

## 10. Änderung des Bebauungsplans "Hof-Wogenbrunn", Gemeinde Münstertal

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen TÖB und betroffenen Bürger  
i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

| Behörde                                                                                                | Schr.v.    | Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>Regierungspräsidium<br>Freiburg, Ref. 21<br>Abt. Raumordnung,<br>Bau- und Denkmal-<br>schutz      |            | Keine Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                     |
| 2<br>Regierungspräsidium<br>Freiburg, Ref, 91<br>Landesamt f. Geolo-<br>gie, Rohstoffe u. Berg-<br>bau | 29.07.2020 | <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p><i>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</i></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird als Hinweis in die Bebauungsvorschriften übernommen.</p> |

| <b>Behörde</b>                                                                                  |                                                                                              | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu 2 Regierungspräsidium<br>Freiburg, Ref, 91<br>Landesamt f. Geologie,<br>Rohstoffe u. Bergbau |                                                                                              | Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |
| 3                                                                                               | Regierungspräsidium<br>Stuttgart<br>Landesamt für<br>Denkmalpflege                           | Keine Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |
| 4                                                                                               | Regionalverband<br>Südlicher Oberrhein                                                       | 07.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Keine Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                  |
| 5                                                                                               | Landratsamt Breisgau-<br>Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 320 –<br>Gesundheitsschutz         | 23.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Keine Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                  |
| 6                                                                                               | Landratsamt Breisgau-<br>Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 410 –<br>Baurecht u. Denkmalschutz | 23.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>3.1 Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuelle Änderung der Gemeindeordnung BW hin.</p> <p>3.2 Gegenstand der Änderung sind nach § 1 des Satzungsentwurfes u.a. die Bebauungsvorschriften i.d.F. der 9. Änderung. Das dort angegebene Datum bitten wir zu überprüfen. Nach unseren Unterlagen erfolgte der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung am 21.11.2011.</p> <p>3.3 Bei dem vorliegenden zeichnerischen Teil handelt es sich nicht um ein Deckblatt im Sinne des § 3 des Satzungsentwurfs, das auf dem ursprünglichen Bebauungsplan angebracht werden kann.</p> | <p>Die Rechtsgrundlage der Gemeindeordnung im Satzungstext wird redaktionell geändert.</p> <p>Das Datum wird noch redaktionell geändert.</p> |

| <i>Behörde</i>                                                                             | <i>Anregungen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zu 6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz | <p>Wir gehen davon aus, dass für den zeichnerischen Teil der 10. Änderung ein Deckblatt, eine neue Nutzungsschablone und eine Ergänzung der Zeichenerklärung / Legende angefertigt werden. Dabei bitten wir darauf zu achten, dass alle Unterlagen so aufbereitet werden, dass sie auf dem Ursprungsplan angebracht werden können. Zudem sollte erkennbar sein, dass die Ergänzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans zuzuordnen sind.</p> <p>3.4 Wir weisen darauf hin, dass es für die Ahndung einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Absatz 1 Nr. 3 BauGB im Gegensatz zur Ahndung von Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften keiner gesonderten Aufnahme in der Satzung bedarf. Sofern in der Satzung darauf verwiesen wird, sollte als Rechtsgrundlage für den Bußgeldrahmen richtigerweise § 213 Absatz 3 BauGB genannt werden.</p> <p>3.5 Die Art der Nutzung wird unverändert zum Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO in erster Linie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Die vorliegenden Unterlagen geben bislang leider keinen Aufschluss darüber, ob in dem Gebiet bzw. in der näheren Umgebung noch entsprechende Hofstellen vorhanden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre die festgesetzte Art der Nutzung nochmals kritisch zu hinterfragen.</p> | <p>Zur besseren Lesbarkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und TÖB mit einem Planausschnitt im M. 1:500. Zum Satzungsbeschluss bzw. öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft wird dem LRA ein Deckblatt im Original-Maßstab des rechtskräftigen B-Plans mit Nutzungsschablone und Ergänzung der Legende vorgelegt. Das Deckblatt wird so gefertigt, dass es auf den rechtskräftigen B-Plan ohne Überdeckung aufgeklebt werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.</p> <p>Das ausgewiesene Dorfgebiet im rechtskräftigen B-Plan erstreckt sich beidseits der L 123 auf einer Länge von mehr als 500 m und wird nur in einem Teilabschnitt durch ein ausgewiesenes Gewerbegebiet unterbrochen. Die Ausweisung dieses mit einer Mischung von landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe und Wohnen geprägten Bereiches bleibt weiterhin bestehen, da die 10. Änd. nur ein Flurstück entlang der L 123 umfasst. Des Weiteren befindet sich östlich angrenzend an den Änderungsbereich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der ggf. wieder aktiviert werden könnte und westlich angrenzend ein Gewerbebetrieb. An den Änderungsbereich unmittelbar westlich grenzt eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft an. Ebenso befindet sich östlich des Änderungsbereichs</p> |

