

## Anlage 1 zur Sitzungsvorlage

Gemeinde Bollschweil

Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“  
und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aufstellung nach § 13 b BauGB

Abwägung der Stellungnahmen nach § 13 Abs. 2 (1) in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

### Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

| BEHÖRDEN / TÖB                                                      | ANREGUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abwasserzweckverband Staufener Bucht<br>Schreiben vom<br>30.04.2020 | <p>vielen Dank für die Informationen und die Unterlagen zu dem o.g. Bebauungsplan. Leider ist es uns mit den übermittelten Daten nicht möglich eine abwassertechnische Stellungnahme abzugeben. Wir benötigen mindestens den Trockenwetter- und Regenwetterabfluss für das geplante Gebiet und verweisen auf unser Anschreiben vom 15.01.2020 an die Gemeinde Bollschweil (siehe Anhang).</p> <p>Zudem sind wir für die Gemeinde Bollschweil bei abwassertechnischen Fragen in beratender Funktion tätig. Über den bestehenden Kanal in der General-von-Holzing-Straße wird das Abwasser von St. Ulrich und dem Oberdorf abgeleitet und schließt an den Kanal in der Kuckucksbadstraße an. Wurde Ihrerseits geprüft, ob der bestehenden Schmutzwasserkanal sowie die darunterliegenden Kanäle ausreichend dimensioniert sind, um den Abfluss des Neubaugebietes aber auch der restlichen Ortsbereiche zu gewährleisten?</p> <p>Anhang:<br/>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Folgende Stellungnahme des Ingenieurbüros Raupach &amp; Stangwald vom 30.04.2020 wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><i>Bezugnehmend auf Ihre Mail an Frau Wiederkehr vom 30.04.2020 erhalten Sie nachstehend unsere Stellungnahme: Gemäß der letzten Erhebung 2019 leben in Bollschweil incl. St. Ulrich 2330 Einwohner.</i></p> <p><i>Unter zu Grundlegung eines spezifischen Schmutzwasseranfalls von 100 l/E x d im 12 Stundenmittel resultiert ein Schmutzwasseranfall von 5,4 l/s.</i></p> <p><i>Im neuen Baugebiet mit 1,79 ha, gerundet 1,8 ha, sollen gemäß städtebaulichem Entwurf in Zukunft 140 bis max. 190 EW leben. Bei gleichem spezifischen Schmutzwasseranfall ergibt</i></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange prüft das Technische Büro die Betroffenheit der Verbände AZV Staufener Bucht (AZV) und ZV Abwasservorflutkanal Neuenburg - Breisach (ZWK) auf Grundlage der jeweiligen Verbandssatzungen und der Einleitungserlaubnis des ZVVK.</p> <p>Die Verantwortung für die Schmutzwasserbeseitigung geht in der Regel an den Gemeindegrenzen auf den AZV Staufener Bucht und nach der Reinigung in der zentralen Kläranlage Breisach- Grenzhäuser an den ZWK über. Des Weiteren stellt die Einleite-Erlaubnis für den ZV Abwasservorflutkanal Anforderungen an die Oberflächenentwässerung in Bezug auf die erforderliche Abstimmung zwischen Oberflächenentwässerung und nachgeschalteter Kläranlage (Schmutzfrachtberechnungen, Mischwasserkonzeptionen, Regenwasserbehandlung im Trennsystem, etc.).</p> <p>Damit liegt der Fokus auf den Schnittstellen zwischen Mitgliedsgemeinde und nachgelagertem Verband. Das Technische Büro im AZV / ZWK benötigt aktuelle Informationen aus den Einzugsgebieten, um die Betroffenheit der Verbände belastbar zu prüfen und ggf. weitere Anforderungen im Einzelfall an Vorhaben zu formulieren. Es besteht aus Sicht der Verbände Informationsbedarf, z. B. über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutzwasseranfall in Art und Menge (Einzugsgebiete und Einzelvorhaben, häusliches und gewerbliches Abwasser, Bezug: Generalentwässerungsplanung}</li> <li>- Niederschlagswasserbehandlung (v. a. im Mischsystem, in Trennsystemen bei unmittelbarem oder mittelbarem Anschluss von Regenklärbecken an die Verbandskläranlagen}</li> <li>- Industrieller, gewerblicher Anteil, Lagerung und Umgang wassergefährdender Stoffe, Löschwasseranfall- und Rückhaltung</li> </ul> <p>Belastbare Aussagen der Bauleitplanung Ihrerseits zu diesen Themenfeldern unterstützen die Öffentlichkeitsbeteiligung maßgeblich. Bitte lassen Sie Aussagen zu den vorgenannten Punkten in Ihre Begründungen einarbeiten, damit wir unsere abwassertechnische Stellungnahme schnell und belastbar zu Ihren Vorhaben abgeben können.</p> <p>Bei Bedarf stehen wir gerne zu abwassertechnischen Fragen und Beratungen zur Verfügung.</p> | <p>sich ein zusätzlicher Schmutzwasserabfluss von max. 0,44 l/s, gerundet 0,5 l/s. Der Gesamtschmutzwasserabfluss nach Erschließung des Baugebiets beträgt 6,1 l/s.</p> <p>Bei einem Fremdwasseranfall <math>Q_f = Q_s</math> ergibt sich ein Abfluss von 12,2 l/s, bei doppeltem Ansatz für den Fremdwasserabfluss ergibt sich ein Abfluss von 18,3 l/s.</p> <p>Der bestehende Schmutzwasserkanal weist zwischen der General-von-Holzing-Straße bis zur Einmündung in den AZV-Sammler im Kreuzungsbereich Kuckucksbadstraße/ Am Reberg DN 250, danach DN 300 auf.</p> <p>Über DN 250 werden bei Mindestgefälle von 0,4 % (Abflussleistung 41 l/s) gewöhnlich Ortschaften bis 5000 EW entwässert. <b>Entsprechend dem zuvor Genannten sollte der Sammler in der Kuckucksbadstraße max. 50% ausgelastet sein.</b></p> <p>Regenwasser von den zu überbauenden Grundstücken wird grundsätzlich zeitverzögert und gedrosselt abgeleitet. Dabei erfolgt die Ableitung gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde über vier Einleitungsstellen direkt in die Möhlin.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regionalverband Südlicher Oberrhein<br><br>Schreiben vom<br>14.05.2020 | der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt, entwickelt sich nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                        | Nach Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplans ist die Gemeinde Bollschweil als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt (Ziel der Regionalplanung). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs gilt ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert.<br>Wir begrüßen, dass unter Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der entsprechenden Anlage die Bedarfsermittlung entsprechend der Vorabstimmung so ausführlich und plausibel dargelegt wird.                                                                                                                              | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Aufgrund der Änderung des Sondergebiets in ein Allgemeines Wohngebiet nach der Offenlage wurde auch der Flächenbedarfsnachweis noch einmal angepasst. Die altengerechten Wohnformen sowie die Tagespflege sollen weiterhin realisiert werden. Dies wird durch vertragliche Regelungen im Vergabeverfahren sichergestellt. An der tatsächlichen entstehenden Nutzung ändert sich dadurch also nichts.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                        | Durch die Nutzung der innergemeindlichen Freifläche sowie durch die zentrumsnahe Nachverdichtung werden Innenentwicklungspotenziale genutzt. eine bauliche Entwicklung vom Siedlungskörper abgesetzt und in die freie Landschaft hinein wird vermieden.<br>Dies wird im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung positiv betrachtet.                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                        | Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs hat zu einem hochwertigen städtebaulichen Entwurf geführt, der einen wesentlichen Beitrag zur Baukultur leistet.<br>Die angestrebte Baudichte entspricht u.E. einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB.<br>Für die Realisierung der Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten und Staffelgeschossen, sind u.E. konkretere Festsetzungen erforderlich.<br>Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich das freistehende Einfamilienhaus mit äußerst geringen Dichtewerten durchsetzt. | <b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b><br>Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten sind die Festsetzungen hinreichend konkret. Für die Erneute Offenlage wird ergänzend für den Teilbereich 2 die Zahl der Vollgeschosse verbindlich festgesetzt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bodenpreise sowie des hohen Bedarfs an Wohnraum kann ohnehin von einer ökonomischen (Aus-)Nutzung der Grundstücke (Gebäudegröße und -höhe) ausgegangen werden. Aus Sicht der Gemeinde sichern die Festsetzungen die Ergebnisse des Wettbewerbs ausreichend, lassen aber auch noch Raum für die unausweichlichen Konkretisierungen im Zuge der weiteren Planung. Außerdem ist die Gemeinde Eigentümerin der Flächen, so dass unbeabsichtigte Entwicklungen nicht zu befürchten sind. |
|                                                                        | Wir begrüßen, dass die Hausgruppen und Doppelhäuser verbindlich festgesetzt werden.<br>Für eine adäquate Reihenhausnutzung regen wir an, maximal drei Vollgeschosse zu ermöglichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf. Ziel ist es, die Qualität des Städtebaulichen Entwurfs durch den Bebauungsplan zu sichern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | <p>Nach Ziffer 3 der Begründung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan.<br/>Folglich ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.<br/>Wir weisen darauf hin, dass nach § 6 Abs. 5 BauGB jedermann über den aktuellen Stand des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.<br/>Folglich ist der Flächennutzungsplan unverzüglich nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu berichtigen.<br/>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK sind der berichtigte Flächennutzungsplan und die Bebauungsplanänderung dem Regierungspräsidium Freiburg zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.</p> | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                          |
| <p>Regierungspräsidium Freiburg<br/>- Abteilung Straßenwesen und Verkehr</p> <p>Schreiben vom<br/>02.06.2020</p>             | <p>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.</p> <p>Die vorgenannten Straßen sind von dem Bebauungsplangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.<br/>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Waldhaus“ i.d.F. vom 22.04.2020 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p>                                                                                                                                                                   | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Es ist keine weitere Beteiligung erforderlich. (Hinweis: es handelt sich um den B- Plan “Südlich General von Holzing Straße”)</p> |
| <p>Regierungspräsidium Freiburg</p> <p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Schreiben vom<br/>03.06.2020</p> | <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                           |
|  | <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><b>Geotechnik</b><br/> Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 31.08.2017 (LGRB-Az. 2511//17-08350) sind auch für das geänderte Plangebiet gültig und sollten beachtet werden:<br/> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:<br/> Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im nördlichen Teil des Plangebiets pleistozäner Lösslehm, im südlichen Teil Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Lösslehms sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann im südlichen Teil des Plangebiets bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/> Es liegt ein Baugrundgutachten vor der Fa. Solum vor, das Grundlage der weiteren Planungen wird. Die geotechnischen Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt.</p> |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                            | <b>Boden</b><br>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|                                                                            | <b>Mineralische Rohstoffe</b><br>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|                                                                            | <b>Grundwasser</b><br>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerörtlichen Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|                                                                            | <b>Bergbau</b><br>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.<br>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|                                                                            | <b>Geotopschutz</b><br>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b> |
|                                                                            | <b>Allgemeine Hinweise</b><br>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. | <b>Kenntnisnahme.</b> |
| Landratsamt Breisgau<br>Hochschwarzwald<br><br>Schreiben vom<br>04.06.2020 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| 320 - Gesundheits-<br>schutz                                               | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:<br><br>1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Kenntnisnahme.</b> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>3.1 Keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 410 - Baurecht und Denkmalschutz | <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist beschränkt auf Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Nach einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382 – juris) dürfen die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) in einem Bebauungsplan, der auf der Grundlage des § 13b BauGB erlassen wird, nicht ermöglicht werden. Wir regen daher mit Blick auf die o.g. Rechtsprechung dringend an, von der Befugnis zur Modifizierung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 5 BauNVO umfassend Gebrauch zu machen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Nutzungen vollständig auszuschließen (einschl. sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe). Bei entsprechender Modifizierung sollte zudem eine Aussage zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets getroffen werden. Alternativ hierzu könnte geprüft werden, ein reines Wohngebiet auszuweisen, oder aber den Bebauungsplan in einem regulären zweistufigen Verfahren aufzustellen.</p> | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Der Bebauungsplan begründet nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b S. 1 BauGB. Insbesondere werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig ausgeschlossen; außerdem die nach § 4 Abs. 2 Z. 2 und 3 eigentlich zulässigen Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.</p> <p>Trotz aller Einschränkungen gegenüber § 4 BauNVO entspricht der Gebietscharakter dem eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 und nicht dem eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauGB (d.h. KEIN Etikettenschwindel), weil einige der zugelassenen Nutzungen im reinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise oder nur mit weiteren Beschränkungen zulässig wären (Anlagen zur Kinderbetreuung, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).</p> |
|                                  | <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                  | <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Das Vorliegen aller Kriterien für die Anwendung der §§ 13a und 13b BauGB ist zu überprüfen, abzuarbeiten und in der Begründung so darzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Kriterien zur Anwendung des §§ 13b werden in der Begründung unter 2. <i>Verfahrensart</i> ergänzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>len, dass eine rechtliche Überprüfung möglich ist. Es fehlen insbesondere belegende Ausführungen zu der Frage, ob es sich bei den Flächen um einbezogene Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sowie eine Aussage zur Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche i.S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m².</p> <p>Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 4 bzw. Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hierauf sollte in der Begründung zum Verfahren nach § 13b BauGB jeweils noch eingegangen werden. Zudem sollte noch eine Aussage zur „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB getroffen werden.</p> <p>Angesichts der Befristungen des § 13b Satz 2 BauGB regen wir außerdem an, in der Begründung die zeitlichen Anwendungs Voraussetzungen darzulegen.</p> | <p>Die Grundfläche beträgt 8.245 m² damit weniger als 10.000 m² entsprechend der Flächenschwelle des § 13b S. 1 BauGB. Kumulierende Pläne im Sinne des § 13 Abs. 1 S. 2 Z. 1 BauGB liegen nicht vor. Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, nämlich insbesondere an die Bebauung nördlich des Plangebiets und der General-von-Holzling Straße und bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets. Sie ragt auch nicht dornartig in den Außenbereich, sondern schließt sich mit der Breitseite an die Bebauung an.</p> <p>Der Bebauungsplan begründet auch nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b S. 1 BauGB. Insbesondere werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig ausgeschlossen; außerdem die nach § 4 Abs. 2 Z. 2 und 3 eigentlich zulässigen Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Trotz aller Einschränkungen gegenüber § 4 BauNVO bleibt der Gebietscharakter der eines allgemeinen Wohngebiets, weil einige der zugelassenen Nutzungen im reinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise oder nur mit weiteren Beschränkungen zulässig wären (Anlagen zur Kinderbetreuung, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke),</p> <p>Schließlich wird auch nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB. Und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder weitere Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB vor.</p> <p>Das Verfahren findet in dem nach § 13b S. 2 BauGB vorgesehenen Zeitfenster statt, ist also vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden, und der Satzungsbeschluss wird vor dem 31.12.2021 gefasst.</p> |
