

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 410 Baurecht und Denkmalschutz.....	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 420 Naturschutz.....	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	5
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 450 Gewerbeaufsicht	11
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz	11
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 580 Landwirtschaft.....	12
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	13
A.8	Regierungspräsidium Freiburg . Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
A.9	Regierungspräsidium Freiburg . Abteilung Straßenwesen und Verkehr	15
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart . Landesamt für Denkmalpflege	15
A.11	Regierungspräsidium Freiburg . Naturschutz, Recht	16
A.12	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	16
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein	17
A.14	bnNETZE GmbH	18
A.15	Abt-Columban-Schule	18
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	19
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 320 Gesundheitsschutz.....	19
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 470 Vermessung und Geoinformation	19
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung	19
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald . FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung	19
B.5	bnNETZE GmbH	19
B.6	Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH	19
B.7	Stadt Staufen	19
B.8	Abwasserzweckverband sStaufener Bucht%.....	19
B.9	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	19
B.10	Deutsche Telekom AG	19
B.11	Energiedienst Netze GmbH.....	19
B.12	Gewerbepark Breisgau.....	19
B.13	Handwerkskammer Freiburg	19
B.14	Regierungspräsidium Freiburg . Ref. 21 . Raumordnung, Bau- und Denkmalschutz.....	19
B.15	Regierungspräsidium Freiburg . Ref. 44 . Straßenplanung	19
B.16	Regio-Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF).....	19
B.17	Zweckverband Regio Freiburg (ZRF).....	20
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	20
C.1	Bürger 1.....	20

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald § FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.1.1	Das Plangebiet umfasst Flächen, die in der Hochwassergefahrenkarte als HQ100-Gebiet ausgewiesen ist. Es handelt sich um ein neues Baugebiet, weshalb die Verbotstatbestände des WHG greifen. Dass die Ausnahmevoraussetzungen vorliegen, ist weder nachgewiesen noch ersichtlich. Mit Verweis auf das Behördengespräch vom 19.12.2017 halten wir die Planung in vorliegender Form für unzulässig. Wir verweisen im Übrigen auf die Stellungnahme des Fachbereichs 430/440.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme mit Beschlussvorschlag in Ziffer 3.1.2 wird verwiesen.
A.1.2	Bereiche des Plangebiets liegen außerdem in HQ Extrem-Gebieten. Die Belange des Hochwasserschutzes sind abzuarbeiten und in die Abwägung zu stellen. Wir empfehlen, dies in einem eigenen Kapitel in der Begründung abzuhandeln (Ziffer 5.3 der Begründung ist nicht ausreichend).	Die Belange des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit den Flächen, welche im HQ Extrem (Hochwasserrisikogebiete - hochwasserangepasstes Bauen) liegen, werden in die Abwägung eingestellt und in der Begründung in ausreichender Weise abgehandelt. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme mit Beschlussvorschlag in Ziffer 3.1.2 verwiesen.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.3	Das städtebauliche Konzept sieht für Nutzungszone WA1 ein Pflegezentrum vor. Wir bitten jedoch bei den Festsetzungen zu beachten, dass es sich nichtsdestotrotz um eine Angebotsplanung handelt und hier ggf. auch andere Nutzungen umgesetzt werden können. Auch wenn dies aktuell nicht zu erwarten ist, kann sich dies in Zukunft ändern. Wir bitten um Beachtung, dass sodann ggf. Baukörper entstehen, die in dieser Form bei anderweitiger Nutzung evtl. nicht gewünscht sind und bei einer anderweitigen Gebietsausweisung (z.B. Gemeinbedarfsfläche) nicht zu befürchten wären.	Um die Nutzung als Pflegeheim dauerhaft zu sichern, wird zwischen der Gemeinde und dem Investor (Caritas) ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Insofern kann von einer anderweitigen Gebietsausweisung (z.B. Fläche für Gemeinbedarf) verzichtet werden.