| <b><i>Behörde</i></b> | <b><i>Anregungen</i></b> | <b><i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i></b> |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|

eine im Bebauungsplan „Wasen“ festgesetztes landwirtschaftliches Nebengebäude und eine Fläche für „Wiesen- und Weidewirtschaft“.

| <b>Behörde</b>                                                                                           | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>zu 6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b><br><b>- Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</b> | <p>3.6 Für die im südlichen Teilbereich festgesetzte Lagerfläche bitten wir die rechtliche Grundlage zu überprüfen. Die zulässige Art der Nutzung wird durch Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen i.V.m. § 5 BauNVO vorgegeben.</p> <p>Eine Modifizierung bzw. Einschränkung dahingehend, dass eine bestimmte Fläche nur als Lager genutzt werden darf, bedarf gemäß § 1 Abs. 7 - 9 BauNVO einer besonderen städtebaulichen Begründung. Der alleinige Umstand, dass die Regelung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen werden soll, rechtfertigt die Festsetzung noch nicht.</p> | <p>Unter Betrachtung des städtebaulichen Gesamtgefüges wird an der Ausweisung des Dorfgebiets festgehalten, eine Ausweisung eines einzelnen Grundstücks mit einer anderen Nutzungsart nicht für sinnvoll erachtet. Die Begründung wird diesbezüglich noch ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung 1.1 wird hinsichtlich der Rechtsgrundlage noch ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Festsetzung der Lagerfläche noch ergänzt. Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ist in den östlich und westlich angrenzenden Bereichen nicht vorhanden und daher in diesem Bereich auch nicht vorgesehen. Einer weiteren Nutzung als Lagerfläche spricht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft ein Bauhof mit Lagerflächen vorhanden ist. Auf dem Grundstück selbst ist ein Lagergebäude vorhanden. Mit der Aufrechterhaltung der Lagerfläche wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen. Die Alternative wäre aufgrund der Nähe zum naturnahen Gewässer „Neumagen“ und der benachbarten unbebauten Flächen für die Landwirtschaft eine durchgängige von Bebauung frei zu haltende Fläche festzusetzen. Eine Wohnbebauung scheidet aus (siehe hierzu OZ 1 auf Seite 15).</p> |
|                                                                                                          | <p>3.7 Bereits im Verfahren zur 9. Bebauungsplanänderung im Jahr 2011/2012 haben wir auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hingewiesen, wonach die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone wird entsprechend auf 2 Vollgeschosse geändert. Da es sich hier um eine Konkreti-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| <b>Behörde</b> | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>                                                                      |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Vorschrift des § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse erlaubt, nicht jedoch dahingehend, dass ein oberstes Vollgeschoss nur in bestimmter baulicher Weise errichtet werden darf. Wir regen an, die Regelung vor dem Hintergrund der offensichtlichen Rechtswidrigkeit nochmals zu überprüfen. | sierung der Planungsabsicht gemäß der bestehenden Bebauung handelt, wird dadurch keine 2. Offenlage erforderlich. |

| <b>Behörde</b>                                                                                             | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>zu 6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b><br><b>- Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmal- schutz</b> | <p>3.8 Die Festsetzung zur Wandhöhe unter Ziffer 2.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird dem Bestimmtheitsgebot nicht gerecht. Die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche stellt keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO dar, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist (vgl. VGH BW, Urteil vom 09.05.2019, 5 S 2015/17, Rn. 157ff., juris). Eine nähere Bestimmung ist auch nicht etwa unter der Vorgabe „gemessen an der Gebäudemitte“ zu sehen, da diese Vorgabe selbst nicht hinreichend bestimmt ist. Wir regen daher an, die Höhenfestsetzung nachzubessern oder auf andere Weise zu regeln (z.B. für das vergleichsweise kleine Baugebiet einen unteren Höhenbezugspunkt über Normalnull zu definieren). Auch hier gilt, dass die Übernahme der Regelung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan die Festsetzung nicht rechtfertigt.</p> | <p>Für das Baufenster auf Flst.Nr. 445 wird ein Höhenbezugspunkt in m ü.NN, hier 366.50 (künftige Höhenlage der L 123 in der Hausmitte) festgesetzt.</p>                                        |
|                                                                                                            | <p>3.9 Da für den Deckblattbereich (abschließend) gesonderte Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zeichnerisch festgesetzt sind, erscheint der Nebensatz in Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen „soweit nicht im zeichnerischen Teil extra festgesetzt“ wenig sinnvoll. Wir regen an, klar und unmissverständlich zu regeln, an welcher Stelle die o.g. Anlagen zulässig sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Auf die zeichnerische Festsetzung kann verzichtet werden. Die Zulässigkeit der Garagen, Carports und Stellplätze wird nur textlich geregelt. Die Festsetzung wird redaktionell geändert.</p> |
|                                                                                                            | <p>3.10 In der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften wird auf eine 5. Änderung des Bebauungsplans abgestellt. Wir gehen von einem Irrtum aus und bitten um Korrektur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Der Schreibfehler wird korrigiert.</p>                                                                                                                                                       |