|  | <p>3.2 In Bezug auf das vorgesehene Sondergebiet sollte bei der Prüfung der Anwendungskriterien des § 13b BauGB im Begründungsteil noch ausdrücklich hervorgehoben werden, ob bzw. in welchen Umfang sich die ergänzenden Nutzungen wie</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>§ 13b BauGB ist mit den hier konkret vorgesehenen Ausprägungen von Wohnnutzungen vereinbar. Die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Z. 3 BauNVO allgemein zulässig, unterfallen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>medizinische und therapeutische Nutzungen (Massage, Ergotherapie, etc.), Cafés und Speisewirtschaften in einem Verfahren nach § 13b BauGB – welches Wohnnutzungen vorbehalten ist – vereinbaren und realisieren lassen. Dabei sollte insbesondere auf die zwingende funktionale und bauliche Zu- und Unterordnung dieser Nutzungen auf die Hauptnutzungen abgestellt werden.</p>                                                                                                                                                                            | <p>also nicht den nach der Rechtsprechung jedenfalls auszuschließenden nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO. Und sie sind beschränkt durch den Zusatz „in gegenüber dem übrigen Bebauungsplangebiet untergeordnetem Umfang“, was die Dominanz der Wohnnutzung gewährleistet. Zulässig sind aber auch für „die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“; sie erfüllen im konkreten Fall auch nur eine der Wohnnutzung untergeordnete („der Versorgung des Gebiets dienenden“) Funktion.</p> |
|  | <p>3.3 Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Den ausgelegten bzw. zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen lag kein Satzungsentwurf bei, so dass hierzu keine Stellungnahme erfolgen kann. Sofern die Bebauungsplansatzung nicht als gebundenes Gesamtexemplar gefertigt wird, regen wir an, aus Gründen der Rechtssicherheit nicht nur die Satzung(en) und den zeichnerischen Teil auszufertigen, sondern auch Ausfertigungsvermerke auf den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften anzubringen.</p> | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Ein Satzungsentwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird beigelegt.(siehe auch 3.4)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <p>3.4 Nach der Begründung wird der bestehende Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzing-Straße“ in Teilbereichen überlagert und sollte daher im Überlagerungsbereich aufgehoben werden. Dies bedarf der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.</p>                       | <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b> Ein Satzungsblatt wird dem Gesamtwerk beigelegt. Eine formelle Aufhebung ist hingegen nicht erforderlich, da im Überlagerungsbereich das neue Recht gilt (lex posterior). (siehe auch 3.3)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p>3.5 Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu sollte in Ziffer 3 der Begründung noch eine Aussage zu der Voraussetzung in § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB getroffen werden, unter der eine Berichtigung erfolgen kann („die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden“).</p> <p>Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Sat-</p>                                                              | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zungsbeschlusses 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 Absatz 5 Satz 3 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 „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.</p> | <p>Bei der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hingewiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> |
|  | <p>3.6 Wir gehen davon aus, dass zu Fragen der Raumordnung/Wohnflächenbedarf Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und des Regionalverbandes erfolgen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                                 |
|  | <p>3.7 Der Entwurf des Bebauungsplans, die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden vom 08.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 im Rathaus Bollschweil öffentlich ausgelegt. In der öffentlichen Bekanntmachung (Gemeindemitteilungsblatt vom 30.04.2020) wird im Zusammenhang mit der Auslegung darauf hingewiesen, dass das Rathaus wegen der Corona-Pandemie derzeit für Besucher grundsätzlich geschlossen, eine Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache per Telefon oder E-Mail jedoch möglich sei.</p> <p>Für eine ordnungsgemäße Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB wird von der Rechtsprechung verlangt, dass die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Das Verfahren der erneuten Offenlage wird entsprechend den Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes durchgeführt.</p>                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Unterlagen für jedermann leicht und ohne unzumutbare Einschränkungen zugänglich und einsehbar sind. Diesen Anforderungen muss bei öffentlichen Auslegungen auch während der durch das Corona-Virus bedingten Einschränkungen Rechnung getragen werden können. Wir weisen daher darauf hin, dass eine obligatorische vorherige Terminabsprache – wie der Wortlaut der Bekanntmachung möglicherweise suggeriert – unter Umständen dazu geeignet sein könnte, (auch nur einzelne) an der Planung interessierte Bürger von der Verfahrensbeteiligung abzuhalten. Sofern der Zusatz in der Bekanntmachung nicht lediglich als eine unverbindliche Bitte um Terminvereinbarung aufgefasst werden kann (dies zulässig nach BVerwG, Beschluss vom 27.05.2013 - 4 BN 28.13 - Juris), könnte der Schluss gezogen werden, die Einsicht sei von der verpflichten- den Terminvereinbarung im Voraus abhängig. Wir bitten daher nochmals zu überprüfen, ob die vorgesehene Beteiligung den geltenden Bestimmungen gerecht wird.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass der Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates am 20.05.2020 das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) verabschiedet hat. Das Gesetz wurde am 28.05.2020 im Bundesgesetzblatt I, S. 1041 veröffentlicht und ist am darauffolgenden Tag in Kraft getreten. Mit den in dem Gesetz vorgesehenen Erleichterungen soll gewährleistet werden, dass Planungsverfahren auch unter den erschwerten Bedingungen während der COVID-19- Pandemie ordnungsgemäß durchgeführt werden können. Die Regelungen sind auch auf bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Verfahren anwendbar.</p> |                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>3.8 Hinsichtlich der unter Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäude- und Wandhöhen verweisen wir auf das Urteil des OVG Münster vom 13.02.2014 (Az. 7 D 102/12.NE). Um dem sich aus dem Rechtsstaatsprinzip (Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes) ergebende Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen zu genügen, muss – sofern der Plangeber zur Bestimmung einer Höhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug nimmt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Plans noch nicht vorhanden ist – die noch herzustellende</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Die Bezugshöhen werden durch Einschrieb in der Planzeichnung in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhen über Normalnull (NN) festgesetzt.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein. Es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen. Die mangelnde Bestimmtheit des Bezugspunkts kann auch nicht dadurch geheilt werden, dass die Höhenfestsetzungen nach der Begründung auf Seite 27 etwas Spielraum beinhalten, um „auf mögliche Geländemodellierungen im Zuge der Erschließungsplanung reagieren zu können“.</p> <p>Wir regen deshalb an, die Höhe der Straße konkret festzusetzen oder einen anderen unteren Bezugspunkt zu wählen. Im oben zitierten Urteil führten der materielle Mangel der Höhenfestsetzung und deren Unwirksamkeit zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                        |
|  | <p>3.9 Bei der Anwendung von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird hinsichtlich der Anlagen, die vor die Baugrenze vortreten dürfen, in der Regel analog auf die landesrechtliche Abstandsflächenvorschrift des § 5 Abs. 6 LBO abgestellt. Nach dieser Vorschrift wird zwischen unter- geordneten Bauteilen auf der einen Seite und Vorbauten auf der anderen Seite unterschieden. Die Beschränkung des Umfangs auf max. 5,00 m Breite gilt dabei nur für Vorbauten nach § 5 Abs. 6 Ziffer 2 LBO. Für untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO besteht lediglich die Anforderung, dass diese nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand treten. Die Unterordnung ist dabei immer in Abhängigkeit zur Hauptanlage zu sehen, und kann daher im Einzelfall auch größer oder kleiner als die o.g. Werte ausfallen.</p> <p>Es ist unklar, ob durch die Festsetzung in Punkt 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine hiervon abweichende oder darüberhinausgehende Regelung getroffen werden sollte (hier: Vortreten von Gebäudeteilen allgemein zulässig bis 6 m Breite und 2 m Tiefe). Sollte dies der Fall sein, machen wir darauf aufmerksam, dass die Abweichungsbefugnis nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht durch eine Festsetzung ausgeschlossen bzw. verändert werden kann, sie steht also nicht zur Disposition der Gemeinde (vgl. König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 23 Rn. 23, beck-online).</p> <p>Die Gemeinde ist nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO jedoch befugt, über das Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß</p> | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Die Überschreitung der Baugrenzen wird gestrichen, sodass § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gilt.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>hinaus weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen (nach § 31 Abs. 1 BauGB) vorzusehen.</p> <p>Da die getroffene Regelung u.U. zu nicht beabsichtigten Restriktion führen könnte (z.B. Vortreten der Dachüberstände nicht über die gesamte Traufe zulässig, sondern nur auf 6 m Breite), regen wir an, die Festsetzung insgesamt zu überarbeiten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p>3.10 Für den verwendeten Begriff des „Carports“ gibt es weder im Bauplanungsrecht noch im Bauordnungsrecht eine Legaldefinition. Wir regen daher zur Abgrenzung gegenüber dem Stellplatzbegriff an, den Begriff „Carport“ noch zu definieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Es wird ergänzt, dass Carports im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen <u>überdachte</u> KFZ - Stellplätze sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p>3.11 Der Bauleitplan sieht die Ausweisung von gesammelten Stellplatz- und Garagenflächen im nördlichen Gebietsrand vor, um den Autoverkehr im Quartier zu minimieren. Dementsprechend lassen die Festsetzungen die Herstellung von Parkplätzen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen zu.</p> <p>Die für die Stellplatz- und Garagenzonen angegebene Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sollte vor diesem Hintergrund nochmals überprüft werden. Die Zuordnung einer Fläche für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB muss sich auf die konkrete, für die Hauptnutzung bestimmte Fläche mit der Hauptnutzung beziehen, die auch den Bedarf auslöst (OVG Lüneburg 5.12.2006 – 1 KN 156/05 – juris). Es reicht für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht aus, dass die Anlage dem gesamten Baugebiet, dem Plangebiet oder gar den gesamten Innenstadtbereich dienen soll. Die Zuordnung darf auch nicht nachgelagerten Stellen überlassen werden (Baugenehmigungsbehörde). Sollen festgesetzte Standorte für Stellplätze und Garagen mehreren Grundstücken zugeordnet werden, kommt nach Auffassung von Brügelmann/Gierke nur eine Festsetzung als Gemeinschaftsanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 in Betracht (Brügelmann/Gierke, 113. EL Januar 2020, BauGB § 9 Rn. 308).</p> <p>Gemeinschaftsanlagen bieten im Übrigen den Vorteil, dass der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind, sofern der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht (vgl. § 21a Abs. 2 BauNVO).</p> | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Die Festsetzung zu Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen wurde geändert. Oberirdische Garagen und Carports werden ausgeschlossen. Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Tiefgaragen zulässig.</p> <p>Die im nördlichen Gebietsteil im Teilbereich 1 vorgesehenen Stellplatzflächen werden als Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 festgesetzt. Die im Teilbereich 4 (ehem. Teilbereich 5) festgesetzten Flächen für Stellplätze bleiben weiterhin bestehen.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 3.12 Wir gehen davon aus, dass die von der Plangeberin vorgesehenen Park- und Stellplatzflächen ausreichend dimensioniert wurden und sich an dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf i.S.d. § 12 BauNVO orientieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Berechnung der Stellplatzflächen wurde im Rahmen des Entwurfsbeitrags zum Wettbewerb vorgenommen. Zugrunde gelegt wurde ein Stellplatz je Wohneinheit.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | 3.13 § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB bietet die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen. Wir weisen daher darauf hin, dass die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dargestellten Stellplatzflächen nur unverbindlichen Charakter haben können. Dasselbe gilt für die eingezeichneten Stellplatzflächen innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Zonen. Auf die Möglichkeit, öffentliche Parkflächen durch das Planzeichen in Ziffer 6.3 der Anlage zur PlanZV auszuweisen, machen wir aufmerksam.                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Zur Beibehaltung einer möglichst hohen Flexibilität, sollen die Stellplatzflächen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen weiterhin nur nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt werden. Von einer Festsetzung der öffentlichen Parkflächen durch das Planzeichen in Ziffer 6.3 der Anlage zur PlanZV wird abgesehen.                                                                                           |
|  | 3.14 Wir regen an zu prüfen, ob durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Belastung von Flächen für (lediglich) Geh- und Fahrrechte eine ausreichende und gesicherte Erschließung der nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücke gewährleistet ist. Das Recht zur Führung der erforderlichen Erschließungsleitungen wird damit nicht begründet bzw. vorbereitet. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Punkt 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen zwar mit „Flächen mit Leitungsrechten“ betitelt ist, eine entsprechende textliche oder zeichnerische Festsetzung jedoch fehlt. Darüber hinaus weisen wir auf das Erfordernis der späteren dinglichen Sicherung ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan hin. | <b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br>Zur Sicherung der Erschließung werden die betroffenen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | 3.15 Zu Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften regen wir an, den Satz 2 ans Ende des Absatzes zu stellen, da ansonsten der Eindruck entstehen könnte, die von der Begrünungspflicht ausgenommenen Bauteile gelten nur für die Teilbereiche 1,2 und 3, nicht aber für die Teilbereiche 4 und 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Der Anregung wird entsprochen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | 3.16 Zu Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften sollte in der Begründung noch dargelegt werden, wie bei Doppelhaushälften dieselben Dachneigungen und Wandhöhen gesichert werden sollen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br>Für den Teilbereich 2 (Teilbereich mit Doppelhaushälften) wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. So wird sichergestellt, dass für den Bau der zweiten Doppelhaushälfte keine übermäßigen Härten entstehen, wenn er sich nach der zuerst gebauten Hälfte richten muss. Die Fläche des Plangebiets ist außerdem im Eigentum der Gemeinde, sodass dies ergänzend auch im Kaufvertrag geregelt wird. |