A.1.4	Ziffer 1.7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte noch einmal dahingehend überprüft werden, ob Nebengebäude bis 25 m ³ tatsächlich nicht innerhalb	Grundsätzlich sollen Nebengebäude im WA 3 und 4 innerhalb der Baufenster ohne Volumenbeschränkung und bis 25 m ³ außerhalb der Baufenster zulässig sein. Im WA 1 und Wa 2 sollen diese

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Baufenster zulässig sein sollen, wie es die aktuelle Formulierung der Festsetzung vorschreibt. Die Begründung hingegen will lediglich die Freihaltung der nicht überbaubaren Bereiche von zu massiv in Erscheinung tretenden Nebenanlagen sichern und daher Nebenanlagen von über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulassen. Dass es dazu erforderlich ist, kleinere Nebenanlagen dann innerhalb der Baugrenzen auszuschließen, ist nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Wir regen daher an zu überprüfen, ob die Festsetzung den damit eigentlich gewollten Zweck erreicht.</p>	<p>außerhalb der Baufenster bis 40 m³ zulässig sein. Ziffer 1.7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend modifiziert.</p>
A.1.5	<p>Zu Ziffer 1.9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass planungsrechtliche Festsetzungen stets bodenrechtliche Relevanz aufweisen müssen. Dass bestimmte Bereiche von Fahrzeugen freizuhalten sind, könnte diese Voraussetzung vermutlich nicht erfüllen. Hierbei handelt es sich dann im Ernstfall um ein ordnungsrechtliches Problem. Sofern mit der Festsetzung die Anlage von Parkplätzen gemeint ist, sollte dies entsprechend formuliert werden.</p>	<p>Ziffer 1.9.2 wird ersatzlos gestrichen, da aufgrund des neu konzipierten Wendeplatzes auf eine Freihaltezone verzichtet werden kann</p>
A.1.6	<p>Der Bezug der Abgrabung auf die Oberkante Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss sollte ohne Festsetzung einer solchen noch einmal überdacht werden, da bei freier Wahl dieser Höhe ggf. ein topografisch sehr unruhiger Bereich entstehen kann. Dies würde dann dem in der Begründung genannten Zweck einer einheitlichen Höhenentwicklung widersprechen.</p>	<p>Ziffer 1.11.2 wird dahingehend modifiziert, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 WA 2 das Abgraben von Untergeschossen bzw. Kellergeschossen nicht zulässig ist. Ausgenommen sind Sockel bei Untergeschossen. Diese sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab Oberkante Erschließungsstraße zulässig.</p>
A.1.7	<p>In Ziffer 1.11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Möglichkeit zur teilweisen Abgrabung zur Belichtung von Kellergeschossen ermöglicht. Hier gelten je nach Ausbildung unterschiedliche Maße. Nicht eindeutig ist, ob die Herstellung einer Böschung dann über die gesamten 3 Meter Tiefe erfolgen muss oder ob es ausreicht, diese auf dem zusätzlichen Meter auszuführen. Dies sollte -ggf. mittels Skizze - klargelegt werden.</p>	<p>Ziffer 1.11.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird dahingehend modifiziert, dass die Böschung bei Abgrabungen auf der ganzen Länge (3,0 m) erfolgen kann.</p>
A.1.8	<p>Mit Blick auf die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.1.2 sollten die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1.2.1.1 und 1.2.1.3 sowie 1.2.1.6 entsprechend so formuliert werden, dass diese auch für den Bereich der Flachdachfestsetzung eindeutig bestimmt sind.</p>	<p>Im Hinblick auf die Vorschrift in Ziffer 2.1.2 (Gebäude mit Flachdach) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Ziffern 1.2.1.1, 1.2.1.3 und 1.2.1.6 so formuliert, dass diese auch für den Bereich der Flachdachfestsetzung eindeutig bestimmt sind.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.9	<p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauGB sichergestellt werden.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis sGeändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ..." versehen werden.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und dem Regierungspräsidium Freiburg zu übersenden.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>In der Bekanntmachung des Bebauungsplanes zur Satzung, wird auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p> <p>Die Öffentlichkeit wird durch die zuständige Stelle im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Inkrafttreten des Bebauungsplans informiert.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sicherzustellen, werden diese mit dem entsprechenden Hinweis versehen.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung wird dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und dem Regierungspräsidium Freiburg zu gegebener Zeit übersandt.</p>
A.1.10	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.1.11	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Zu gegebener Zeit wird das Ergebnis der vorgetragenen Anregungen übermittelt.</p>
A.2	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)</p>	
	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.2.1 <u>Artenschutz</u></p> <p>Durch das Landschaftsplanungsbüro Faktorgrün wurden im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand 07.11.2016) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 05.10.2017) erstellt. Laut deren Ergebnis kann sich die Überplanung des Gebietes nachteilig auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse auswirken. Insbesondere die baubedingten Wirkfaktoren können zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Artengruppen führen. Die Gutachter kommen jedoch zum Ergebnis, dass das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes i.S.d. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden kann - siehe Maßnahmen V1 - V3, S. 3 u. 8 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. „Darüber hinaus muss der vorhandene Nistkasten im nahen Umfeld wieder angebracht werden“ - s. S. 3. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> <p>Die Einschätzung der Gutachter kann aus fachlicher Sicht der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen werden, sofern gewährleistet ist, dass die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen auch eingehalten werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang halten wir es für erforderlich, dass die o.g. Vermeidungsmaßnahmen vollständig in die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird Sorge dafür getragen, dass die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Insbesondere wird der vorhandene Nistkasten außerhalb der Brutsaison und vor der Erschließungsmaßnahme innerhalb des Plangebiets an eine geeignete Stelle umgehängt.</p> <p>Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden vollständig als Hinweise in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.2.2</p> <p>Die unter Ziff. 1.1 erwähnten, artenschutzrechtlichen Gutachten waren den Planunterlagen nicht beigelegt, sind für die naturschutzrechtliche Beurteilung des Planentwurfes jedoch relevant. Wir bitten uns künftig die für unsere Beurteilung notwendigen Planunterlagen wieder vollständig in Papierform zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Gutachten werden der Unteren Naturschutzbehörde zukünftig wieder in Papierform zur Verfügung gestellt.</p>	