| Behörde                                                                                            | Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>zu 6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br/>- Fachbereich 410 – Baurecht u. Denkmalschutz</p> | <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um <b>Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form</b> möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) <b>an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de</b>.</p> <p>Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "<b>XPlanung</b>" zu verwenden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die Absender werden über das Ergebnis der Abwägung informiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen <b>und beachtet</b>.</p> |
| <p>7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br/>- Fachbereich 420 – Naturschutz</p>                  | <p>23.07.2020</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen erfolgt die 10. Änderung des Bebauungsplans (BPL) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                       |

| Behörde                                                                                                                                     | Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fachbereich 420</li> <li>- Naturschutz</li> </ul> | <p><b>Allgemeiner/ besonderer Artenschutz und FFH-Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ (Objektnummer 8211341)</b></p> <p>Den Änderungsunterlagen ist eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 24.03.2020, erstellt durch des Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth (Bearbeitung Dipl. Ing. Georg Kunz, Dipl. Biologe Markus Winzer) beigelegt.</p> <p>Im Ergebnis werden Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Ziffer 9.3 für Amphibien, 10.3 für Reptilien, Ziffer 11.3 für Vögel und Ziffer 12.3 für Fledermäuse) vorgesehen.</p> <p>Es werden im Gutachten auch mobile Arten des südlich an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebiets „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ betrachtet.</p> <p>Im FFH- Gebiet (Natura 2000-Gebietskulisse) selbst, sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Reptilien –und amphibien-sicherer Schutzzaun, Rodung von Gehölzen und Abhängen von Nistkästen unter Einhaltung der Vogelschonzeiten bzw. erst ab November eines jeden Jahres; Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, Durchführung von Bauarbeiten zugunsten von Fledermäusen lediglich tagsüber, Vermeidung von Beleuchtung in Richtung des Neumagens bzw. Einsatz fledermausfreundlicher Beleuchtung) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sind fachlich plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung umgesetzt werden, gehen wir davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (auch mit Bezug auf mobile Arten aus dem südlich angrenzenden FFH Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“) weitestgehend vermieden werden können.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <b>Behörde</b>                                                                  |                                                                                               | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| zu 7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 420<br>- Naturschutz |                                                                                               | Wir weisen bezüglich Ziffer 7.3 der Festsetzungen zur Avifauna darauf hin, dass rechtlich gesehen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 BNatSchG) der Zeitraum außerhalb der Vogelschonzeit (d.h. außerhalb der Brutperiode), bereits ab 01. Oktober eines jeden Jahres beginnt.<br>Aufgrund der fachlichen Begründung mit Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse (siehe Ziffer 12.3 der Relevanzprüfung) kann der Zeitraum ab 01. November eines jeden Jahres aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde aber mitgetragen werden. |                     | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| 8                                                                               | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 430/440 – Umweltrecht / Wasser u. Boden | 23.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| 9                                                                               | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 450 – Gewerbeaufsicht                   | 23.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| 10                                                                              | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br>- Fachbereich 510 – Kreisforstamt                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Keine Stellungnahme |                                              |