|  | 3.17 Zu Punkt 6 der örtlichen Bauvorschriften regen wir an, die vordere Grundstücksgrenze noch näher zu definieren, etwa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | analog zur Vorgehensweise in Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Die Festsetzung zu Einfriedungen wird insgesamt überarbeitet. Im zeichnerischen Teil werden Flächen festgesetzt, die von Nebenanlagen und Einfriedungen freizuhalten sind. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <p>3.18 Nach der Begründung und den Hinweisen zum Bebauungsplan sowie der zugrundeliegenden Bodenuntersuchung sind für das Gebiet Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich. Vorgesehen ist eine Überdeckung der nach Baumaßnahme exponierten Grundstücksbereiche (Außenbereich) mit unbelastetem und geeignetem Bodenmaterial. Die Sanierungsmaßnahmen sollen nach der Begründung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die Sanierungsmaßnahmen bislang keine Festsetzungen oder anderweitigen Sicherungen getroffen wurden, die die Bauherren zur entsprechenden Umsetzung der Aufschüttungen verpflichten. Die in der Begründung beschriebenen Sanierungsmaßnahmen weisen mangels Festsetzungscharakter keinen Regelungscharakter auf und sind unverbindlicher Natur. Eine Sicherung der Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erscheint nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung jedoch geboten (vgl. auch Ziffer 1.1 der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten). Hierzu kommen neben Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und der Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB insbesondere der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zur Regelung und Sanierung von Fläche mit Bodenbelastungen in Betracht (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst als Satzung beschlossen und in Kraft treten kann, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente (s.o.) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> | <p><b>Der Anregung wird entsprochen:</b><br/>Folgendes wird in der Begründung ergänzt:</p> <p>Im Ergebnis hat die Gemeinde entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen vorzugeben und vertraglich in den Kaufverträgen abzusichern.</li> </ul> |
|  | Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                   | <p>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 Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGe-oZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> zu übersenden</p> |  |
| 420 - Naturschutz | <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>1.1 Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Bestimmungen zum Artenschutz und Biotopschutz zu beachten.</p> <p>Durch das Büro Gaede &amp; Gilcher Partnerschaft, Landschaftsplaner, wurde ein Umweltbeitrag, Stand Februar 2020, erstellt. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (allgemeiner und besonderer Artenschutz, §§ 39, 44 BNatSchG, Kapitel 5, Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz) mit Blick auf Gehölzentfernungen (nur im Winterhalbjahr) und das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen (Mindestabstände, Beleuchtungsvermeidung, Bepflanzung mit Hecken, Einsatz lichtundurchlässiger Planen zum Schutz vor Lichtemissionen, Baubeginn außerhalb Brutzeitraum sowie Leuchtquellenersatz) vorgesehen.</p> <p>Die im Umweltbeitrag vorgesehenen Maßnahmen sind plausibel und nachvollziehbar und sind in den Festsetzungen unter Ziffer 7 aufgenommen worden. Sofern diese konsequent umgesetzt und eingehalten werden, gehen wir davon aus, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden. Ergänzend ist aus unserer Sicht noch aufzunehmen, dass die lichtundurchlässigen Planen, die zur Abschirmung vor Lichtemissionen bis zu einem entsprechenden Wuchs von Hecken, als technische Maßnahme eingesetzt werden, bereits vor dem Baustart auf den einzelnen Grundstücken installiert werden. Gerade zu Bauzeiten entstehen etliche Lichtemissionen, die sich auf Fledermäuse nachteilig auswirken können. Hier sind die Festsetzungen unter Ziffer 7.2 aus unserer Sicht wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Die technischen Maßnahmen zur Abschirmung der Bebauung sind bereits vor Beginn der Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu treffen. Fünf Jahre nach Pflanzung der abschirmenden Hecken ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, inwieweit die Hecken die Abschirmfunktion bereits übernehmen können und die Planen entfernt werden können.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b></p> <p>Durchführungstechnisch ist dies nur begrenzt möglich: Die Anbringung von Licht abschirmenden Planen kann erst <u>nach</u> Herstellung der Erschließung und nach Überdeckung der Altlasten in diesem Bereich entsprechend dem beigefügten Gutachten von Solum erfolgen. Sobald die Erschließung hergestellt und die Anschüttung durchgeführt ist – und vor Beginn der Durchführung der privaten Baumaßnahmen - kann eine Abschirmung erfolgen. Die Anbringung der Planen wird von der Gemeinde zeitnah im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt. Folgendes wird in den Festsetzungen unter 7.2. ergänzt: <i>Die technischen Maßnahmen zur Abschirmung der Bebauung sind bereits vor Beginn der Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu treffen (nach Abschluss der Erschließungsarbeiten). Fünf Jahre nach Pflanzung der abschirmenden Hecken ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, inwieweit die Hecken die Abschirmfunktion bereits übernehmen können und die Planen entfernt werden können.</i></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 420 - Naturschutz | <p>1.2 Biotopschutz; Biotop Nr. 1801231150068 „Möhlin mit Auwaldrest zw. Ober- und Unterdorf“ (Naturnahe Bruch-, Sumpf-, Auwälder)</p> <p>Im Plangebiet liegt das besonders geschützte Biotop Nr. 1801231150068 „Möhlin mit Auwaldrest zw. Ober- und Unterdorf“. Gemäß Kartierungsbogen sind Auwälder bzw. Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).</p> <p>Gemäß Umweltbeitrag (Ziffer 3.1) sollen PVC-Rohre zur Einleitung von Oberflächenwasser in die Möhlin durch den Gehölzbestand verlegt werden, genaue Angaben, wo die Rohre verlegt werden sollen, lagen zum Erstellungszeitpunkt des Umweltbeitrags noch nicht vor. Es könnte in diesem Zusammenhang zur Entnahme von Gehölzen kommen.</p> <p>Sofern Gehölze entnommen werden müssen, ist hierfür eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Biotopschutzvorschriften von § 30 Abs. 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Die Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung (bspw. wasserrechtliche Erlaubnis, Baugenehmigung) ersetzt, wenn diese im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erteilt wird (§ 33 Abs. 3 NatSchG BW). Sofern kein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich möglich ist, ist die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Im Weiteren ist auch geplant, unbelastetes Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen in die Möhlin einzuleiten.</p> <p>Des Weiteren sind momentan „Pfadchen“ vorhanden, die einen direkten Zugang zum Biotop ermöglichen. Zur Verhinderung der Begehung und von Störwirkungen durch die geplante Bebauung, sollen durch Einhaltung von Abstandsflächen und der Pflanzung</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Wird berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Nach Etablierung der Hecken bzw. der Bebauung wird kein seitlicher Zugang zur Biotopfläche mehr existieren. Bis dahin bleibt die aktuell gegebene Situation bestehen.</p> |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>von Schutzhecken Störungen minimiert bzw. diesen abgeholfen werden.</p> <p>Insbesondere die an das Biotop Nr. 1801231150068 „Möhlin mit Auwaldrest zw. Ober- und Unterdorf“ nah heranreichende Bebauung wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kritisch betrachtet. Es kommt so zu einer noch höheren Frequentierung des Gehölzbestandes, der die Möhlin begleitet.</p> <p>Die vorgesehenen Heckenbepflanzungen auf den südlich zur Möhlin hin orientierten privaten Grundstücken (siehe Ziffer 7.2 der Festsetzungen) sind daher zwingend schon zu Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, um möglichst schnell eine funktionale natürliche Abschirmung zu etablieren.</p> <p>Wir bitten daher die Festsetzungen mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanz- und Erhaltungsgebot), siehe Ziffer 9 der Festsetzungen, zur Durchsetzung von Pflanzungen um einen Hinweis auf § 178 BauGB zu ergänzen.</p> | <p>Durch die Heckenpflanzung wird die direkte Frequentierung der Biotopflächen von den Hausgrundstücken aus erschwert.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Dies ist durchführungstechnisch nicht möglich, da zuerst die Anschüttung erfolgen muss, auf der nachfolgend die Hecken gepflanzt werden können. Sobald die erforderliche Setzung der Anschüttung erfolgt ist, kann die Pflanzung vorgenommen werden. Die Pflanzung wird durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Der Hinweis wird aufgenommen.</p>                                                                                             |
|                                                  | <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                  | <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Bepflanzung öffentlicher Grünflächen<br/>Wir regen unter Bezugnahme auf § 40 BNatSchG, Ausbringen von Pflanzen und Tieren, an, öffentliche Grünflächen mit gebietsheimischem Saat- oder Druschgut der Ursprungsregion 9, Oberrheinregion, einzusäen bzw. zu begrünen. Im Falle von Landschaftsgrün ist die Fläche 2x jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang/Mitte Juni; 2. Schnitt ab Mitte August)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br/>Dies wird nicht berücksichtigt. Nach Etablierung des Baugebiets handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, nicht um „freie Natur“ i. S. d. G. Daher besteht keine Verpflichtung, gebietsheimisches Saatgut nach § 40 BNatSchG zu verwenden (Gesetzestext: § 40 (1): Das Ausbringen von Pflanzen <u>in der freien Natur</u>, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde). Eine entsprechende Bepflanzung wird sich auf den kleinen bepflanzbaren Flächen nicht halten und ist deshalb nicht sinnvoll.</p> |
| 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten | <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Bodenbelastungen aufgrund des historischen Bergbaus</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Werden Bauleitpläne aufgestellt, haben die Gemeinden nach dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip zu beurteilen, ob die Schadstoffbelastungen des Bodens mit der geplanten Nutzung vereinbar sind. Orientierend kann dabei auf die bodenschutzrechtlichen Prüf- und Maßnahmenwerte zurückgegriffen werden. Nach dem Prinzip der bauleitplanerischen Vorsorge ist anzustreben, die Prüfwerte der BBodSchV zu unterschreiten. Eine Unterschreitung der Prüfwerte wird dem Anspruch des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB am ehesten gerecht (aus: LUBW: Arbeitshilfe zum Umgang mit großflächig erhöhten Schadgehalten im Boden).</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem durch den historischen Bergbau geprägten Bereich. Im Planungsgebiet wurde stark mit Schwermetallen belastetes Auensediment der Möhlin abgelagert. Die Prüfwerte der BBodSchV für Blei für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde für Kinderspielflächen (200 mg/kg), Wohngebiete (400 mg/kg) und Park- und Freizeitanlagen (1.000 mg/kg) teils stark überschritten (s. solum, Bodenuntersuchung „Südl. General v. Holzing-Straße“ unter Ziffer 3. Ergebnisse S. 5). Das Gutachten von solum empfiehlt daher unter Ziffer 4 Sanierungsmaßnahmen, falls das Gebiet wohnbaulich genutzt werden soll. Als Minimallösung wird vom Gutachter eine Überdeckung der nach der Baumaßnahme exponierten Grundstücksbereiche mit mind. 0,35 m (WP Boden-Mensch) bzw. 0,6 m (WP Boden-Nutzpflanze) unbelastetem und geeignetem Bodenmaterial angesehen.</p> <p>Zwar werden in Teil D – Hinweise unter Ziffer 2 (s. S. 12) und in Teil E – Begründung unter Ziffer 11 (s. S. 23) aus dem Gutachten von solum sowohl die Ergebnisse der Untersuchung wie auch die Empfehlungen des Gutachters zitiert, es werden aber bisher u. E. keinerlei konkrete Vorgabe hinsichtlich der Umsetzung der Empfehlungen des Gutachters oder Aussagen zur Abwägung getroffen, obwohl das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Wir haben Bedenken, ob dies der planerischen Abwägung genügt.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Zur Bewertung, ob die Böden den Voraussetzungen für eine Wohnnutzung des Gebiets entsprechen, wurde ein Gutachten (solum, 2013, Freiburg) erstellt. Für die erneute Offenlage wurden die Ergebnisse des solum Gutachtens von 2016 ergänzt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten hat die Gemeinde entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen vorzugeben und vertraglich in den Kaufverträgen abzusichern.</li> </ul> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt.</p> <p>Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p> |
|  | <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                            |
|  | <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>3.1 Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Wir bitten die nachfolgenden "Allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz" und die "Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden" aufzunehmen.</p> <p>Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.</li> <li>2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</li> <li>3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.</li> <li>4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist – soweit hier die Bodenbelastung aufgrund des historischen Bergbaus dem nicht entgegensteht - ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.</li> <li>5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.</li> </ol> | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b><br/>Die Allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz werden in die Hinweise aufgenommen</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.</p> <p>7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.</p> <p>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:</p> <p>1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist – soweit hier die Bodenbelastung aufgrund des historischen Bergbaus dem nicht entgegensteht - anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).</p> <p>2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.</p> <p>3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.</p> <p>4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.</p> <p>5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).</p> |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Zum oben genannten BPL haben wir bereits im August 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB fachtechnisch zur Entwässerung Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass für die geplante Bebauung die gezielte Versickerung oder Rückhaltung mit Drosselung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen ist.</p> <p>Die Entwässerung des Baugebietes soll nunmehr gemäß den textlichen Vorgaben (Teil C; Ziffer 7, Festsetzung von Retentionszisternen; <math>Q_{dr}=0,2 \text{ l/s/100m}^2</math>) der Bebauungsplanvorschriften in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Außerdem sollen die Dachflächen der Hauptdächer zur Niederschlagswasserrückhaltung begrünt werden.</p> <p>Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren ist die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem FB 440 abzustimmen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Das beauftragte Ing.-Büro Raupach und Stangwald hat die Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung wie folgt ermittelt und vorgesehen (siehe auch 10. Begründung):</p> <p>Unter zu Grundlegung eines spezifischen Schmutzwasseranfalls von <math>100 \text{ l/E} \times d</math> im 12 Stundenmittel resultiert ein Schmutzwasseranfall von <math>5,4 \text{ l/s}</math>.</p> <p>Im neuen Baugebiet mit <math>1,79 \text{ ha}</math>, gerundet <math>1,8 \text{ ha}</math>, sollen gemäß städtebaulichem Entwurf in Zukunft <math>140</math> bis max. <math>190 \text{ EW}</math> leben. Bei gleichem spezifischen Schmutzwasseranfall ergibt sich ein zusätzlicher Schmutzwasserabfluss von max. <math>0,44 \text{ l/s}</math>, gerundet <math>0,5 \text{ l/s}</math>. Der Gesamtschmutzwasserabfluss nach Erschließung des Baugebiets beträgt <math>6,1 \text{ l/s}</math>.</p> <p>Bei einem Fremdwasseranfall <math>Q_f = Q_s</math> ergibt sich ein Abfluss von <math>12,2 \text{ l/s}</math>, bei doppeltem Ansatz für den Fremdwasserabfluss ergibt sich ein Abfluss von <math>18,3 \text{ l/s}</math>.</p> <p>Der bestehende Schmutzwasserkanal weist zwischen der General-von-Holzing-Straße bis zur Einmündung in den AZV-Sammler im Kreuzungsbereich Kuckucksbadstraße/ Am Reberg DN <math>250</math>, danach DN <math>300</math> auf.</p> <p>Über DN <math>250</math> werden bei Mindestgefälle von <math>0,4 \%</math> (Abflussleistung <math>41 \text{ l/s}</math>) gewöhnlich Ortschaften bis <math>5000 \text{ EW}</math> entwässert. Entsprechend dem zuvor Genannten sollte der Sammler in der Kuckucksbadstraße max. <math>50\%</math> ausgelastet sein.</p> <p>Regenwasser von den zu überbauenden Grundstücken wird grundsätzlich zeitverzögert und gedrosselt abgeleitet. Dabei erfolgt die Ableitung gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde über vier Einleitungsstellen direkt in die Möhlin.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde Breisgau Hochschwarzwald abgestimmt. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde gestellt.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>3.3 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz</b></p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft die Möhlin, ein Gewässer 2. Ordnung. Der Gewässerrandstreifen nach § 29 WG ist nachrichtlich dargestellt. Wir regen an, im zeichnerischen Teil noch dessen Breite (5 m) anzuführen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Breite des Gewässerrandstreifens der Möhlin wird mit einer Breite von 5m in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet. Dieser Bereich ist gemäß § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten“ einzustufen. Innerhalb dieser Risikogebiete sind gemäß § 78b Abs. 1 Ziffer 1 WHG bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Inwieweit die Aussagen unter Ziffer 7 im Teil E der Begründung dem genügen, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu prüfen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen: Südlich des Plangebiets befindet sich die Möhlin. Der südöstliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines HQ-Extrem-Überschwemmungsgebiets. Das Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQEXTREM) teilweise überflutet und es kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 320,3 müNN (auf Dezimeter gerundet) kommen. Die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung sind bei Bauvorhaben zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt</li> <li>2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden</li> <li>3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden</li> <li>4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 05. Januar 2033 nach allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden</li> <li>5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.</li> </ol> <p>Siehe auch: <a href="https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de">https:// www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de</a>, die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau</p> |