<p>A.3</p> <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)</p>		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	
A.3.1	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz</p>	
A.3.1.1	<p><u>Gewässerrandstreifen:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt direkt am Neumagen, der in diesem Bereich noch ein Gewässer 2. Ordnung ist (Anlage 1 zum Wassergesetz Baden-Württemberg). Insofern bitten wir die Angaben in Ziffer 4.2.2 der Bebauungsvorschriften und Ziffer 9 der Begründung zu korrigieren.</p> <p>Nach § 38 WHG i. V. m. § 29 WG ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Die Verbotstatbestände sind unter Ziffer 4.2.2 in den Bebauungsvorschriften festgehalten.</p> <p>Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ist der Gewässerrandstreifen bislang jedoch nicht ausreichend und auch nicht korrekt dargestellt. Wir empfehlen dringend, die entsprechend vorgesehene Darstellung nach der Planzeichenverordnung zu nutzen und den gesamten Gewässerrandstreifen entlang des Neumagens darzustellen.</p> <p>Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante bemisst (§ 38 Abs. 2 WHG). Aufgrund der bisherigen Darstellung gehen wir davon aus, dass der Gewässerrandstreifen anhand der Grundstücksgrenze eingetragen wurde, was nicht der gesetzlichen Regelung zur Lage des Gewässerrandstreifens entspricht.</p>	<p>Ziffer 4.2.2 der Bebauungsvorschriften und Ziffer 9 der Begründung werden im Hinblick auf die Gewässerklassifizierung des Neumagens entsprechend korrigiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG wird der gesamte Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab Böschungsoberkante, nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen bzw. dargestellt.</p> <p>In diesem Streckenabschnitt des Neumagen ist eine ausgeprägte Böschungsoberkante vorhanden, so dass als Bezugspunkt für die Bemessung des Gewässerrandstreifens die Böschungsoberkante, die im Übrigen vermessungstechnisch aufgenommen wurde, zugrunde zu legen ist.</p>
A.3.1.2	<p><u>Hochwasserschutz:</u></p> <p>Das Plangebiet wird im südöstlichen Teilbereich bei einem HQ_{100} und HQ_{extrem} überflutet.</p> <p>Der Bereich des HQ_{100} gilt als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG.</p> <p>Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten. Wie in der Behördenbesprechung am 19.12.2017 bereits erläutert, kann ei-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vom Überflusbereich des HQ_{100} berührten Flächen, werden als öffentliche bzw. private Grünflächen mit dem entsprechenden Planzeichen nach 10.2 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung von</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ne Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG vorliegend nicht in Aussicht gestellt werden. Die vom Überflutungsbe- reich eines HQ₁₀₀ berührten Flächen sind deshalb aus dem Bebauungsplan her- auszunehmen.</p> <p>Sofern die Flächen im Geltungsbereich verbleiben sollen, kann dies nur erfolgen, sofern die Flächen nicht als Baugebiet i.S.d. WHG dargestellt werden.</p> <p>Die Flächen des Überschwemmungsge- bietes sind im zeichnerischen Teil darzu- stellen.</p> <p>Außerdem ist zum 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft getre- ten. Die Flächen des HQ_{extrem} werden seitdem als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" behandelt (§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018).</p> <p>In diesen Gebieten gilt nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes:</p> <p>Bei der Ausweisung von neuen Bauge- bieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermei- dung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 2 BauGB zu be- rücksichtigen.</p> <p>Bauliche Anlagen sollen in einer dem je- weiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkan- ten Regeln der Technik errichtet oder we- sentlich erweitert werden. Bei den Anfor- derungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu be- rücksichtigen.</p> <p>Bei den zu erwartenden Fließgeschwin- digkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,4 m sind eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschlie- ßen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.</p> <p>Aus diesem Grund halten wir es für erfor- derlich, die geplanten Gebäude hoch- wassersicher zu errichten und den prog- nostizierten Wasserständen anzupassen. Die dazu erforderlichen Daten sind ent- weder über die Mail-Adresse hochwas- serrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet ab- gerufen werden. Die bisherigen Ausführ- ungen in der Begründung sind noch nicht ausreichend. Außerdem empfehlen wir</p>	<p>Flächen für den Hochwasserschutz) gekennzeich- net.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinblick auf die HQ Extremflächen werden der Schutz von Leben und Gesundheit und die Ver- meidung erheblicher Sachschäden in der Abwä- gung nach § 1 Abs. 2 BauGB entsprechend be- rücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebau- ungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Für die geplanten Gebäude im maßgebenden Be- reich werden entsprechende Hinweise in die Be- bauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Die bisherigen Ausführungen in der Begründung werden gemäß dem dargestellten Sachverhalt ent- sprechend ergänzt. Zudem werden entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenom- men.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dringend, entsprechende Bauvorschriften aufzunehmen.</p> <p>Eine von Starkregenereignissen ausgehende Überflutungsgefahr wird an dieser Stelle als nachrangig bewertet, da auf der einen Seite des Plangebietes eine bestehende Bebauung vorhanden ist und auf der anderen Seite Niederschlagswasser in den Neumagen abfließt.</p> <p>Dennoch ist von der Gemeinde Münstertal geplant, kurzfristig ein Konzept zum Starkregenmanagement in Auftrag zu geben, aus dem Gefährdungsbereiche sowie konkrete Schutzmaßnahmen hervorgehen.</p> <p>Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt in den Neumagen einzuleiten. Wie bei dem Termin am 19.12.2017 besprochen, wird das beauftragte Büro hierzu noch entsprechende Berechnungen zu Einleitmenge, etc. aufstellen und mit dem FB 440 abstimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Büro Weiß Ingenieure hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Oberflächenwasserkonzept erstellt und dieses mit dem FB 430/440 entsprechend abgestimmt. Im Ergebnis kann das anfallende Oberflächenwasser sowohl der privaten Grundstücke als auch der öffentlichen Erschließungsflächen direkt in den Neumagen eingeleitet werden. Siehe hierzu auch Beschlussvorschlag in Ziffer A.3.4.</p>