| <b>Behörde</b>                                                                                                                  |            | <b>Anregungen</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b><br><b>- Fachbereich 520 –</b><br><b>Brand- u. Katastro-</b><br><b>phenschutz</b> | 23.07.2020 | 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 (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. | Es handelt sich hier um ein bereits bestehendes Baugebiet. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Übrigen findet mit der Bebauungsplanänderung keine Nachverdichtung statt. |
|                                                                                                                                 |            | 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.                                                                                                                                             | Die Hydranten sind bereits vorhanden.                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                 |            | 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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).                                                                        | Aufstellflächen sind i.R. konkreter Bauanträge nachzuweisen.                                                                                                                     |
|                                                                                                                                 |            | 3.4                 | Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.                                                                                                                                                                                  | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                      |
| <b>12 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b><br><b>- Fachbereich 530 –</b><br><b>Wirtschaft u. Klima</b>                      | 23.07.2020 | Keine Anregungen    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                      |
| <b>13 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b><br><b>- Fachbereich 530 –</b><br><b>Struktur- u. Wirtschaftsförderung</b>        |            | Keine Stellungnahme |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                  |

| <b>Behörde</b>                                                                                                                       |            | <b>Anregungen</b>   | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------------------------------------|
| <b>14 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br/>- Fachbereich 540 –<br/>Flurneuordnung u.<br/>Landentwicklung</b>                     | 23.07.2020 | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| <b>15 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br/>- Fachbereich 550 –<br/>Vermessung u.<br/>Geoinformation<br/>Außenstelle Müllheim</b> | 23.07.2020 | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| <b>16 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br/>- Fachbereich 580 –<br/>Landwirtschaft,<br/>Landschaft u. Bo-<br/>denkultur</b>       | 23.07.2020 | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| <b>17 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald<br/>- Fachbereich 650/660<br/>– Untere Straßenver-<br/>kehrsbehörde</b>                   | 23.07.2020 | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| <b>18 bnNETZE, Freiburg</b>                                                                                                          | 29.06.2020 | Keine Anregungen    | Wird zur Kenntnis genommen.                  |
| <b>19 Deutsche Telekom AG,<br/>Offenburg</b>                                                                                         |            | Keine Stellungnahme |                                              |
| <b>20 Badischer landwirt-<br/>schaftlicher Hauptver-<br/>band e.V.</b>                                                               |            | Keine Stellungnahme |                                              |

| <b>Behörde</b> |                                                        |            | <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>21</b>      | <b>Energiedienst AG, Rheinfelden</b>                   |            | Keine Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>22</b>      | <b>Handwerkskammer Freiburg</b>                        |            | Keine Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>23</b>      | <b>Industrie- u. Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> | 20.07.2020 | <p>Aus Sicht der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Änderungsplanung der Gemeinde keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Dabei wird davon ausgegangen, dass der von den Änderungen tangierte Betrieb (Gerberei Böhnisch) in die Planung mit einbezogen wurde und mit den Änderungen einverstanden ist.</p> <p>Angeregt wird, in Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen klarstellend zu ergänzen, dass es sich bei der festgesetzten GRZ, GFZ und der Zahl der Vollgeschosse („Geschosszahl“) wohl um Höchstmaße handeln soll. Bedeutet der Eintrag in der Planzeichnung für das Lagergebäude eine maximale Anzahl an Vollgeschossen von „I“?</p> | <p>Der Gewerbebetrieb befindet sich westlich angrenzend zum Änderungsbereich, wird aber durch den Änderungsinhalt in keiner Weise tangiert. Des Weiteren werden i.R.d. Offenlage seitens des Gewerbebetriebes keine Anregungen vorgetragen. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Geschosszahl für das Nebengebäude wurde mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.</p> |
| <b>24</b>      | <b>Abwasserzweckverband Staufferer Bucht</b>           | 29.06.2020 | Keine Einwände. Der Verbandskanal befindet sich außerhalb des Planungsgebiets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>25</b>      | <b>Stadtwerke Müllheim-Staufen GmbH</b>                |            | Keine Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>26</b>      | <b>Stadtverwaltung Staufen</b>                         | 29.06.2020 | Belange der Stadt Staufen werden nicht direkt berührt und eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| <i>Private</i>                                                            | <i>Anregungen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Grundstückseigentümer Wasen 12/12a, Grundstück Flurst. Nr. 445/1</b> | 28.07.2020<br>Das angewandte vereinfachte Verfahren nach 13a BauGB findet unseres Erachtens im vorliegenden Fall keine Anwendung. Das Plangebiet ist nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben. Bereits im FNP grenzt die Hälfte des Plangebiets direkt an den Außenbereich. Ein Urteil des BVerwG liegt dazu vor (§13a und §13b BauGB). | <p>Die Anregung zielt darauf ab, dass § 13 a BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich keine Anwendung findet. Der Stellungnehmende ist wohl der Auffassung, dass der Änderungsbereich oder Teilflächen davon im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.</p> <p>Für das Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist es nicht zwingend, dass dieser von einer Wohnbebauung umgeben sein muss. Es reicht völlig aus, wenn ein Siedlungszusammenhang gegeben ist. Dieser kann, wie hier der Fall, an den Außenbereich angrenzen.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Plans. Damit findet der FNP keine Anwendung. Eine Erweiterung des Plangebietes in den planungsrechtlichen Außenbereich findet nicht statt, was ebenfalls für die Anwendbarkeit von § 13 a BauGB spricht. Beim Änderungsbereich handelt es sich im Übrigen um eine vorhandene bereits bebaute Innerortslage.</p> <p>Im Hinblick auf die Anwendung des § 13 a BauGB, ist nach aktueller Rechtsprechung nicht die in einem überplanten Bereich festgesetzte Nutzung maßgebend, sondern die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten.</p> <p>Der Änderungsbereich grenzt an eine im Bebauungsplan „Hof-Wogenbrunn“ festgesetzte unbebaute Fläche für die Landwirtschaft und an einen im Bebauungsplan „Wasen“ festgesetzten Gewässerschutz-</p> |