|                                   |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                                                                                                                                                         | und Reaktorsicherheit (7. Aufl. August 2016) und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                   | Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sollte die HQextrem Fläche entsprechend nachrichtlich dargestellt werden                                                                                      | <b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br>Im Teil D Hinweise wird unter 6 <i>Hochwasser</i> eine Darstellung der Überflutungsflächen eingefügt. Von einer nachrichtlichen Darstellung im zeichnerischen Teil wird abgesehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 450 - Gewerbeaufsicht             | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:<br><br>1.1 Keine                                                                         | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:<br><br>2.1 Keine                                                                       | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:<br><br>3.1 Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig. | Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung der Fichtner Water & Transportation GmbH Freiburg vom März 2020 vor, die dem B-Plan beigelegt ist und zu dem zusammenfassenden Ergebnis kommt.<br><u>Verkehrslärm</u><br><i>In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrs-Lärmschutz-Verordnungen wesentlichen Erhöhungen zu erwarten (vgl. Abschnitt 3.4.2)</i><br><i>Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</i><br><i>Im Plangebiet werden entlang der General-von Holzing-Straße die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen durchgängig eingehalten (vgl. Abschnitt 3.4.3)</i><br><i>Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</i> |
| 470 Vermessung und Geoinformation | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:<br><br>1.1 Keine                                                                         | <b>Kenntnisnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                   | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:<br><br>2.1 Keine                                                                       | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:<br><br>3.1 Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.                        | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 510 - Forst                        | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 3.1 Forstliche Belange sind nicht betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 520 - Brand- u. Katastrophenschutz | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                    | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei einem Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Der in der Beteiligungsfassung als Sondergebiet festgesetzte Teilbereich wird ohne inhaltliche Änderung der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Löschwasserversorgung ist nach den Aussagen des beauftragten Planungsbüros Raupach und Stangwald gesichert:                                                                                                                                                                                                    |
|                                    | 3.2 Bei einem allg. Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 und maximal 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.                                                                                                                                 | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Löschwasserversorgung ist nach den Aussagen des beauftragten Planungsbüros Raupach und Stangwald gesichert:<br>Hochbehälter Biengenwald- Beginn bebaute Ortslage, ca. 850 m, DN 200.<br>Hexentalstraße/ Kupferacker/Hexentalstraße bis Möhlin-Brücke ca. 600m DN 100<br>Möhlin Brücke/General von Holzling Straße-Baugebiet DN 100/80/100, ca. 20m/140m/150m.<br>Derzeit befindet sich der mittlere, ca. 600m lange Abschnitt im Ausbau dabei ist/ wird eine Leitung DN 200 verlegt. |

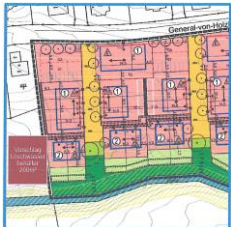
|                          |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Nach Inbetriebnahme dieses Abschnitts im zweiten Quartal 2021 soll gemäß mündlicher Vereinbarung mit der Feuerwehr die mögliche Löschwasserentnahme erneut überprüft werden. Sollte sie für das sie für das geplante Baugebiet nicht ausreichend sein, wurde zugesichert im Rahmen der Baugebiets Erschließung entweder ein Löschwasserreservoir mit 200 cbm Inhalt im Parkplatzbereich zu errichten oder alternativ die 310 m lange Leitung an der Kreuzung Hexental Straße unter gleichzeitiger Aufdimensionierung zu erneuern.</p> <p>Die geforderte Löschwassermenge von 800 l/min über die Dauer von 2 Stunden zzgl. Der häuslichen Entnahme wird von Beginn der privaten Bautätigkeit im geplanten Baugebiet rechtzeitig und ausreichend zur Verfügung stehen. Der konzipierte Standplatz zur Löschwasser Entnahme an der Möhlin Brücke kann entfallen. Die wichtige Rad und Fußwegverbindung kann so unbeeinträchtigt weitergenutzt werden</p> |
|                          | 3.3 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.                                                                     | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Überflurhydranten sind an der General von Holzling Straße angeordnet. Von dort wird der Löschangriff ausgeführt. Allerdings sind die Hydranten und ihre Standorte nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                          | 3.4 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). | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die notwendigen Aufstellflächen für die Anleiterung sind bei der Bauantragstellung entsprechend.§ 15, Abschnitt 1 LBO-Baden Württemberg in Verbindung mit der LBO AVO 2 Abschnitt 1 nachzuweisen. In den Teilbereichen 3 und 4 (3 Geschosse + Staffelgeschoss) besteht ausreichend Spielraum zur Unterbringung der benötigten Flächen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | 3.5 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 530 - Wirtschaft & Klima | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | 1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                          | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                          | 2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                          | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                        |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | 3.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
| 540 - Flurneuordnung und Landentwicklung | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                        |
|                                          | 1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
|                                          | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
|                                          | 2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
|                                          | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |
|                                          | 3.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
| 580 - Landwirtschaft                     | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                        |
|                                          | 1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
|                                          | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
|                                          | 2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
|                                          | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |
|                                          | 3.1 Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Ackerflächen auf Gemarkung Bollschweil mit insgesamt 1,47 ha werden langjährig von einem Haupterwerbslandwirt zum Anbau von Saatmais und als Ökologische Vorrangfläche (ÖVF= Flächen im Umweltinteresse) bewirtschaftet. Mit Planumsetzung verliert der betroffene Landwirt fast 13 % seiner Saatmaisfläche und 18 % seiner ÖVF. | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |
|                                          | 3.2 Die Planfläche ist gemäß der Digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg zwar nur der Vorrangflur Stufe II zugeordnet, aber aufgrund der großen Bewirtschaftungseinheit von fast 2 ha und guten Erschließung handelt es sich um einen guten Ackerstandort.                                                                                                                           | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzbarkeit aufgrund der Belastung durch Schwermetalle eingeschränkt ist. |
|                                          | 3.3 Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG                                                                                                                                             | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                  |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.                                                                                                                                |                                                                  |
| 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger   | 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:<br><br>1.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kenntnisnahme.</b>                                            |
|                                                                                  | 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:<br><br>2.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme.</b>                                            |
|                                                                                  | 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:<br><br>3.1 Keine                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kenntnisnahme.</b>                                            |
| Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.<br><br>Schreiben vom 30.04.2020 | aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Bauprojekt keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Kenntnisnahme.</b>                                            |
| Gemeinde Horben<br>Schreiben vom 30.04.2020                                      | für Horben ergeben sich keine Einwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Kenntnisnahme.</b>                                            |
| Gemeinde Ehrenkirchen<br><br>Schreiben vom 30.04.2020                            | wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren.<br>Nach Einsicht in die Planunterlagen können wir feststellen, dass unsere Gemeinde betreffende öffentliche Belange nicht berührt werden. Dementsprechend werden Anregungen oder Bedenken unsererseits nicht vorgetragen.<br><br>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Keine weitere Beteiligung erforderlich. |
| Wasserversorgungsverband Möhlinggruppe<br><br>Schreiben vom 30.04.2020           | Nach Einsicht in die Planunterlagen können wir feststellen, dass sich keine Anlagen oder Leitungen des Verbandes im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden. Dementsprechend werden Anregungen oder Bedenken unsererseits nicht vorgetragen.                                                                                                              |                                                                  |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p>Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichendem Umfang kann der Wasserversorgungsverband von seiner Kapazität her gewährleisten.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</p>                                                                                                                                                                                |
| <p>bn Netze GmbH<br/>Schreiben vom<br/>14.05.2020</p> | <p>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: bnNETZE GmbH</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>1. Einwendung :<br/>keine</p> <p>2. Rechtsgrundlage:<br/>entfällt</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) :<br/>entfällt</p>                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                               |
|                                                       | <p>IZI Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:<br/>keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | <p>IZI Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz der General-von-Holzing-Straße mit Erdgas versorgt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Bebauungsplan steht einer Verlegung von Gasleitungen nicht entgegen. Die Anregungen können bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Das Baugebiet wird nach derzeitiger Planung an die bestehende Fernwärmeversorgung angeschlossen.</p> |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | <p>den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> <p>Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> |                                                                      |
| <p>Handelsverband Süd-baden</p> <p>Schreiben vom 02.06.2020</p>                         | <p>besten Dank für die Beteiligung. Aus den Unterlagen geht hervor, dass ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet, „gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnungen und Kindertagesstätte“ festgesetzt werden soll. Die Belange, die vom Handelsverband zu vertreten sind, sind hierdurch nicht berührt. Sie können von einer weiteren Beteiligung Abstand nehmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Beteiligung erforderlich.</p> |
| <p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</p> <p>Schreiben vom 08.05.2020</p> | <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.4.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde Bollschweil auch weiterhin keinerlei Bedenken zu äußern.</p> <p>Die unterschiedlichen Wohnformen werden begrüßt, da so verschiedenen Ziel- und Altersgruppen, auch weniger zahlungskräftigen, Wohnangebote unterbreitet werden können. Sollen auch Mietwohnungen realisiert werden? Auch die Berücksichtigung flächeneffizienten Wohnens wird begrüßt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Kenntnisnahme.</b> Keine weitere Beteiligung erforderlich.</p> |