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.3.2	<p>Bodenschutz / Altlasten</p>	
A.3.2.1	<p>Nach Durchsicht des Bebauungsplanes ist Folgendes anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Plangebiet befindet sich die Altlast/Verdachtsfläche: as/ Schmelz-/Werkhöfe Münster/Münstertal Obj.Nr.: 7540 (Bergbau) 2. Verdachtsfläche / schädliche Bodenveränderung Obj.Nr.:7624 (Bergbau) 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.2.2	<p>Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH hat ergeben, dass im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorhanden sind.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist das Bodenmaterial teilweise der Qualitätsstufe > Z2 zuzuordnen. Hier ergeben sich Abweichungen zu den in Ziffer 8 der Begründung ange-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird gemäß dem dargestellten Sachverhalt entsprechend modifiziert. Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>fürten Ergebnissen der von Seiten der Gemeinde durchgeführten Untersuchungen. Nach Ziffer 6(3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.</p>	
A.3.2.3	<p>Aus Sicht des Bodenschutzes sind folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. • Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. • In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sollte im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden. <p>Aus unserer Sicht sind diesbezüglich die Bebauungsvorschriften zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise in Ziffer 4.1 ff werden entsprechend ergänzt bzw. modifiziert.</p>
A.3.3	<p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Nach den Darstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan sind im Plangebiet hohe Grundwasserstände zu erwarten, weil das Gebiet im Einflussbereich des Neumagens liegt. Eine im September 2017 durch Weiß Ingenieure durchgeführte Baugrunduntersuchung stützt diese Vermutung. Allerdings sind die im September 2017 gemessenen Grundwasserspiegel sehr wahrscheinlich eher in den Bereich niedriger Grundwasserstände einzuordnen. Weiß Ingenieure hat deshalb auch die Lage des Mittleren</p>	<p>Durch das Büro Weiß Ingenieure wurde die Grundwasserspiegellage an verschiedenen Stellen im Plangebiet von September 2017 bis Mai 2018 gemessen. Aufgrund dieser Messungen wurde sowohl der mittlere Grundwasserstand (MW) als auch der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) ermittelt und in Form eines Grundwassergleichplans dargestellt und mit dem LRA FB 430/440 entsprechend abgestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundwasserhöchststandes (MHW) deutlich höher angenommen als die seinerzeit gemessenen Niveaus. Es fehlt aber im entsprechenden Bericht eine Aussage dazu, wie das MHW für das Baugebiet hergeleitet wurde. Da an Ort und Stelle keine langjährig beobachtete amtliche Grundwassermessstelle vorhanden ist, ist es nicht ganz einfach, zu einigermaßen verlässlichen Angaben zu kommen. Es kann deshalb nur dringend empfohlen werden, die Grundwasserspiegellage im Plangebiet länger und intensiver zu beobachten.</p> <p>Im Bebauungsplan fehlen bisher Regelungen, die verhindern, dass im Grundwasser gebaut wird. Wie im Behördengespräch am 19.12.2017 ausgeführt, ist das Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels grundsätzlich auszuschließen. Von der Caritas wurde bereits im Gespräch am 19.12.2017 ausgeführt, dass Teile des geplanten Kellers unter dem mittleren Grundwasserstand liegen werden. Aus diesem Grund sollten die Bereiche, in denen aus gegebenen Umständen ein Eingriff unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels (MW) erforderlich wird, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Für die übrigen Bereiche ist das Bauen im Grundwasser auszuschließen. Das Bauen unterhalb des MW bedarf zudem der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Entscheidung, die die Wasserbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen trifft, erfordert der Ausnahmeharakter einer derartigen Entscheidung eine besondere Begründung, die bereits auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist, damit eine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden kann.</p>	<p>Es wird festgesetzt, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller oder Tiefgaragen, unterhalb des ermittelten MW, nicht gegründet werden dürfen. In Abstimmung mit dem Landratsamt FB 430/440, kann in begründeten Fällen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden. Hierzu ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.</p>
A.3.4	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Die vorgelegten Planunterlagen beinhalten noch keine detaillierten Aussagen zur geordneten Abwasserbeseitigung. Das Entwässerungskonzept wird laut Ziff. 2.8 (Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser) der textlichen Vorgaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden bis zur Offenlage als Vorschriften in die vorliegenden Bauvorschriften aufgenommen. In</p>	<p>Durch das Büro Weiß Ingenieure wurde ein Oberflächenwasserkonzept erstellt und mit dem LRA FB 430/440 entsprechend abgestimmt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass das anfallende Oberflächenwasser sowohl der privaten Grundstücke als auch der Verkehrsflächen direkt in den Neumagen abgeleitet werden kann. D.h., dass eine Retention und gedrosselte Ableitung nicht erforderlich ist. Ergänzend wurde der Nachweis der Behandlungsbedürftigkeit auf Grundlage der Arbeitshilfe der LUBW mit dem Ergebnis durchgeführt, dass im vorliegenden Fall keine gesonderte Regenwasser-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der Begründung zum BPL wird in Ziff. 4.6 zusätzlich darauf hingewiesen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen soll daher zukünftig auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen gesammelt, zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderlichen Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung und das ggfs. durchzuführende Wasserrechtsverfahren ist die Entwässerungskonzeption frühzeitig vor der Veröffentlichung mit dem FB 440 abzustimmen.</p>	<p>behandlung erforderlich ist.</p>