| <i>Private</i> | <i>Anregungen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | streifen an, die wiederum an den planungsrechtlichen Außenbereich angrenzen.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Betrachtet man die tatsächliche Nutzung bzw. örtliche Situation im Bereich des Lagerplatzes unabhängig vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Hof-Wogenbrunn“, so könnte man sich auf den Standpunkt stellen, dass der vorhandene Lagerplatz mit Gebäude und die anschließende Fläche für die Landwirtschaft im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Um die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB nicht zu gefährden, findet gerade keine Änderung der Nutzung im Bereich des Lagerplatzes z. B. Zulassung einer Wohnbebauung, statt, sondern es wird am Status quo festgehalten. Damit wird die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB sichergestellt.                                                                  |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Des Weiteren wird auf die aktuelle Stellungnahme des FB Baurecht und Denkmalschutz beim LRA hingewiesen, die zur gewählten Verfahrensform keine Anregungen vorgetragen hat.                                                                                                                                                                          |
|                | Wir erkennen in der Änderung des Bebauungsplans und dessen vorgesehener Umsetzung keine Einhaltung der RAST 06 Richtlinien, deren Vorgaben den wissenschaftlichen Erkenntnissen folgen und den Stand der Technik wiedergeben. Insbesondere Stichstraßen müssen verkehrstechnisch diesen anerkannten Regeln entsprechen. | Die Erschließungsstraße wurde fachlich durch ein Ing.-Büro geplant und entspricht den technischen Anforderungen.                                                                                                                                                                                                                                     |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Die vom Ingenieurbüro erstellte Planung richtet sich im Wesentlichen an den vorhandenen Grenzverläufen bzw. den vorhandenen baulichen Anlagen. Hierdurch ergibt sich ein Querschnittsverlauf, welcher unsteigig ist.                                                                                                                                 |

| <i>Private</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                   | <p>Im Einmündungsbereich an die L 123 ist eine Fahrbahnbreite von circa 5,60 m geplant. Diese orientiert sich an dieser Stelle am Bestand.</p> <p>Im weiteren Verlauf verengt sich die Fahrbahn auf eine minimale Breite von 2,98 m. Dieses Maß ist den vorhandenen baulichen Anlagen geschuldet. Auf der Westseite wurde in der Planung ein bestehendes Gebäude berücksichtigt, auf der gegenüberliegenden Seite die vorhandene Treppenanlage zum Wohnhaus „Wasen 14“.</p> <p>Nach dieser Engstelle weitet sich der Wohnweg wieder leicht auf. Am Ausbau Ende ist wiederum eine Breite von circa 3,40 m vorgesehen. Auch hier sind die vorhandenen Grenzverläufe und im Besonderen das vorstehende Dach des Wohnhauses „Wasen 14“ zu beachten.</p> <p>Bei der Planung wurden die Vorgaben bzw. Empfehlung der Richtlinie für Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) unter den vorhandenen Randbedingungen weitestgehend berücksichtigt.</p> <p>Die RAST 06 ist ein technisches Regelwerk der 1. Kategorie (R1). R1-Dokumente können jedoch Inhalte für unterschiedliche Verbindlichkeiten enthalten („muss“, „soll“, „kann“). Im vorliegenden Fall ist im Wesentlichen die Fahrbahnbreite ausschlaggebend.</p> <p>Hier werden in der RAST 06 die schmalen Zweirichtungsfahrbahnen behandelt. Schmale Zweirichtungsfahrbahnen sind „in der Regel“ zwischen 3,50 m und 4,75m breit. In Ausnahmefällen bis zu mindestens 3,0 m. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Kfz-Verkehr weniger als 70 Kfz pro Stunde beträgt und der Lkw-Verkehr gering</p> |