| ÖFFENTLICHKEIT                                                           | ANREGUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Freiwillige Feuerwehr Bollschweil</p> <p>Schreiben vom 04.06.2020</p> | <p><u>1. Löschwasserversorgung:</u><br/>Die Löschwasserversorgung ist unseres Erachtens für das neue Baugebiet nicht ausreichend sichergestellt. Das bestehende Hydrantennetz ist unterdimensioniert, da die Zuleitungen maximal ON 80 beträgt und für die Trinkwasserversorgung ausgelegt sind. Erfahrungsgemäß können an allen bestehenden Hydranten in Bollschweil max. die Hälfte der vorgeschriebenen 800 l/min entnommen werden. Eine genaue Messung des tatsächlichen Durchflusses an den bestehenden Hydranten im Umfeld wird noch ermittelt und kann kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Seit Jahren bemängeln wir die schlechte Löschwasserversorgung für den kompletten Bereich General-von-Holzing-Straße. Der geplante Löschwasserbehälter im Bereich Möhlin / Kindergarten wurde wegen Sicherheitsbedenken (Aufschwimmen im Hochwasserfall) vom Wasserwirtschaftsamt abgelehnt. Für die Bauabnahme der Schule wurde im Herbst ein Löschwasserbehälter beim Rathaus (100 m³) für die uns bekannten Baukosten von ca. 130.000 € verbaut. Dieser deckt das jetzt geplante Neubaugebiet nur teilweise ab. Außerdem ist ein Behälter von mind. 200 m³ vorzusehen. Dieser Löschwasserbehälter fehlt in der Planung gänzlich. Unser Vorschlag wäre der Bau eines Löschwasserbehälters mit 200 m³ im Bereich Gärtnerei Schmelzer, der dann den bisher unterversorgten Bereich abdecken könnte (Baukosten in St. Ulrich für den 200³-Behälter: 136.000 €).</p>  | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Ziffer 1 des Schreibens der Freiwilligen Feuerwehr Bollschweil vom 04.06.20 ist zwischenzeitlich gegenstandslos, da am 24.07. 2020 im Rathaus Bollschweil anlässlich der Besprechung mit Herrn Bürgermeister Josef Schweizer, den beiden Feuerwehrkommandanten Meier und Kenk und Herrn Stangwald der Sachverhalt erörtert und das Ergebnis einer ausreichenden Feuerlöschwasserversorgung für das geplante Baugebiet einvernehmlich geklärt werden konnte.<br/>Der Beschrieb der Zuleitungen (max. DN 80) ist nachweislich unzutreffend und stellt sich entsprechend den Bestandsplänen wie folgt dar:<br/>Hochbehälter Biengenwald- Beginn bebaute Ortslage, ca. 850 m, DN 200.<br/>Hexentalstraße/ Kupferacker/Hexentalstraße bis Möhlin-Brücke ca. 600m DN 100<br/>Möhlin Brücke/General von Holzing Straße-Baugebiet DN 100/ 80/100, ca. 20m/140m/150m.<br/><br/>Derzeit befindet sich der mittlere, ca. 600m lange Abschnitt im Ausbau dabei ist/ wird eine Leitung DN 200 verlegt. Nach Inbetriebnahme dieses Abschnitts im zweiten Quartal 2021 soll gemäß mündlicher Vereinbarung mit der Feuerwehr die mögliche Löschwasserentnahme erneut überprüft werden.<br/>Sollte sie für das geplante Baugebiet nicht ausreichend sein, wurde zugesichert im Rahmen der Baugebiets Erschließung entweder ein Löschwasserreservoir mit 200 cbm Inhalt im Parkplatzbereich zu errichten oder alternativ die 310 m lange Leitung an der Kreuzung Hexental Straße unter gleichzeitiger Aufdimensionierung zu erneuern.<br/><br/>Die geforderte Löschwassermenge von 800 l/min über die Dauer von 2 Stunden zzgl. der häuslichen Entnahme wird von Beginn der privaten Bautätigkeit im geplanten Baugebiet rechtzeitig und</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ausreichend zur Verfügung stehen. Der konzipierte Standplatz zur Löschwasser Entnahme an der Möhlin Brücke kann entfallen. Die wichtige Rad und Fußwegverbindung kann so unbeeinträchtigt weitergenutzt werden. Außerhalb des Planungsgebietes ist an dem vorgeschlagenen Standort ein Löschwasser Reservoir mit 200 cbm Inhalt durch den Erschließungsträger vorsorglich realisiert worden. |
|  | <u>2. Bauhöhe und -art:</u><br>Alle Gebäude, außer den Doppelhäusern entlang der Möhlin, haben eine Wandhöhe von mind. 10 m, das entspricht drei Vollgeschossen. Die FFW Bollschweil verfügt über eine 4-teilige Steckleiter, der Rettungshöhe 7,20 m beträgt und für das zweite übergoss als Rettungsweg eingesetzt werden kann. Eine Schiebeleiter, die für diese Höhe ausgelegt wäre (Rettungshöhe: 12,00 m), kann auf den bestehenden Fahrzeugen der FFW Bollschweil nicht verlastet werden und stellt auch grundsätzlich kein zugelassenes Rettungsmittel dar. Im Alarmierungsfall (Heimrauchmelder, Unterstützung Rettungsdienst, etc.) würde im oberen Geschoss immer das Aufbrechen der Wohnungseingangstüre zur Folge haben, da von außen keine Chance zum Einstieg in die Wohnung besteht. Da die heutigen Wohnungseingangstüren normalerweise als Sicherheitstüren ausgestattet werden, entsteht beim Aufbrechen der Türe erheblicher Schaden. Ein geeignetes Brechwerkzeug (z.B. Akkuspreizer) muss für die FFW Bollschweil beschafft werden. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Bauleitplanung muss den Ansprüchen des vorbeugenden Brandschutzes genügen, so dass die Einhaltung der LBOAVO mit den im Bebauungsplan zulässigen Gebäuden möglich ist.                                                                                             |
|  | In den Gebäuden entlang der General-von-Holzling-Straße und in dem Haus für Generationenwohnen sind Tiefgaragen vorgesehen. Diese stellen für die Feuerwehr im Einsatzfall ein erhebliches Gefahrenpotential dar. Wir sind uns schon bewusst, dass Bollschweil nicht die ersten Häuser mit Tiefgaragen plant, wollen dennoch darauf hinweisen, dass wir im Ernstfall nicht z.B. mit Großlüftern, die für die Wärmeabfuhr bei Bränden zwingend erforderlich sind, ausgerüstet sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Bauleitplanung muss den Ansprüchen des vorbeugenden Brandschutzes genügen, so dass die Einhaltung der LBOAVO mit den im Bebauungsplan zulässigen Gebäuden möglich ist.                                                                                             |
|  | Alle dreigeschossigen Gebäude werden unserer Einschätzung nach mit einem Fahrstuhl ausgestattet. Auch dieser stellt, z.B. bei Stromausfall, ein erhöhtes Einsatzpotential für die FFW Bollschweil dar. Wenn möglich, sollte darauf geachtet werden, dass alle Aufzüge vom gleichen Hersteller/ baugleich ausgeführt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Bauleitplanung muss den Ansprüchen des vorbeugenden Brandschutzes genügen, so dass die Einhaltung der LBOAVO mit den im Bebauungsplan zulässigen Gebäuden möglich ist.                                                                                             |
|  | <u>3. Rettungswege:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Kenntnisnahme:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | Dem Bebauungsplan bzw. den Erläuterungen ist zu entnehmen, dass alle Gebäude in zweiter und dritter Reihe „autofrei“ bleiben sollen. Die Straße soll als Stichstraße ausgebildet werden, was einen möglichen Einsatz mit mehreren Feuerwehrfahrzeugen sehr aufwendig in der Organisation und Aufstellung gestalten lässt.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Der Löschangriff wird von der General-von.-Holzing Straße und den dort befindlichen Hydranten erfolgen und mit C- und D-Schläuchen zur Brandstelle geführt. Die Feuerwehrfahrzeuge müssen also nicht in die Stichstraßen fahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                             | Auf mehreren Rückseiten von Gebäuden ist keine Stellfläche für Fahrzeuge erkennbar. Wir bitten darauf zu achten, dass für den Einsatzfall die Stell- und Rettungsflächen berücksichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der bzgl. der Baufenster ein hohes Maß an Flexibilität für die künftige Bauausführung ermöglichen soll. Die Bauleitplanung muss den Ansprüchen des vorbeugenden Brandschutzes genügen, so dass die Einhaltung der LBOAVO mit den im Bebauungsplan zulässigen Gebäuden möglich ist. Die notwendigen Aufstellflächen für die Anleiterung sind bei der Bauantragstellung von den Architekten entsprechend. § 15, Abschnitt 1 LBO-Baden Württemberg in Verbindung mit der LBO AVO 2 Abschnitt 1 für die konkret geplanten Gebäude nachzuweisen. |
|                                             | Abschließend und zusammengefasst wollen wir als Führung der FFW Bollschweil vor allem auf die fehlende Löschwasserversorgung, die zusätzlichen Gefahren durch die Bauart der Gebäude und den damit verbundenen Neobeschaffungen von Gerätschaften sowie einsatztechnische Herausforderungen hinweisen. Eine Änderung der Alarm- und Ausrückeordnung wird unserer Meinung nach unumgänglich sein, um z.B. vermehrt auch bei kleineren Einsätzen die Drehleiter aus Bad Krozingen eingesetzt werden muss (sofern die Stellfläche dafür vorhanden ist), was wiederum erhöhte Einsatzkosten mit sich bringen wird. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Fragen der Ausstattung und der Ausrücke-Ordnung der Feuerwehr sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bürger 1<br><br>Schreiben vom<br>13.05.2020 | Ich nehme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hiermit fristgerecht Stellung zum Bebauungsplan des geplanten Baugebiet Südlich der General-von-Holzing-Str. und erhebe wesentliche Einwände gegen dieses Baugebiet und den Bebauungsplan<br>Im Einzelnen sind meine Einwände hier zusammengefasst:<br><br>1. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wird nicht substantiell begründet und ist damit nicht rechtmäßig. Der §13 BauGB wurde 2017 entgegen des Bundesratsbeschlusses eingeführt mit dem Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und die Flüchtlingskrise zu bewältigen. Er-      | <b>Der Anregung wird entsprochen:</b><br><br>Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die erneute Offenlage wird in der Begründung unter 2. Verfahrensart Folgendes ergänzt:<br><br>Die Grundfläche beträgt 8.245 Quadratmeter und damit weniger als 10.000 m² entsprechend der Flächenschwelle des § 13b S. 1                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>mögliche Gemeinden zu diesem Zweck eine unkompliziertere Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im beschleunigten Verfahren, also „auf der grünen Wiese“. Das beschleunigte Verfahren kann ohne frühzeitige Bürgerbeteiligung, ohne Verpflichtung, gleichwertige Ausgleichsflächen für die Natur zu schaffen, und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Gerade die Umweltprüfung und die Schaffung von Ausgleichsflächen wären bei diesem Baugebiet unerlässlich.</p> | <p>BauGB. Kumulierende Pläne im Sinne des § 13 Abs. 1 S. 2 Z. 1 BauGB liegen nicht vor.</p> <p>Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, nämlich insbesondere an die Bebauung nördlich des Plangebiets und der General von Holzinger Straße und bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets. Sie ragt auch nicht dornartig in den Außenbereich, sondern schließt sich mit der Breitseite an die Bebauung an.</p> <p>Der Bebauungsplan begründet auch nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b S. 1 BauGB. Insbesondere werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig ausgeschlossen; außerdem die nach § 4 Abs. 2 Z. 2 und 3 eigentlich zulässigen Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.</p> <p>Trotz aller Einschränkungen gegenüber § 4 BauNVO bleibt der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets erhalten (kein Etikettenschwindel), weil einige der zugelassenen Nutzungen im reinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise oder nur mit weiteren Beschränkungen zulässig wären (Anlagen zur Kinderbetreuung, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke),</p> <p>Das Verfahren findet in dem nach § 13b S. 2 BauGB vorgesehenen Zeitfenster statt, ist also vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden, und der Satzungsbeschluss wird vor dem 31.12.2021 gefasst.</p> <p>Schließlich wird auch nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB. Und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder weitere Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB vor.</p> |
|  | <p>Außerdem fehlt die Änderung des Flächennutzungsplans (einsehbar Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald), in dem mit „W“ nur eine einreihige Bebauung möglich ist. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach gängigem Recht überhaupt kein Bebauungsplan möglich.</p>                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Im beschleunigten Verfahren ist kein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Er wird lediglich redaktionell berichtigt. Beschleunigte Verfahren gem. §§13a/b BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | können so der einfacheren und schnelleren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dienen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <p>Zudem liefert das nachgewiesene Vorkommen der geschützten „kleinen Hufeisennase“ im Baugebiet einen Anhaltspunkt für einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote, und damit ist das beschleunigte Verfahren nicht rechters.</p> <p>Warum ist § 13b BauGB schlecht für uns Bollschweiler Bürger und die Natur?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gibt keine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur</li> <li>• Es muss keine formale Umweltprüfung erfolgen und kein Umweltbericht erstellt werden</li> <li>• Der Bauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden</li> <li>• Es gelten stark reduzierte Bürgerbeteiligungspflichten</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Hinweise auf die Kleine Hufeisennase wurde <u>nicht innerhalb</u> des B-Plangebiets gefunden. In einem Schuppen 60 m südlich des Plangebiets (d.h. auf der <u>südlichen</u> Seite der Möhlin) wurden vielmehr Kotreste dieser Art gefunden. Art und Menge lassen darauf schließen, dass es sich um ein Einzeltier gehandelt hat. Intensivste Nachsuchen durch Fledermausexperten mit verschiedensten Methoden konnten keinen Hinweis auf eine <u>aktuelle</u> Besiedlung geben. Als Fazit führen die Fledermausgutachter (Fa. FRI-NAT) aus: „Das gemeldete Vorkommen der Kleinen Hufeisennase in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet, an den Gehölzen an der Möhlin konnte weder über die Sicht- und Detektorbeobachtungen noch über die akustische Dauererfassung bestätigt werden. Es ist daher auszuschließen, dass aktuell durch das Plangebiet hindurch oder entlang der Gehölze an der Möhlin von der Kleinen Hufeisennase eine Flugstraße etabliert wird. Auch eine intensive Nutzung, insbesondere der dem Planungsgebiet zugewandten Seite des Gehölzes an der Möhlin, als Jagdhabitat kann auf Basis der Ergebnisse der akustischen Erfassungen ausgeschlossen werden. Die Ackerfläche selbst weist für die Kleine Hufeisennase keine Bedeutung als Lebensraum auf, da sie sich weder als Quartier noch als Jagdhabitat eignet“</p> |
|  | <p>Die Gemeinde Bollschweil missbraucht dieses beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB. Die Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt (KBU) und die Kommission Nachhaltiges Bauen am Umweltbundesamt (KNBau) empfehlen den Bundestagsparteien in diesem gemeinsamen Positionspapier, den Paragraphen schnell wieder abzuschaffen. Die Nachteile sind gravierend und irreversibel und rechtfertigen die von der Politik gewünschten Vorteile nicht.</p> <p>Die Umweltministerkonferenz konstatiert, dass die gesetzliche Regelung des § 13b BauGB eine Fehlentwicklung bei der Flächenneuanspruchnahme befördert. Damit steht sie im Widerspruch zum Ziel der Degradationsneutralität bis 2030 und zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) und die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Landschaftspflege und</p> | <p><b>Die Anregung ist gegenstandslos:</b></p> <p>Der Gesetzgeber hat das beschleunigten Verfahren nach § §§13ab BauGB trotz gegenläufiger Bestrebungen geschaffen und in Kraft gesetzt, um so eine einfachere und schnellere Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen. Davon macht die Gemeinde Bollschweil rechtmäßig Gebrauch. Da die Kriterien zur Anwendung eines Verfahrens nach § 13 b im vorliegenden Fall gegeben sind, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b durchgeführt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Erholung (LANA) lehnten vor diesem Hintergrund eine Verlängerung der gesetzlichen Regelung des § 13b BauGB über die Frist 31.12.2019 hinaus ab.</p> <p>Auch der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages hat kritisch zu der Einfügung des § 13b in das BauGB Stellung genommen, Wissenschaftlicher Dienst (Hrsg.), Ausarbeitung WD 7 – 3000 – 001/17, (Stand: 30.01.2020)</p> <p>Die Gemeinde Bollschweil darf sich daher nicht dieses Instrumentes bedienen, um am Bürger vorbei über einen beschleunigten Bebauungsplan Tatsachen zu schaffen, die durch ihre zerstörerische Wirkung irreversibel sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>2. Der Gemeinderat hat immer wieder versichert, dass in diesem Baugebiet bezahlbare Grundstücksflächen für junge Familien zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Gemeinde hat substantiell darzulegen, wie dies bei einem geplanten Grundstückspreis von über 350,-- EUR/qm in diesem Baugebiet umsetzbar sein soll; dabei sind voraussichtlich anfallende Kosten für die Beseitigung der Altlasten in diesem Gebiet (vgl. Punkt 3) noch nicht einberechnet. Dieser Bereich gehört schon in der Vergangenheit zu den teuersten Grundstücksflächen in Bollschweil mit 370,-- EUR/qm (Bekanntgabe der Bodenrichtwerte in der Gemeinde Bollschweil im Gemeindeblatt vom 22.06.2017). Aus meiner Sicht können im geplanten Baugebiet aufgrund der mittlerweile vom Gemeinderat eingestandenen Auflagen (Natur/Umwelt) familiengerechte Grundstückspreise nicht verwirklicht werden. Damit ist der Bebauungsplan in einer seiner Grundfesten erschüttert.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum (auch kostengünstigem Wohnraum) ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Bollschweil. Die Ausweisung von neuem Bauland ist ein wichtiger Ansatzpunkt, um durch die Erhöhung des Angebots an Wohnraum, den steigenden Wohnungs- und Immobilienpreisen zu begegnen. Der Bebauungsplan stellt hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage dar. Baulandpreise sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>                                                                                                        |