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.4.1	<p>Es wurde richtig erkannt, dass Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet einen Nutzungskonflikt darstellen können. Aus diesem Grund ist eine Lärmimmissionsprognose zur Offenlage geplant, welche die Lärmemissionen der Straße und der Feuerwehr beinhalten soll. Wir regen an, aus Gründen der Vollständigkeit auch die möglichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, ausgehend von der benachbarten Schule, in der Prognose zu behandeln.</p>	<p>Im Zusammenhang mit möglichen Lärmemissionen, welche durch die L 123, Feuerwehr und benachbarten Schule mit Kultur- und Sporthalle (Belchenhalle) und den benachbarten Malerbetrieb zu erwarten sind, wurde durch das Ing. Büro Fichtner, Water & Transportation eine Lärmprognose erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Bauungsvorschriften als Festsetzungen bzw. als Hinweise aufgenommen. Die Untersuchung wird als Anlage den Bauungsplanunterlagen zur Offenlage entsprechend beigefügt.</p>
A.5	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.5.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.</p> <p>Bei diesem allgemeinen Wohngebiet mit GFZ zwischen 0,8 im WA4 und 1,2 im WA2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Nach eingehender Prüfung kann eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden im Plangebiet sichergestellt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.2	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.	Hydranten werden so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, werden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen geschaffen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr werden nach den Vorgaben der VwV . Feuerwehrflächen ausgeführt. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Ë FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)		
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:		
A.6.1	<p>Von der vorliegenden Planung sind rund 1,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen. Die Flächen sind aufgrund der Bodengüte und nahezu ebenen Topographie gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangfläche 2 zugeordnet. Flächen dieser Kategorie stellen auf den beiden Münstertäler Gemarkungen die wertvollsten landwirtschaftlichen Produktionsflächen dar. Bewirtschaftet werden die Flächen bisher von zwei ortsansässigen Milchviehbetrieben, davon ein Haupterwerbsbetrieb mit eigener Käserei und ein Biobetrieb. Beide bewirtschaften in ihren Betrieben über 95 % Steillagen und leisten somit für die Gemeinde Münstertal einen unverzichtbaren Beitrag zur Offenhaltung des Gemeindegebiets und Erhaltung der Attraktivität des Ortes für Einheimische und Touristen. Die überplanten Flächen stellen die Grundlage der Winterfuttergewinnung für die beiden Betriebe dar und sind damit essentiell für den Fortbestand der Betriebe und somit auch für die zukünftige Offenhaltung des Gemeindegebiets zu Gunsten der Allgemeinheit. Die vorliegende Planung kann daher aus agrarstruktureller Sicht nicht mitgetragen werden. Diese Belange sind in die Begrün-</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im bebauten Innenbereich von Münstertal, welche im aktuellen Flächennutzungsplan mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs, der als § 34 BauGB beurteilt werden kann, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt ist. Insofern handelt es sich um eine potentielle Baufläche.</p> <p>Der Gemeinde Münstertal ist es bewusst, dass durch die Inanspruchnahme dieser Fläche hochwertige landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Durch die zentrale Lage zum Ortszentrum und der günstigen Erschließungssituation, eignet sich jedoch diese Fläche in idealer Weise für die Ansiedlung eines Pflegeheims und für dringend benötigten Wohnraum auch im sozialen Wohnungsbau. Hintergrund ist auch der, dass in Münstertal kaum noch geeignete Wohnflächen zur Verfügung stehen. Insofern hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal nach sachgerechter Abwägung, auch unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, für die Entwicklung dieses Gebietes als Wohnbaufläche ausgesprochen.</p> <p>Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben ist die Gemeinde bei Bedarf bestrebt, ggf. geeignete Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der Sachverhalt wird in die Begründung entsprechend aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dung aufzunehmen und sachgerecht abzuwägen.	
A.6.2	Wird an der Planung festgehalten und sollten entgegen aktueller Annahmen externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, ist gemäß § 15(3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden. Gemäß § 15(6) NatSchG ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen frühzeitig zu beteiligen.	Es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Insofern ist eine Beteiligung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde nicht erforderlich.
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	Wir weisen darauf hin, dass bauliche Eingriffe und Veränderungen an der Landesstraße L 123 im Zusammenhang mit der geplanten Erschließungsstraße und dem damit verbundenen Anschluss an die L 123 nur in Absprache und mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg erfolgen dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die L 123 wurde bereits mit dem Regierungspräsidium entsprechend abgestimmt.
A.7.3	Die erforderlichen Sichtdreiecke nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind von baulichen Anlagen und Bewuchs freizuhalten.	Die erforderlichen Sichtdreiecke zur L 123 sind bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten. Die entsprechende Festsetzung in Ziffer 1.9.1 wird um ö bauliche Anlagen noch ergänzt.