| <i>Private</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                   | <p>ist. Die Abschnittslänge sollte circa 50 m betragen. Dies trifft im vorliegenden Fall vollumfänglich zu. In der Planung beträgt das Mindestmaß 2,98 m. Dies ist baulich unter den vorhandenen Randbedingungen das Maximum. Vor und hinter der Engstelle ist eine Ausweichen möglich.</p> <p>Zur Einhaltung der in der RAST 06 genannten 3,0 m wäre entweder der Abbruch des angrenzenden Gebäudes oder der Abbruch der Treppenanlage erforderlich.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall allerdings um einen untergeordneten Wohnweg handelt, ist die Unterschreitung um 2 cm aus vertretbar.</p> <p>In der gesamten Planung des Wohnweges hat man sich sehr stark an den vorhandenen Randbedingungen orientiert um die Einschränkungen bzw. die Auswirkungen für die dortigen Anlieger möglichst gering zu halten.</p> <p>Die vorhandene Engstelle ist wie bereits erwähnt den vorhandenen baulichen Gegebenheiten geschuldet.</p> <p>Es wäre unverhältnismäßig, einen breiteren Ausbau der Stichstraße umzusetzen, zumal es aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens einerseits an der Notwendigkeit fehlt und andererseits erforderliche Eingriffe in private Grundstücke (Rückbau von baulichen Anlagen) erforderlich gemacht hätte.</p> <p>Der Entfall der Wendeplatte wurde im Vorfeld der B-Planänderung mit der Unteren</p> |

| <i>Private</i> | <i>Anregungen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>Das rückwärtige Grundstück 445/1 ist nach wie vor als Lagerfläche und nicht als Baufläche ausgewiesen. Die anderen Grundstücke/Häuser sind bereits voll erschlossen, ansonsten hätte keine Baugenehmigung erteilt werden dürfen. Das rückwärtige Grundstück gewinnt durch diese Erschließung bei Beibehaltung der Festsetzung als Lagerfläche keinen Wertzuwachs, obwohl die Erschließung entsprechend vorgenommen wird.</p> | <p>Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Die Straßenverkehrsbehörde hat im Zuge der Offenlage keine Einwände vorgetragen, da mit der Stichstraße lediglich die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden. Mit dem Wegfall der Wendepalte wird ein Beitrag zur Entsiegelung geleistet. Das jetzige Ausbauprogramm wird als geeignet angesehen, die dortigen Grundstücke ordnungsgemäß zu erschließen.</p> <p>Bei der Überplanung steht die Schaffung von Wertzuwächsen nicht im Vordergrund, wobei unabhängig davon mit Ausbau der Zufahrt eine Wertsteigerung gegenüber der bisherigen Situation verbunden sein dürfte.</p> <p>Mit der Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche für das Nebengebäude und dem Wegfall der Wendepalte wird das Nebengebäude im Bestand gesichert, was sicherlich auch zur Wertsteigerung des Grundstückes beiträgt.</p> <p>Auslöser der Planung war eine den dortigen Verhältnissen angemessenen Erschließung sicherzustellen, die Vorteile für die Anfahrbarkeit der Grundstücke mit sich bringt. In diesem Zuge konnte erreicht werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte flächenverbrauchende und kostenerhöhende Wendepalte entfallen kann, so dass mehr Nutzfläche auf dem Grundstück zur Verfügung steht und das dortige Bestandsgebäude erhalten werden kann.</p> <p>Eine pauschale Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht im Übrigen nicht dem veröffentlichten Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde.</p> |

| <i>Private</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag</i> |
|----------------|-------------------|----------------------------------------------|
|----------------|-------------------|----------------------------------------------|

Weiter würde durch die Ausweisung einer anderen Nutzung (Wohnbebauung) die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB gefährdet (s.o.).

Wir bitten unsere Einwendungen rechtskonform zu berücksichtigen.

Die Anregungen werden entsprechend den Vorgaben des BauGB im Gemeinderat öffentlich beraten und abgewogen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 23.11.2020 LIF-FEU-ta-ba

113Töb03.docx

#### **PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ■ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)