|  | <p>3. Die Belastung des Bodens wird in dem Bebauungsplan nur unzureichend gewürdigt: Etwa 20 cm bis zwei Meter unter der Oberfläche des zu bebauenden Geländes südlich der General-von-Holzing-Str. befinden sich laut einer Studie des Landratsamts durch die Nähe zur Möhlin toxische Schwermetalle, insbesondere Blei-, aber auch Cadmium-, Quecksilber- und Arsenverbindungen. Aufgrund dieser Schwermetallbelastung ist durchaus auch mit einer Belastung durch Kohlenwasserstoffe zu rechnen. Alle genannten Stoffe können auf lange Sicht Krebs verursachen und Allergien auslösen. Daher verbietet es sich, dort Wohneinheiten zu erstellen, die besonders jungen Familien angeboten werden sollen. Ein notwendiges</p>                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen</b></p> <p>Die Bodenbelastung wurde im Vorfeld vorsorglich und ausreichend durch einen Gutachter untersucht und bewertet. Mit Kohlenwasserstoffen ist nicht zu rechnen. Es ist auch nicht richtig, dass der Aushub auf eine Sondermülldeponie verbracht werden muss. Bei den gemessenen Gehalten reichen herkömmliche Deponien (DK0) aus, weil die Eluate maßgeblich sind, die nachweislich nicht besonders auffällig sind.</p> <p>In den Gutachten (solum büro für boden + geologie, Freiburg, 2013, 2016) werden Maßnahmen vorgeschlagen, nach deren Umsetzung das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung geeig-</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Abbaggern der Oberfläche bis zwei Meter Tiefe und Verbringen auf eine Sondermülldeponie würde die Grundstückskosten massiv steigen lassen (noch teurer wäre eine undurchführbare Bedeckung mit frischem Boden), so dass eben kein preiswerter Wohnraum zur Verfügung stünde.</p> <p>Ein von der Gemeinde Bollschweil beauftragtes Gutachten (Projekt 2013/77, solum, büro für boden + geologie, Basler Str.19, 79100 Freiburg im Breisgau) enthält derart brisantes Material, welches dazu führt, dass das Gelände nie von der Gemeinde hätte gekauft werden dürfen. Ich biete nur einen Abschnitt aus dem Bodengutachten an: „Die in Tabelle 1 dargestellten Analyseergebnisse zeigen wie erwartet bei allen Sondierungen und somit über das gesamte Untersuchungsgebiet sehr stark erhöhte Bleigehalte im Feststoff im ersten Meter. Der Zuordnungswert Z2 für Blei (700mg/kg Boden) wird bei allen Standorten deutlich überschritten, bei RKS2 bis RKS5 sogar um mehr als das Doppelte.“ Das sind 100% mehr Blei im Boden als erlaubt! Und weiter in der Zusammenfassung: „Es ist davon auszugehen, dass die festgestellten Bleibelastungen zu Vermarktungsschwierigkeiten der Baugrundstücke führen werden.“ Von Seiten des Bodenaushubs konstatiert der Gutachter: „Abfallrechtlich ist das Material hinsichtlich seiner Bleigehalte bis 1m Tiefe und teilweise darunter als &gt;Z2 (Gesamtgehalt) bzw. Z0 (Eluat) einzustufen. Eine offene Verwertung auf dem Grundstück/ den Grundstücken wird nicht empfohlen (Grund: Überschreitung der Prüfwerte WP Boden-Mensch bzw. WP Boden-Nutzpflanze).“ Und weiter (im Gegensatz zu den bisherigen Darstellungen der Gemeinde): „Sofern das Material in die kreiseigene Erdaushubdeponie Bollschweil verbracht werden soll, wäre eine Einzelfallgenehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg anzustreben (kostenpflichtig). Im Falle einer negativen Entscheidung müsste das Material auf eine herkömmliche Deponie verbracht werden, was mit hohen Kosten verbunden ist.“</p> | <p>net ist. Bzgl. des Umgangs mit den belasteten Böden hat die Gemeinde im Ergebnis den Maßnahmenvorschlägen entsprechend entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen.</li> </ul> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt. Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p> |
|  | <p>4. Seitens der Gemeinde wird der „erhebliche Zeitdruck“ nicht begründet. Vor allem hat die Gemeinde nachzuweisen, dass die derzeit eher moderate Nachfrage nach Baugrundstücken nicht durch das Schließen zahlreich vorhandener Baulücken in Bollschweil und St. Ulrich (z.B. auf dem Gelände der früheren Aubachmühle) oder durch das Nutzen von vorhandenem,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Gemeinde sind zahlreiche Nachfragen nach Bauplätzen und Wohnungen bekannt, insbesondere von Seiten besonderer Gruppen, für die besondere Wohnformen im Baugebiet ausdrücklich vorgesehen und reserviert sind. Der besondere Flä-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>bislang aber nicht bewohnten Wohnraum auch auf lange Sicht hin zu befriedigen ist. In der Begründung der Beschlussvorlage vom 19.07.2016, die ja Grundlage des Bebauungsplanes darstellt, wurde erwähnt, dass dieses Baugebiet südlich der General-von-Holzinger-Str. für die nächsten 20 Jahre das einzige Baugebiet sei, welches dem hohen Bedarf an neuem Wohnraum gerecht werde. Diese Aussage ist unsubstantiiert und entbehrt eines Beweises. Hier wird die Fehleinschätzung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bollschweil durch den Gemeinderat frappierend deutlich: Es ist gar nicht mit einem Bevölkerungszuwachs in Bollschweil zu rechnen, sondern man liest über einen prognostizierten Einwohnerrückgang in den kommenden Jahrzehnten in der Gemeinde Bollschweil, zu der ja auch St. Ulrich gehört.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>chenbedarf ist ungeachtet dessen, dass es einer Flächennutzungsplanänderung nicht bedarf, mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Gemeinde wurde für ihre entsprechenden Darstellungen ausdrücklich gelobt.</p>                             |
|  | <p>5. Zudem ist die Gemeinde Bollschweil kein Zuzugsgebiet für den Ballungsraum Freiburg im Sinne der Regionalentwicklung. Aus diesem Grund ist Bollschweil – im Gegensatz zu z.B. Bad Krozingen, Staufen und Heitersheim, die über einen Eisenbahnanschluss verfügen – auch nicht an der kommunalen Kooperation der Stadt Freiburg mit Umlandgemeinden zur Schaffung von Wohnraum beteiligt, vgl. BZ vom 22.06.2017. Die Ansiedlung von zusätzlich 300 Menschen in diesem Baugebiet entspräche einem Zuwachs von mehr als 10% der zurzeit hier lebenden Bevölkerung. Mit einem natürlichen Bevölkerungszuwachs innerhalb der Gemeinde Bollschweil ist eben nicht zu rechnen, eher mit einem Rückgang durch fehlende Geburten. Diese Diskussion der Bevölkerungsentwicklung mit eventuell zuziehenden Flüchtlingen zu vermengen ist unzulässig, da für diese ja gerade erheblicher Wohnraum im Bereich des ehemaligen Kalkwerkes durch das Land Baden-Württemberg geschaffen wird. Ob diese Flüchtlinge dann eine Anerkennung erhalten und in diesem Fall überhaupt in Bollschweil bleiben wollen – und nicht eher wie allgemein bekannt ihren Wohnsitz nach Anerkennung in größere Städte mit besserer Infrastruktur verlegen – ist Spekulation und kann keine Begründung für den erhöhten Bedarf an Wohnraum darstellen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Gemeinde hat hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsentwicklung und des künftigen Wohnflächenbedarfs eine andere Einschätzung. Die Planungshoheit für die Aufstellung der Bauleitpläne liegt bei der Gemeinde.</p> |
|  | <p>6. Die Gemeinde hat mit diesem Bebauungsplan die Verkehrsströme in Bollschweil nicht beachtet. Die einzige Zufahrt zum geplanten Baugebiet ist die General-von-Holzinger-Str., die schon jetzt verkehrsberuhigt werden soll und nicht für die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Fichtner, Watter, Transportation, März 2020) wurde eine Verkehrszählung</p>                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Aufnahme derart vieler Fahrzeuge der 300 neuen Anwohner ausgelegt ist. Zudem steht schon jetzt nicht ausreichender Parkraum in diesem Bereich zur Verfügung. Die Gewährleistung von mindestens 1,5-2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit ist aus dem jetzigen Bebauungsplan nicht zu erkennen. Außerdem würde ein solcher Zuwachs voraussichtlich einen Ausbau der Kreuzungen Hexentalstr./Kuckucksbad und Hexentalstr./General-von-Holzing-Str. erfordern, was sich negativ auf das Ortsbild und auf die innerörtliche Verkehrsführung in der Hexentalstraße auswirken würde. Auch die Nachbargemeinden Sölden, Au und Ehrenkirchen, die gerade dabei sind, die Straßen in Richtung Freiburg zurückzubauen bzw. zu beruhigen, können und wollen den erheblichen zusätzlichen Verkehrsstrom von Bollschweil nach Freiburg nicht meistern und nicht akzeptieren. Bollschweil ist eben kein Zugugsgebiet mit einem Eisenbahnanschluss nach Freiburg. Der Eigenbedarf einer solchen Anzahl von Baugrundstücken ist, wie oben schon erwähnt, nicht begründet und daher nicht vorhanden.</p> | <p>durchgeführt und anschließend der durch das Plangebiet neu erzeugte Kfz-Verkehr abgeschätzt. Für den Prognose Nullfall, also die zukünftige Verkehrsentwicklung <u>ohne Baugebiet</u> wurden folgende Verkehrsstärken ermittelt: <i>Hexentalstraße, nördlich General-von-Holzing-Straße: 5.940 Kfz/24h; Hexentalstraße südlich General-von-Holzing-Straße: 5.390 Kfz/24h; General-von-Holzing-Straße: 1.120 Kfz/24h.</i></p> <p>Mit Hilfe der Methodik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung konnte anschließend für das Plangebiet „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“ eine Verkehrserzeugung von insgesamt rund <i>560 Kfz-Fahrten/24h</i> ermittelt werden (jeweils 280 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr). Im Vergleich wird deutlich, dass keine übermäßige Zunahme der Verkehrsstärke anzunehmen ist. Die bestehenden Zufahrten werden demnach als ausreichend erachtet.</p> <p>Bezüglich der Parkraumsituation ist anzumerken, dass nach § 37 LBO BW ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit herzustellen ist. Auch wenn der Bebauungsplan keine darüber hinausgehenden Regelungen trifft, ist eine angemessene Anzahl von Stellplätzen gesichert. Wesentlicher Bestandteil des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfskonzeptes, ist die möglichst autofreie Gestaltung des Baugebiets. Die Anordnung von Sammelstellplätzen entlang der General-von-Holzing Straße sichert den Stellplatzbedarf für das Gebiet. Eine darüber hinausgehende Stellplatzverpflichtung von 1,5 oder 2 Stellplätzen pro Wohneinheit wäre angesichts der konzeptionellen Idee eines weitgehend autofreien Gebiets nicht zielführend.</p> |
|  | <p>7. Durch die umfassende geplante Versiegelung des Bodens im Baugebiet wird der Hochwasserschutz der Möhlinanlieger massiv gefährdet. Schon jetzt steigt die Möhlin bei normaler Regenwetterlage deutlich an und die vorhandene Kanalisation hat Probleme, das Wasser abzuführen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit erheblich stärkeren Regenmengen zu rechnen, so dass das geplante Baugebiet auch im Sinne des Hochwasserschutzes nicht versiegelt werden darf, sondern weiterhin der Möhlin als Überschwemmungsgebiet zur Verfügung stehen muss.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Entlang der Möhlin, im südlichen Teil des Plangebiets, befinden sich Überschwemmungsflächen für das HQ100. Dort sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, die Grünfläche bleibt bestehen. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine HQ extrem Überflutungsfläche (siehe Hinweise). Zu einem großen Teil wird auch dieser Bereich als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt. Lediglich das östlichste Baufenster, der Doppelhäuser entlang der Möhlin befindet sich teilweise im HQ extrem. Unter den Hinweisen (<i>siehe 6. Hochwasser</i>) wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die Aspekte des Hochwasserschutzes (Selbstschutz) und der Hochwasserrückhaltung zu beachten sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Mit einer Verschlechterung der Abflusssituation der Möhlin ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu rechnen. Eine Teilfläche war im Gesamtentwässerungsplan schon enthalten, darüber hinaus werden nach den Festsetzungen des B-Plans die Dachflächen begrünt und werden Zisternen vorgesehen, um den Abfluss zu verzögern. Damit ist sichergestellt, dass Unterlieger von der Planung nicht belastet werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p>8. Eine Bebauung des Gebiets läuft dem Natur- und Landschaftsschutz vehement zuwider: Die Bebauungsplanflächen dienen dem Lärm- und Landschaftsschutz zwischen dem nördlichen Wohngebiet und der Hexentalstraße. Es ist eine Grünzone, in der sich eine ausgeprägte Fauna und Flora entwickelt hat, dazu zählen insbesondere geschützte Fledermausarten, aber auch Reiher und Störche, die hier schon regelmäßig beobachtet wurden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die betrachtete Bebauungsplan-Fläche besteht vorwiegend aus einem Maisacker, der mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine naturschutzfachlich relevanten Tiere dauerhaft beherbergt, jedoch gelegentlich von Tieren zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Für keine der genannten Arten bzw. Artengruppen stellt die Fläche ein essentielles Nahrungshabitat dar. Das besonders geschützte Biotop am südlichen Rand der Fläche wird erhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <p>Dazu äußert sich ein Fledermausgutachten (Fachgutachten Fledermäuse als Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 13.11.2017, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH) welches die Gemeinde Bollschweil auf meinen Druck hin anfertigen lassen mußte. Auch hier ein kurzer Auszug: „Über die vorgeschlagene und auf Basis des aktuellen Kenntnisstands aus rechtlicher Sicht zwingend erforderlichen Vermeidungsmaßnahme hinaus empfehlen wir, die bereits aktuell bestehenden Lichtwirkungen (Straßenlaternen) an der Möhlin zu reduzieren, um einen möglichst dunklen Fledermaus-Korridor entlang der Möhlin zu entwickeln. Dies kann beispielsweise durch eine Anpassung der Leuchtmittel oder durch die Wahl alternativer Beleuchtungseinrichtungen erreicht werden.“ Dies bedeutet, dass die Lichtverschmutzung schon jetzt ohne Bebauung eigentlich viel zu groß ist für die Fledermäuse.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die naturschutzrelevanten Auswirkungen der Bebauung waren Gegenstand der eingehenden Untersuchung des Fachbüros Gade und Gilcher vom Juli 2019 sowie Februar 2020. Die sich daraus ergebenden Empfehlungen werden im Bebauungsplan vollständig umgesetzt. Das Fazit der Fledermaus-Fachgutachter lautet wie folgt: Weder in Bezug auf den Verlust oder die Beeinträchtigung von Quartieren noch von Jagdhabitaten wird ein Schädigungstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. In Bezug auf die Beeinträchtigung von Leitstrukturen durch Lichtemissionen werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen, um Störungstatbestände zu vermeiden (nach FRINAT, S. 38). Diese Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> |