A.7.4	Es darf kein Oberflächenwasser auf die L 123 und in deren Entwässerungseinrichtungen geleitet werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauungsvorschriften entsprechend aufgenommen.
A.7.5	Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidung der Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens getroffen werden kann. Die vorliegende Ausweisung der Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich ist daher nicht bindend. Vielmehr sind die gewünschten Regelungen bei der Straßenverkehrsbehörde in einem separaten Verfahren zu beantragen und können lediglich	Wird zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Regelungen im Zusammenhang mit einem verkehrsberuhigten Bereich (Tempo 30 Zone bzw. Spielstraße), werden bei der Straßenverkehrsbehörde in einem separaten Verfahren beantragt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	rungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
A.8.5	Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.9	Regierungspräsidium Freiburg Æ Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 25.01.2018)	
A.9.1	Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Von den vorgenannten Straßen ist die L 123 von dem o.g. Bebauungsplan betroffen, da eine neue Erschließungsstraße mit Anschluss an die Landesstraße geplant ist. Grundsätzlich können wir diesem Anschluss zustimmen. Für die Veränderungen an der L 123 benötigen wir jedoch einen Richtlinienentwurf (RE-Entwurf), der von uns geprüft und fachtechnisch genehmigt wird. Erst mit dieser Genehmigung besteht Rechtssicherheit für den späteren Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Für den Anschluss an die L 123 wird zu gegebener Zeit ein RE-Entwurf durch Weiß Ingenieure angefertigt und zur fachtechnischen Genehmigung dem RP Abteilung Straßenwesen und Verkehr zugeleitet.
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart Æ Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 08.02.2018)	
A.10.1	Darstellung des Schutzgutes	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Mittelalterliche Verhüttungsplätze „Abt-Columban-Weg 4“ (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 28). In dem Areal standen im 14. Jh. drei Schmelzhütten, bei denen Erze zu Blei und Silber geschmolzen wurden.</p> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals in die Planunterlagen.</p>	<p>Das Kulturdenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.10.2</p>	<p>Fachliche Erläuterungen zum Denkmalschutz</p> <p>Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Wir bitten, diesen Hinweis in die Planunterlagen einzufügen.</p>	<p>Der bereits bestehende Hinweis in Ziffer 3.1 der Bebauungsvorschriften wird um den Sachverhalt entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Planungsträger ist mit der Denkmalschutzbehörde in Kontakt. Die Prospektionen sind bereits in der 30. KW eingeplant.</p>
<p>A.11 Regierungspräsidium Freiburg Æ Naturschutz, Recht (Schreiben vom 15.01.2018)</p>		
<p>A.11.1</p>	<p>I.S. B-Plan „Östlich der Abt-Columban-Schule“ liegen die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Zuständigkeiten bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald.</p> <p>Wir als höhere Naturschutzbehörde geben daher keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.12 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 27.12.2018)</p>		
<p>A.12.1</p>	<p>Sollten auch Betriebe als angrenzende Nutzungen von der Planung betroffen sein können, wird darum gebeten, auch Einwirkungen durch „Gewerbelärm“ im Schallgutachten mit abzuhandeln. In der Begründung ist bspw. von einer (bestehenden?) Gemengelage sowie von einem benachbarten Handwerksbetrieb die Rede. An anderer Stelle wird (nur?) die Feuerwehr als relevanter Emittent benannt. Es wird auch um Erläuterung und Klarstellung in der Begründung gebeten.</p> <p>Abhängig vom Ergebnis werden weitere Anmerkungen für die Offenlage vorbehalten.</p>	<p>Neben dem Straßenverkehrslärm (L123) und der benachbarten Feuerwehr werden auch mögliche Lärmeinwirkungen von der westlich gelegenen Schule mit Festhalle sowie des Handwerksbetriebs im Rahmen der Lärmprognose untersucht und bewertet.</p> <p>Die Begründung in Ziffer 1.1 wird im Hinblick auf die Gemengelage entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.01.2018)	
A.13.1	Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir die vorgesehene Nachverdichtung im Anschluss zur Ortsmitte. Um junge Erwachsene und Senioren nachhaltig in der Gemeinde halten zu können, müssen kleinere Wohneinheiten angeboten werden. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Zur Sicherung der rechtsverbindlichen Umsetzung des Planungskonzeptes regen wir an, die Pflegeeinrichtung explizit (z.B. Sondergebiet SO) festzusetzen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich in WA1- zukünftig evtl. gegen den Willen der Gemeinde - ein normales Wohngebiet entwickelt.	Das maßgebende Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Münstertal. Um die Nutzung als Pflegeheim zu sichern, wird zwischen der Gemeinde und dem Investor ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Insofern wird von einer anderweitigen Gebietsausweisung (z.B. Fläche für Gemeinbedarf oder Sondergebiet) verzichtet. Zudem sind im Dachgeschoss zusätzliche Wohnungen im freien Mietwohnungsbau geplant.
A.13.3	In den Bereichen, wo Mehrfamilienhäuser (WA2) vorgesehen sind, wäre die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe und einer Mindestanzahl von Vollgeschossen angemessen. Ansonsten ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sich das freistehende Einfamilienhaus mit einer deutlich geringeren Flächeneffizienz durchsetzen wird.	Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 befinden sich im Besitz der Gemeinde. Diese ist bestrebt auf diesen Grundstücken entsprechend im Geschossbau zu realisieren. Insofern werden keine weitergehenden Regelungen für erforderlich gehalten.