|  | <p>Und weiter: „Auf Grund dessen, dass ein Vorkommen der Kleinen Hufeisennase in Baden-Württemberg von herausragender Bedeutung ist, empfehlen wir zudem, den Status der Art in Bollschweil genau abzuklären. Denn vor allem die Frage, ob hier eine Wochenstube der Art existiert oder nicht, hat sowohl erhebliche Auswirkungen auf die Bewertung des Erhaltungszustands der Art auf Landesebene als auch auf die Bewertung von lokalen Planungs- bzw. Bauvorhaben. Für eine solche Abklärung könnte ggf. die Höhere Naturschutz-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Diese Aussage steht nicht im Widerspruch zur Feststellung, dass vom Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf das Vorkommen der Kleinen Hufeisennase zu erwarten sind. Dass die Fachgutachter den Wunsch äußern, mit weiteren Untersuchungen ein eventuelles Vorkommen in Bollschweil abklären zu können, bleibt ihnen unbenommen und hat keine Auswirkungen auf die Beurteilung der Auswirkungen des B-Plans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>behörde oder sogar die LUBW Träger werden.“ Das Vorkommen der Kleinen Hufeisennase wurde vom Naturkundemuseum Karlsruhe (Dr. U. Häusler) mit Datum vom 14.08.2017 eindeutig über Kotproben nachgewiesen. Oben genanntes Fledermausgutachten kommt zu dem Schluss: „Mit der Kleinen Hufeisennase und der nicht mit abschließender Sicherheit nachgewiesenen Alpenfledermaus konnten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung für das Planungsgebiet und dessen Umfeld 10 Arten nachgewiesen werden.“ Der Gutachter kommt zu dem Schluss: Der Fund des Kotes der Kleinen Hufeisennase in Bollschweil ist für den Naturschutz auf regionaler Ebene sehr bemerkenswert. Sollte sich im Umfeld von Bollschweil eine Wochenstube angesiedelt haben, dann sollten sofort umfangreiche Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um dieses Vorkommen nachhaltig zu sichern.“</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p>Trotz des Wissens um das Vorhandensein dieses absolut schützenswerten Tieres hat die Gemeinde Bollschweil es versäumt, entsprechende Untersuchungen weiter einzuleiten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br/>Die Gemeinde Bollschweil hat alle erforderlichen Schritte unternommen, um das Vorhandensein in Bezug auf den vorliegenden B-Plan abzuklären. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass die vorgenommenen Untersuchungen in Bezug auf die Fledermäuse in Umfang und Intensität weit über das hinausgehen, was bei anderen in Struktur und Größe vergleichbaren Bebauungsplänen als angemessen und verhältnismäßig angesehen wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p>Der Bebauungsplan könnte den Lebensraum der Kleinen Hufeisennase maßgeblich einschränken – allein dieser Verdacht reicht aus, um den Bebauungsplan klar und deutlich abzulehnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br/>Die Fachgutachter kommen diesbezüglich zu einem anderen Ergebnis. Durch das vorhandene Gutachten der Fa. FRINAT wurde in Bezug auf das vorliegende B-Plangebiet mit hinreichender Sicherheit geklärt, dass keine Betroffenheit der Kleinen Hufeisennase zu erwarten ist: „Das gemeldete Vorkommen der Kleinen Hufeisennase in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet, an den Gehölzen an der Möhlin konnte weder über die Sicht- und Detektorbeobachtungen noch über die akustische Dauererfassung bestätigt werden. Es ist daher auszuschließen, dass aktuell durch das Plangebiet hindurch oder entlang der Gehölze an der Möhlin von der Kleinen Hufeisennase eine Flugstraße etabliert wird. Auch eine intensive Nutzung, insbesondere der dem Planungsgebiet zugewandten Seite des Gehölzes an der Möhlin, als Jagdhabitat kann auf Basis der Ergebnisse der akustischen Erfassungen ausgeschlossen werden. Die Ackerfläche selbst</p> |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | weist für die Kleine Hufeisennase keine Bedeutung als Lebensraum auf, da sie sich weder als Quartier noch als Jagdhabitat eignet“ (FRINAT, S. 27)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                         | <p>9. Ein weithin akzeptierter Grundsatz bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das bestehende Ortsbild. Davon kann hier nicht die Rede sein: Die geplanten Neubauten, insbesondere die geplanten 3-geschossigen Häuser, werden die umliegende Bebauung deutlich überragen. Auch für die geplante stark verdichtete Bauweise gibt es im Ort keinen Präzedenzfall.</p> <p>Der Unterzeichner erwartet von der Gemeinde und den Gemeinderäten, dass sie sich umfassend mit seinen Einwänden auseinandersetzen. Die vorgebrachten Einwände können nur dazu führen, dass die Gemeinde Bollschweil Abstand nimmt von der Umsetzung des Bebauungsplanes südlich der General-von-Holzling-Str.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die verdichtete Bebauung ist im Interesse einer flächeneffizienten Bauweise bodenrechtlich ausdrücklich gewünscht. Durch Gliederung des Gebiets und Abstufungen der Gebäudehöhen wird eine Harmonisierung mit dem bestehenden Ortsbild einerseits, der umgebenden freien Landschaft andererseits gewährleistet. Dies wurde von der Jury aus Planungsexperten, Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderats bestätigt, als der jetzt planungsrechtlich zu sichernde Entwurf als der beste aller eingereichten Lösungsvorschläge gekürt wurde. In diesem Zusammenhang kann die schriftliche Beurteilung des Entwurfs aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung zitiert werden: <i>„Der Entwurf generiert die richtige Maßstäblichkeit und schafft robuste Siedlungsstrukturen für die zukünftig notwendigen Flexibilitätén „neuen Wohnens“. Der den Gebäuden zugeordnete Freiraum und die öffentlichen Grünräume versprechen hohe Nutzungs- und Erlebnisqualitäten im direkten Wohnumfeld.“</i></p> <p>Aufgrund verschiedener Einwendungen wurde beschlossen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzling Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertige städtebauliche Qualität zu sichern.</p> |
| Bürger 2<br>Schreiben vom<br>08.06.2020 | anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Agenda-Arbeitskreises "Wohnen im Alter" nach Rücksprache mit den regionalen Akteuren der Sozialeinrichtungen und mit einigen Bauträgern, die Projekte mit Betreutem Wohnen und Senioren-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>wohnungen durchgeführt haben und mit denen wir im Arbeitskreis in Absprache mit der Gemeinde regelmäßig im Austausch waren.</p> <p>1. Barrierefreie Wohnungen<br/>Thaddäus Kunzmann, Demografie-Beauftragter des Landes Baden-Württemberg, schreibt in seinem Newsletter vom 08.04.2020:<br/><i>“Die Zahl der hochbetagten Menschen in Baden-Württemberg wird sich in den kommenden 30 Jahren mehr als verdoppeln.<br/>„Die ganz große Mehrzahl der Häuser und Wohnungen, in denen die Senioren heute leben, ist 30 Jahre und älter. Der Anteil der vollkommen barrierefreien Wohnungen in Baden-Württemberg ist marginal. Lediglich 15 Prozent der Wohnungen haben überhaupt einen barrierefreien Zugang... Über 80 Prozent der Gebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser.“<br/>Trotzdem werden immer noch “rund 40 Prozent der Wohnungen, die heute gebaut werden, ... als Ein- und Zwei-Familien-Häuser gebaut.<br/>Angesichts der im Bau herrschenden Ressourcenknappheit sowie der demografischen Herausforderungen ist dies eine falsche Prioritätensetzung. Die Gesamtnutzungsdauer von Neubauprojekten liegt in Deutschland bei rund 50 bis 100 Jahren. Es ist also von aller größter Bedeutung, Bauweise und Ausgestaltung an den Bedürfnissen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels auszurichten.“<br/>www.demografiebeauftragter-bw.de / www.sozialministerium-bw.de</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p>Im Workshop der Bürgerbeteiligung am 07.03.2018 in der Möhlinhalle wurde einhellig formuliert, dass der Anteil der Geschosswohnungsbauten im neuen Baugebiet 50% betragen soll.</p> <p>Die Demografische Entwicklung und nicht nur die zukünftige, sondern auch schon die heutige Altersstruktur (siehe Umfrage 55+ von Prof. Kricheldorf) machen deutlich, dass viel mehr barrierefreie Wohnungen in Bollschweil gebraucht werden, nachdem jahrzehntelang in den benachbarten Neubaugebieten „Eck“ fast ausschließlich Einfamilienhäuser geplant und gebaut wurden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und barrierefreien Wohnungen. Durch vertragliche Regelungen im Vergabeverfahren wird sichergestellt, dass die besonderen Wohnformen (Seniorenwohnen, inklusive Wohnformen, Tagespflege) tatsächlich realisiert werden. Einer solchen kaufvertraglichen Regelung für das Gebäude im Teilbereich 3 steht der Bebauungsplan nicht entgegen.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Das Haus in Teilbereich 3 ist durch seine Lage und Geschosszahl (III+D) bestens geeignet für barrierefreie Seniorenwohnungen, da die erwartbare Zahl der Wohnungen in diesem Gebäude den Bau eines Aufzugs ökonomisch weniger belastend und damit vertretbar macht – anders als im Fall der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Gen.v. Holzing-Str. mit einer Geschosszahl von nur II+D und zusätzlich noch geringerer Geschossfläche. Dort wird sich der Bau eines Aufzugs, um Barrierefreiheit zu erreichen, auf den m<sup>2</sup>-Preis der Wohnungen sehr viel stärker kostensteigernd auswirken.</p> <p>Deshalb plädieren wir dringend dafür, dass auch das Haus im Teilbereich 3 mit III+D den Bauträgern/Investoren angeboten wird, die die Gebäude im Sondergebiet „Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen und Kindertagesstätte“ planen, errichten und betreiben sollen.</p>                                                                                                                                                              |                                                                                                                 |
|  | <p>Ein Teil der bei der Gemeinde schon angemeldeten Bollschweiler Interessenten im Alter von 60+ wollen eine Wohnung kaufen, viele weitere möchten eher mieten - viele Ehepaare davon möchten eine Wohnung, die grösser ist als die typischen Kleinst-Wohnungen für Senioren mit 50-60 m<sup>2</sup>. Gerade im Haus im Teilbereich 3 könnten durch die größere Geschossfläche auch größere barrierefreie Wohnungen mit z.B. ca. 70-80 m<sup>2</sup> zum Kauf und zur Miete angeboten werden. Es sind schon etliche Ehepaare im Alter von 65+, die ihr zu groß gewordenes Haus verkauft oder an die nächste Generation abgegeben haben, weggezogen, weil sie in Bollschweil keine barrierefreie Wohnung in angemessener Größe und Ausstattung gefunden haben! Die Bürger in der Altersgruppe 60+ in Bollschweil, mit denen wir gesprochen haben, sind in dieser Lebensphase nicht mehr daran interessiert eine Baugruppe zu gründen, sondern bevorzugen eine barrierefreie Wohnung, die von einer Wohnbaugesellschaft instandgehalten und verwaltet wird.</p> | <p><b>Kenntnisnahme.:</b><br/>Die angesprochenen Aspekte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> |
|  | <p>Das jetzt geplante Sonderbaugebiet ist mit der vorgesehenen Tagespflege und einem Pflegeangebot für pflegebedürftige ältere Senioren gut aufgestellt, jedoch dürfen auch die „jungen Alten“ (Senioren 65+) als wichtiger Bestandteil des künftigen Wohnquartiers nicht vergessen werden. Oft sind es gerade diese „jungen Alten“, welche soziale Hilfestellungen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | leisten, sowohl für die Hochbetagten wie auch als Aushilfe bei der Kinderbetreuung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
|  | Das Haus in Teilbereich 3 teilt sich außerdem eine Tiefgarage mit den Gebäuden in den Teilbereichen 4 und 5 / Sonderbaugelände. Für die Vertragsgestaltung und Instandhaltung ist es unseres Erachtens viel sinnvoller, dass alle Gebäude über dieser Tiefgarage von einem einzigen Bauträger gebaut und verwaltet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Diese Fragen werden im Rahmen von Vergabe-Kriterien der Gemeinde geregelt. Sie sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.                         |
|  | <p>2. Gemeinschaftsraum<br/>Thaddäus Kunzmann schreibt weiter:</p> <p><i>“Um der Einsamkeit im Alter vorzubeugen, gilt es lebhaftes Wohnquartiere zu entwickeln, in denen die verschiedenen Generationen gemeinsam wohnen und zugleich am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben teilnehmen können. Die Wohnungen müssen ... in ein Nachbarschaftliches Netzwerk sowie in ein Quartierkonzept eingebunden sein. ...</i></p> <p>Darüber hinaus regen wir an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ... müssen über das reine Wohnen hinaus verschiedene Angebote und Formen von Betreuung,</li> <li>... gesundheitlicher Prävention ... und Mobilität mitgedacht und geplant werden.</li> <li>- Schaffung von öffentlichen Begegnungsorten (u.a. auch ohne Konsumzwang) ... “</li> </ul> <p>Dem schließen wir uns an und betonen die Wichtigkeit, dass die Gemeinde für das Sondergebiet in die Ausschreibung für die Bauträger auch aufnimmt, dass die Einrichtung eines Gemeinschaftsraums im Gebäudekomplex neben der vorgegebenen Tagespflege und Pflege-WG hoch bewertet wird.</p> <p>Der Gemeinschaftsraum ist das Herzstück für die Bewohner und deren Besucher. Für einen guten Entwurf sind die Barrierefreiheit in den Räumen und Außenanlagen sowie die Benutzung einer Küche und eine ausreichende Größe des Raumes sehr wichtig. In der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb vom 3.09.2018 war daher ein Gemeinschaftsraum mit 120 m², inkl. Eingang und WCs ein Bestandteil.</p> | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Der Bebauungsplan steht der Errichtung eines Gemeinschaftsraumes nicht entgegen. Dies ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Häufig bauen und finanzieren Träger von Sonderbauten (z.B.: Bauverein Breisgau e.G., Siedlungswerk GmbH, FWD Hausbau GmbH etc. ...) von sich aus einen Gemeinschaftsraum. Sie wissen als erfahrene Betreiber, dass erst dadurch der Wohnkomplex nachhaltig wird und sozial besser funktioniert. Das haben wir u.a. zusammen mit Bürgermeister Josef Schweizer in vielen Exkursionen im Rahmen des INTERREG-Projekts "Generationenübergreifendes Leben und Wohnen auch bei Hilfsbedarf" 2017- 2019 erfahren und sehen können.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |
|  | <p><b>3. Ambulanter Pflegedienst</b><br/>         Als ambulanten Pflegedienst befürworten wir die Zusammenarbeit mit der Sozialstation Mittlerer Breisgau gGmbH. Diese hat seit ihrer Gründung 1977 eine lange gemeinsame Geschichte mit Bollschweil und ist erst 2009 nach Ehrenkirchen umgezogen.<br/>         Die Sozialstation Mittlerer Breisgau gGmbH ist ein von den katholischen Seelsorgeeinheiten in der Region Mittlerer Breisgau getragener Pflegedienst und in der Rechtsform einer gemeinnützigen GmbH organisiert. Zum Einzugsbereich gehören die politischen Gemeinden Au, Bollschweil, Ebringen, Ehrenkirchen, Horben, Merzhausen, Pfaffenweiler, Schallstadt, Sölden und Wittnau.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist, dass die Sozialstation Mittlerer Breisgau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- seit mehr als 40 Jahre für die Gemeinden rund um den Schönberg und im Hexental tätig ist,</li> <li>- von den versorgten 10 Gemeinden (auch von Bollschweil) mitfinanziert wird und</li> <li>- ein gutes Management, eine sehr gute Personalpolitik hat und flexibel und offen für die Zusammenarbeit mit örtlichen Helfern und Angehörigen ist.</li> </ul> <p>Viele Bürger in Bollschweil, mit denen wir gesprochen haben, bevorzugen aus eigener Erfahrung ausdrücklich diesen sozialen Partner. Das Vertrauen der Bevölkerung ist uns sehr wichtig.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>         Diese Fragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>                                                        |
|  | <p><b>4. Fernwärme</b><br/>         Wir vermissen im Bebauungsplan eine Aussage über die Wärmeversorgung mit Fernwärme. Eine Ausschreibung an mehrere Anbieter halten wir für absolut notwendig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>         Das Energiekonzept für das Gebiet sieht vor, das Gebiet an die bestehende Fernwärmeversorgung anzuschließen, wobei die</p> |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gemeinde beabsichtigt die Fernwärmelieferung neu auszu-schreiben. In der Begründung unter 10.2. Ver- und Entsorgung wird ein entsprechender Satz ergänzt. |
| Bürger 3<br><br>Schreiben vom<br>05.06.2020 | <p>gerne geben wir von der Agenda 21 unsere Anregungen zum Thema „Neues Baugebiet in Bollschweil“.</p> <p>Hintergrund:</p> <p>Recht schnell nach der Gründung der Bollschweiler Agenda am 16. Januar 2002 waren die Themen „Generationen über-greifendes Wohnen“ und „Gut alt werden in Bollschweil“ wich-tige Anliegen der Agenda. Schon im Mai 2002 besuchten wir zusammen mit Bürgermeister Schweizer die Gemeinde Eichstetten im Kaiserstuhl und ließen uns von Bürgermeister Kiechle zeigen, wie diese Themen dort angegangen werden. Seitdem verfolgen wir das Thema zunehmend intensiver und seit April 2017 ist der Agenda-Arbeitskreis "Demographischer Wandel - Gut Alt werden in Bollschweil" mit erweiterter Ziel-setzung sehr aktiv.</p> <p>Die Befragung der über 55 Jahre alten Bürger und Bürgerin-nen durch die Gemeinde im Jahre 2017 machte den ausge-prägten Wunsch deutlich, solange wie möglich in Bollschweil und damit in der bekannten Umgebung zu leben. Die ver-stärkten Anforderungen durch den demografischen Wandel erfordern eine weitsichtige Planung lebenswerter Wohn- und Pflegekonzepte für unsere älteren Mitbürger in ihrer vertrau-ten Heimat.</p> <p>Wir verstehen unsere Agenda-Arbeit als langfristigen Pla-nungsprozess, der einen integrativen Ansatz ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte verfolgt und ein im Kon-sens aller Beteiligten erzieltes Handlungsprogramm zum Ziel hat, das unsere Gemeinde in Richtung Nachhaltigkeit entwi-ckeln soll.</p> <p>Im Sinne dieser Ziele von Agenda 21 haben wir folgende Kommentare und Anregungen:</p> | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                     |