A.13.4	Wir begrüßen, dass in WA4 maximal drei Wohnungen je Einzelgebäude zulässig sind. In einem Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von nur 5,0 m sind drei Wohneinheiten jedoch unrealistisch. Wir regen an, die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in der Größenordnung von WA3 anzupassen.	Für das WA 4 wird im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung (z.B. Gufenbachweg 2) sowie der Lage und Erschließungssituation an einer Traufhöhe von max. 5,0 m festgehalten. In diesem Zusammenhang werden für Einzelhäuser und für Doppelhäuser (pro Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten als realistisches Maß festgesetzt.
A.13.5	Für die geplanten Hausgruppen (WA3) empfehlen wir, drei Vollgeschosse zu ermöglichen. Aufgrund der geringeren Gebäudebreite ist der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss gem. § 2 (6) LBO oftmals sinnvoll.	Für die geplanten Hausgruppen im WA 3 werden drei Vollgeschosse festgesetzt.
A.13.6	Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach In-	Der Flächennutzungsplan wird zeitnah, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei wird auf § 6 (5) BauGB hingewiesen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Der Bebauungsplan und die Berichtigung des FNP werden zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters dem Regierungspräsidium Freiburg für die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>krafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Darüber hinaus ist der B-Plan sowie der berichtigte FNP dem Regierungspräsidium Freiburg für die Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK zeitnah zuzusenden.</p>	<p>Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK zeitnah zugesandt.</p>
A.13.7	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14	<p>bnNETZE GmbH (Schreiben vom 13.02.2018)</p>	
A.14.1	<p>Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu oben genannten Baugebiet. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme beschrieben haben, prüfen wir vor Verlegung von Erdgasleitungen die Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, benötigen wir deshalb rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) folgende Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstückseinteilung (Umlegungsplan/ Umlegungsverfahren) - Kontaktdaten Grundstückseigentümer - Baubeginn oder Bauzeitenplan <p>Besten Dank im Voraus für die Übermittlung der Informationen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Statt dessen ist geplant, das Plangebiet an die örtliche Nahwärmeversorgung anzuschließen. Hierzu werden die einzelnen Grundstückseigentümer vertraglich verpflichtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.15	<p>Abt-Columban-Schule (Schreiben vom 18.01.2018)</p>	
	<p>Bzgl. des Bebauungsplans möchten wir folgende Bedenken bzw. Einwände vorbringen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15.1	<p>In den Stoßzeiten zwischen 7:00 und 8:45 Uhr sowie 11.50 und 13.10 Uhr herrscht reger Betrieb vor der Schule; ein Kommen und Gehen von Schülern und Erwachsenen. Wir könnten uns vorstellen, dass diese Zeiten besonders reglementiert sein sollten.</p>	<p>Geplant ist, eine untergeordnete und verkehrsberuhigte Verbindung zwischen dem bereits bestehenden sAbt-Columban-Weg zum Plangebiet herzustellen, um sowohl für die Schule als auch für das geplante Pflegeheim (u.a. Anlieferung, Parken) eine bessere bzw. orientierungsleichtere Verkehrserschließung zu erhalten. Im Zusammenhang mit den genannten Stoßzeiten wird keine besondere Reglementierung für erforderlich gehalten. Durch die geplante Ringerschließung kann gegenüber der heutigen Situation (Stichstraße) der Verkehr insbesondere in Stoßzeiten wesentlich besser abfließen und dadurch Gefährdungssituationen minimiert werden. Nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, ist auch eine Einbahnstraßenregelung im Bereich zwischen Schule und dem geplanten Pflegeheim denkbar. Zudem findet zukünftig die Anlieferung des Pflegeheims von Osten und nicht wie ursprünglich vorgesehen, von Westen über den</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Abt-Columban-Weg statt. Damit wird die verkehrliche Situation gerade bei Stoßzeiten entschärft.
A.15.2	Ebenfalls sollte der Abt-Columban-Weg nicht zur Durchfahrt ins neue Baugebiet verleiten. Je weniger Verkehr, desto einfacher die Verkehrsteilnahme auch für unsere kleinsten Fußgänger.	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.15.1.
A.15.3	In diesem Zusammenhang sollten auch die Anlieferungszeiten für die Wohnanlage überprüft und ggf. angepasst werden.	Die Anlieferungszeiten beschränken sich auf ca. eine bis zwei Anlieferungen pro Tag. Diese können unabhängig von den genannten Stoßzeiten im Zusammenhang mit dem Schulverkehr erfolgen.
A.15.4	Als letztes möchten wir die Parkplatzsituation berücksichtigt wissen. Lehrerparkplätze sollten unter der Woche bis 16.00 Uhr frei bleiben.	Die Parkplatzbewirtschaftung obliegt der Gemeinde und steht nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Æ FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung (gemeinsames Schreiben vom 01.02.2018)
B.5	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 17.01.2018)
B.6	Stadtwerke MüllheimStaufen GmbH (Schreiben vom 22.01.2018) . keine weitere Beteiligung
B.7	Stadt Staufen (Schreiben vom 25.01.2018)
B.8	Abwasserzweckverband Æ Staufener Bucht
B.9	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.10	Deutsche Telekom AG
B.11	Energiedienst Netze GmbH
B.12	Gewerbepark Breisgau
B.13	Handwerkskammer Freiburg
B.14	Regierungspräsidium Freiburg Æ Ref. 21 Æ Raumordnung, Bau- und Denkmalschutz
B.15	Regierungspräsidium Freiburg Æ Ref. 44 Æ Straßenplanung
B.16	Regio-Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF)

B.17 Zweckverband Regio Freiburg (ZRF)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 30.12.2017)	
C.1.1	<p>Bei unserem angenehmen Gespräch am 13.12.2017 bezüglich des geplanten Neubaugebietes auf den Flurstücken 160 und 161 hatten Sie uns mitgeteilt, dass die Chancen auf einen Erwerb eines Anteils an Flurstück Nr. 161, angrenzend an unser Grundstück Nr. 138/4 ggfs. dann gegeben wäre, wenn aufgrund des Hochwasserschutzes eine Bebauung nicht möglich wäre. Offensichtlich wird aber auch noch erwogen oder sollte erwogen werden, Parkplätze für die Feuerwehr aber auch für Besucher oder Anwohner des neuen Baugebiets zu erstellen.</p> <p>Unserer Ansicht nach wäre dies eine sehr sinnvolle Überlegung, schon jetzt ist bei Feuerwehreinsätzen das Flurstück 161 vom Gufenbachweg her zugeparkt, bei einer Erschließung des Grundstücks über den Gufenbachweg wäre dort ein Parken nicht mehr möglich. Müssen dann noch die Malteser raus und Anwohner befahren den Gufenbachweg, kommt es dort schon mal bei Ausrücken der Feuerwehr zu kritischen Situationen. Ohne in das Thema näher eingestiegen zu sein ist meiner Kenntnis nach ohnehin vorgesehen, dass die Anzahl der für die Feuerwehr zu reservierenden PKW-Stellplätze im Freien mindestens der Anzahl der Sitzplätze der im Feuerwehrhaus eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen soll. Dies ist meiner Ansicht nach jetzt in nicht gegeben.</p>	<p>Aufgrund des Hochwasserschutzes (HQ 100), wird auf das östliche Baufenster entlang des Gufenbachweges verzichtet. Zudem werden im Zusammenhang mit der dargestellten, unbefriedigenden Parkplatzsituation der Feuerwehr, zusätzlich 4 öffentliche Parkplätze hergestellt.</p>
C.1.2	<p>Ebenso ist schwer vorstellbar, dass Besucher auf den Grundstücken der künftigen Eigentümer Parkmöglichkeiten finden, da die wenigen zu erstellenden Parkplätze von diesen selbst benötigt werden. Auch im Neubaugebiet selbst sind kaum öffentliche Parkplätze vorgesehen und es ist auch nicht zu erwarten,</p>	<p>Aufgrund der geplanten Erschließungssituation (Stichstraße ohne Anschluss an den Gufenbachweg) wird nicht erwartet, dass durch zukünftige Bewohner der Parkdruck im Gufenbachweg zunimmt. Zudem werden im Plangebiet selber zusätzliche, öffentliche Parkplätze geschaffen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dass Besucher überwiegend auf dem Parkplatz an der Belchenhalle parken. Es ist vielmehr zu erwarten, dass Besucher und Anwohner im Gufenbachweg im Bereich der Feuerwehrezufahrt parken.</p>	
C.1.3	<p>Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist zu bedenken, dass immer mehr Hochwasser, mit denen niemand je rechnete (z.B. Braunsbach) entstehen und somit fraglich ist, ob auf dem an unser Grundstück angrenzenden relativ kleinen Teil des Flurstücks 161 eine Wohnbebauung sinnvoll ist.</p> <p>Es erscheint uns deshalb für die Gemeinde überlegenswert, ob aufgrund der Parkplatzsituation, der ganz offensichtlich fehlenden zu reservierenden Parkplätze für Feuerwehrangehörige und der Hochwassersituation, mit allen Mitteln versucht werden soll, hier einen zusätzlichen Bauplatz zu schaffen, zumal es durch die Schaffung von Parkplätzen möglich wäre, für die Gemeinde und auch für die Allgemeinheit eine andere sinnvolle Nutzung zu schaffen und zudem auch noch ggfs. Einnahmen durch den möglichen anteiligen Verkauf des dann kleineren, nicht zu bebauenden Grundstücks, zu erzielen wären und nicht gepflegt werden müsste.</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.1.</p>
C.1.4	<p>Sollte auf dem an unser Grundstück angrenzenden Teil des Flstcks. Nr. 161/160 dennoch ein Bauplatz entstehen, bewerben wir uns hiermit um den möglichen Erwerb des Grundstücks. Es handelt sich hier nicht um eine Zusage für den Kauf des Grundstücks, da die Modalitäten gar nicht bekannt sind, sollte aber die endgültige Größe, Nutzung und die Preise feststehen, bitte wir um Kontaktaufnahme, damit wir unsere endgültige Entscheidung treffen können.</p>	<p>Möglicher Grunderwerb ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Auf der maßgebenden Fläche wird aufgrund der vorhandenen Hochwassersituation auf ein Baufenster verzichtet. Die künftige Verwendung des Grundstückes wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Die Gemeinde wird sich mit dem Anlieger in Verbindung setzen.</p>