|                                             | <p><b>Ökologische Aspekte:</b><br/>Nachhaltige Baumaterialien:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kenntnisnahme:</b>                                                                                                                                     |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Es wäre wünschenswert, wenn bei den Vergabekriterien für den Verkauf aller Grundstücke verstärkt moderner nachhaltiger Holzbau vom Gemeinderat favorisiert wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vergabekriterien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Gemeinderat wird die Anregung zu gegebener Zeit berücksichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p><u>Keine Lichtverschmutzung durch die Beleuchtung:</u><br/>Nicht nur Fledermäuse brauchen Schutz vor zu starkem Licht. Auch für Menschen ist die sehr starke öffentliche LED-Beleuchtung belastend. Das gilt besonders, wenn die Straßen- und Wegebeleuchtungen in die Wohn- und Schlafräume hineinscheinen. Es ist nicht Ziel, die Straßen „dunkler“ zu machen. Vielmehr geht es um Optimierung und bessere Umweltverträglichkeit der öffentlichen Beleuchtung. Vor allem die Abstrahlung nach oben - da, wo künstliches Licht nicht gebraucht wird - sowie die Blendwirkung moderner Lichtquellen soll minimiert werden. D.h. die Parameter Lichtlenkung und Lichtmenge sind maßgebend. Es sollte eine warmweiße Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin verwendet werden. Geeignetes Licht fördert (nicht nur) bei älteren Menschen die Schlafqualität und damit die Erhaltung der Gesundheit. Daher schlagen wir eine besondere Sorgfalt bei der Planung der öffentlichen Beleuchtung vor.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die naturschutzrelevanten Auswirkungen der Bebauung waren Gegenstand der eingehenden Untersuchung des Fachbüros Gade und Gilcher vom Juli 2019 sowie Februar 2020. Die sich daraus ergebenden Empfehlungen werden im Bebauungsplan vollständig umgesetzt. Das Fazit der Fledermaus- Fachgutachter lautet wie folgt: Weder in Bezug auf den Verlust oder die Beeinträchtigung von Quartieren noch von Jagdhabitaten wird ein Schädigungstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. In Bezug auf die Beeinträchtigung von Leitstrukturen durch Lichtemissionen werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen, um Störungstatbestände zu vermeiden (nach FRINAT, S. 38).</p> <p>Unter den Maßnahmen zum Artenschutz (7.2.) wird Folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:<br/><i>Für die Straßenbeleuchtung sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden. Im Bereich der südlichen, zur Möhlin hin orientierten Grundstücke des Teilbereichs 2, sind als Außenbeleuchtung nur nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper mit fledermausfreundlichen Leuchtmitteln sowie nach unten abstrahlende Pollerleuchten zulässig.</i></p> <p>Für darüber hinausgehende Festsetzungen zur öffentlichen Beleuchtung im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen kann die Lichtverschmutzung durch das Plangebiet durch eine Auswahl geeigneter Leuchten jederzeit selbst steuern und dahingehend minimieren.</p> |
|  | <p><b>Ökonomische Aspekte:</b><br/><u>Geschosswohnungsbau:</u><br/>Da Wohnraum immer kostspieliger wird, sollte es genügend Geschosswohnungsbau im neuen Wohngebiet geben. Auch für eine neu gegründete Familie ist eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus eine gute Wahl. Wegen der Nachhaltigkeit befürworten wir, dass alle Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern barrierefrei gebaut werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Geschosswohnungsbau ist ausdrücklich vorgesehen, wird jedenfalls durch den Bebauungsplan in ausgewogenem Umfang ermöglicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <b>Soziale Aspekte:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Barrierefreiheit</u><br/>In Bollschweil gibt es bisher fast keine barrierefreien Wohnungen. Da die Bevölkerung immer älter wird, sollte die Quote von barrierefreiem Wohnraum deutlich erhöht werden. Daraus ergibt sich als nachhaltiges Kriterium für die Vergabe von Grundstücken, dass diese barrierefrei bebaut werden.</p> <p>Auch bei den Doppel- und Reihenhäusern wäre eine barrierefreie Dusche im Erdgeschoss sinnvoll. Junge Bauherren kümmern sich weniger um diese Frage und vergessen, dass eine barrierefreie Planung ihr Haus Jahrzehnte länger nutzbar machen wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Anforderungen an barrierefreies Bauen ergeben sich bereits aus der Landesbauordnung. Inwieweit zusätzliche Anforderungen im Rahmen der Vergabe Berücksichtigung finden können, kann die Gemeinde unabhängig vom Bebauungsplan entscheiden.</p> <p>Barrierefreie Duschen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <p><u>Gemeinschaftsraum im neuen Wohngebiet für alle Bürger und Bürgerinnen:</u><br/>Für alle Generationen ist ein größerer Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile von etwa 120 qm - inklusive WCs und Eingangsbereich - ein sehr wichtiger Bestandteil des neuen Wohnquartiers. Gerade wegen der verdichteten Bauweise ist ein Treffpunkt (für alle Generationen!) sehr wichtig, um ein harmonisches, lebendiges Quartier sicherzustellen. Speziell für alte Menschen könnte eine z.B. tägliche Morgengymnastik und auch Stuhlgymnastik mit Rollator sowie Gedächtnistraining angeboten werden. Hier könnte man auch gemeinsam Kaffee trinken, beim Umgang mit neuen Medien (Internet) helfen, Gesellschaftsspiele veranstalten ...<br/>Ein solcher Gemeinschaftsraum würde die Attraktivität des neuen Wohngebietes deutlich steigern.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Bebauungsplan steht der Errichtung eines Gemeinschaftsraumes nicht entgegen. Dies ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p><u>Den dörflichen Charakter erhalten:</u><br/>Um die Wucht der Häuserfassaden der Mehrfamilienhäuser entlang der General-von-Holzing-Straße abzumildern, schlagen wir aufgelockerte Holzfassaden mit rankenden Kletterpflanzen vor. Fassadengrün ist relativ pflegeleicht, wirkt klimafreundlich und fördert den Wärme- und Schallschutz.<br/>Ein Gestaltungsbeirat könnte gegründet werden unter Beteiligung sachkundiger Bürger und Bürgerinnen aus Bollschweil/St.Ulrich. Auch bei der Farbgebung der Häuser, der barrierefreien Gestaltung und Möblierung der öffentlichen Plätze könnte das hilfreich sein.</p>                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Maßstäblichkeit wurde von der Jury aus Planungsexperten, Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderats ausdrücklich gelobt. „Der Entwurf generiert die richtige Maßstäblichkeit und schafft robuste Siedlungsstrukturen für die zukünftig notwendigen Flexibilitäten „neuen Wohnens““ (Protokoll der Preisgerichtssitzung, 2019) Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern.</p> |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Denn es hat sich z.B. gezeigt, dass die neue Ortsmitte am Dorfplatz älteren Menschen manchmal Probleme bereitet, da die Barrierefreiheit nicht genügend berücksichtigt wurde. Aus dieser Erfahrung sollte man lernen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         | <b>Bürgerbeteiligung:</b><br>Bürgerbeteiligung kann unseres Erachtens nicht nur ein paar Mal pro Jahr etwas Brainstorming auf Einladung der Gemeinde bedeuten, sondern sollte kontinuierliches Mitwirken beim Realisierungsprozess eines Projektes beinhalten. Es könnte sich für die Gemeinde auch ökonomisch rechnen, wenn sie auf die Ressource sachkundiger Bürger und Bürgerinnen zurückgreifen kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Bürgerbeteiligung an dem gesamten Verfahren ausgehend vom Wettbewerbsverfahren ging mit Arbeitsgruppen und gemeinsamer Erarbeitung der Vergabe-Kriterien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken an Investoren weit über das übliche und das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus. |
|                                         | <b>Vergabekriterien der Grundstücke:</b><br>Unter dem Aspekt „Gut alt werden in Bollschweil“ sollte neu geschaffener Wohnraum möglichst den jetzigen Bollschweilern zur Verfügung gestellt werden. Schon etliche mussten aus Bollschweil wegziehen, weil sie hier nichts Passendes oder Finanzierbares finden konnten.<br>Es sollte verhindert werden, Bauträger mit höchstpreisigen Luxuswohnungen zum Zuge kommen zu lassen - es wäre deshalb wünschenswert, zuerst interessierte Bollschweiler Bürger und Bürgerinnen (vielleicht über ein vorgeschaltetes Zeitfenster?) zu bedienen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Gemeinde hat in einem umfangreichen, öffentlichen Verfahren Vergabe-Kriterien erstellt, die speziell für die Vergabe der Doppelhäuser Kriterien enthalten, die einem „Einheimischen-Modell“ entsprechen                                                                                      |
| Bürger 4<br>Schreiben vom<br>07.06.2020 | gerne nehmen wir die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Baugebiet „Südlich General-von-Holzling-Straße“ wahr. Wir wohnen seit Oktober 2008 in Bollschweil und denken seit einigen Jahren darüber nach, wo wir zukünftig in einer altersgerechten Wohnung leben wollen. Da wir gerne in Bollschweil bleiben würden, freuen wir uns sehr über Ihre Aktivitäten hinsichtlich des Baugebiets „Südlich General-von-Holzling-Straße“ und die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in diesen Prozess.<br><br>Zu dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes möchten wir nun wie folgt Stellung nehmen:<br><br>Auf Seite 13 des Textteils der Offenlage (BEBAUUNGSPLAN „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“) schreiben Sie, dass ältere Bewohner der Gemeinde durch das Angebot von barrierefreiem und gemeinschaftlichem Wohnen besondere Berücksichtigung finden sollen. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Diese besondere Berücksichtigung können wir leider im aktuellen Bebauungsplan nicht richtig erkennen. Es sind lediglich in den verhältnismäßig sehr kleinen Teilbereichen 4 und 5 (Sondergebiet für Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen und Kindertagesstätte) explizit Wohnungen für Senior*innen ausgewiesen. Das erscheint uns auch unter der Perspektive der Ergebnisse der Umfrage der Gemeinde im Jahr 2017, die unter den Bollschweiler Bürger*innen über 55 Jahren von Frau Prof.in Dr. Cornelia Kricheldorf durchgeführt und ausgewertet wurde, als viel zu wenig. So haben z.B. von den über 400 Teilnehmer*innen (wie gesagt, alle 55 Jahre oder älter), 68%, also ca. 300 Personen, auf die Frage „Im Alter möchte ich gerne wie folgt wohnen: ... in einer altersgerechten / barrierefreien Wohnung, z.B. mit Aufzug“ mit „eher ja“ geantwortet (vgl. Vorstellung der Ergebnisse der Umfrage im Januar 2018).</p> <p>Das zeigt unseres Erachtens, dass das Interesse und damit der Bedarf an altersgerechten und somit barrierefreien Wohnungen mit Aufzug, sehr viel höher ist, als es in Ihrem Plan berücksichtigt wurde.</p> <p>Wir plädieren daher dafür, dass das geplante Mehrfamilienhaus im Teilbereich 3 des Plans (das einzige Haus im gesamten Plan, das dreigeschossig plus Dach vorgesehen ist) auch noch explizit für barrierefreie (Senioren-)Wohnungen vorgesehen wird - zum Kaufen und zum Mieten. Durch die hohe Geschosshöhe wäre u.a. auch der Bau eines Aufzugs in diesem Gebäude sehr viel ökonomischer als in den flacheren Mehrfamilienhäusern entlang der General-von-Holzling-Straße, und das würde sich günstig auf den Quadratmeterpreis auswirken, sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten der entsprechenden Wohnungen, was ja dem Ziel der Gemeinde, auch älteren Mitbürger*innen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, entgegen kommen würde.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Durch vertragliche Regelungen im Vergabeverfahren wird sichergestellt, dass die besonderen Wohnformen (Seniorenwohnen, inklusive Wohnformen, Tagespflege) tatsächlich realisiert werden. Ob auch für das Gebäude im Teilbereich 3 eine solche kaufvertragliche Regelung getroffen wird, muss die Gemeinde Bollschweil entscheiden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p> |
|  | <p>In diesem Zusammenhang möchten wir außerdem noch anmerken, dass an der Umfrage sowie den weiteren Angeboten im Rahmen des Prozesses zur Gestaltung des Baugebiets, auch viele der sog. „jungen Alten“ (55 +) teilgenommen und Ihr Interesse an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum im</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Wohnungsgrößen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan steht größeren Wohnungen nicht entgegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | Alter bekundet haben. Und gerade für die Gruppe dieser „jungen Alten“, zu der auch wir mit 56 und 63 Jahren gehören, ist eine Wohnungsgröße von 50-60 Quadratmetern in der jetzigen Lebensphase noch nicht adäquat, so dass wir darüber hinaus auch dafür plädieren, neben kleinen Wohnungen für Senioren und Seniorinnen auch größere bezahlbare barrierefreie Wohnungen anzubieten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                             | Abschließend möchten wir noch feststellen, dass wir es im Hinblick darauf, dass sich das Mehrfamilienhaus im Teilbereich 3 die Tiefgarage mit den Gebäuden in den Teilbereichen 4 und 5 (dem Sonderbaugebiet) teilt, für sehr sinnvoll halten, wenn die Gebäude, die sich diese Tiefgarage teilen, nicht von unterschiedlichen Bauträgern und/oder Baugruppen gebaut würden, sondern nur ein einziger Bauträger für alle diese Gebäude gewonnen werden könnte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Diese Fragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie werden im Rahmen der nach den Vergabe-Kriterien erfolgenden Grundstücksvergabe geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bürger 5<br><br>Schreiben vom<br>04.06.2020 | zum geplanten Bebauungsplan möchte ich gerne folgendes anmerken:<br><br>Unabhängig davon, dass aus meiner Sicht ein solches Ausmaß der Bebauung (Geschosshöhen, Art der Bebauung, Wandschluchten mit entsprechendem Lärmpegel) nichts mit einer nachhaltigen und dörflichen Entwicklung zu tun hat und meiner Meinung nach am Bedarf vorbei geplant ist, ist es mir wichtig trotz alledem anzumerken, dass in diesem Bereich unbedingt für ausreichenden Parkraum in Form von z. B. Parkbuchten etc. entlang des Gehweges gesorgt werden muss, wie es auf der gegenüberliegenden Straßenseite ersichtlich ist, um vor allem Besuchern und Zulieferern, sowie Paketdiensten und Handwerkern wie auch sonstigen Dienstleistern des Wohngebiets, die Möglichkeit zu geben, ohne Verkehrsbehinderungen ihre Fahrzeuge kurz abstellen bzw. parken zu können! Ohne diese zusätzlichen Parkmöglichkeiten, wird es zwangsläufig zu größeren Behinderungen kommen.<br><br>Anzumerken wäre hier die jetzt bereits schon vorhandene Gefahrensituation zu den Bring- und Abholzeiten im Kindergarten! | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs wurde festgestellt, dass entsprechen der LBO Baden Württemberg ein Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend ist. Dementsprechend ist keine Festsetzung zur Herstellung der Anzahl der Stellplätze notwendig, sondern nach § 37 Absatz 1 der LBO in Verbindung mit VwV Stellplätze vom 28.Mai 2015 zu bestimmen. Darüber hinaus werden Besucherstellplätze im Bereich der Stichstraßen vorgesehen.<br><br>Einer Gefahrensituation ist durch verkehrspolizeiliche Maßnahmen zu begegnen. Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, zumal der beschriebene Bereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten ist. |
|                                             | Des Weiteren ist es für mich selbsterklärend, dass das neue Baugebiet mit der Fernwärmeinfrastruktur verbunden werden muss, mit entsprechender vertraglicher Regelung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Das Energiekonzept für das Gebiet sieht vor das Gebiet an die bestehende Fernwärmeversorgung anzuschließen, wobei die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gemeinde beabsichtigt die Fernwärmelieferung neu auszu-schreiben. Dies wurde in der Begründung unter 10.2. ergänzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bürger 6<br><br>Schreiben vom<br>08.06.2020 | <p>heute beziehe ich mich auf die fristgerechte Stellung-nahme vom 08.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 zum geplanten Baugebiet südlich der General-von-Holzing-Strasse und erhebe wesentliche Einwände gegen dieses Baugebiet.</p> <p>Ich möchte erneut betonen, dass es mir dabei nicht um ein verhindern der Planungs- und Baumaßnahme per se geht, sondern um die Berücksichtigung und Verbesserung ver-schiedener Aspekte in der Planung zum Wohle auch der angrenzenden Anwohner.</p> <p>Meine Punkte sind erneut nachfolgend dargelegt. Dabei beziehe ich mich auf meine Schreiben vorn 20.08.2017 und 18.11.2019, auf die ich leider bislang von Ihnen nie eine Antwort erhalten habe. Siehe Anlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von deutlich kontaminiertem Baugebiet mit Überschreitung von Grenzwerten bei dem die Käu-fer, z.B. Familien, mit hohen Folgekosten rechnen müssen. Geplante günstige Quadratmeterpreise sind damit nicht haltbar. Durch eine notwendige, teure Bo-densanierung der minderen Bodenqualität mit Schad-stoffbelastung sind diese Kosten nicht absehbar. Da-mit einhergehend stellt dieses Baugebiet unklare ge-sundheitliche Auswirkungen für die zukünftigen Be-wohner durch vorhandene und freigesetzte Schad-stoffe auf den Baugrundstücken dar. Selbst im Umfeld des neu zu entstehenden Baugebietes kann es z.B. durch Staubaustrag des Bodens zur Beeinträchtigung der Anwohner in diesem Bereich kommen. Diese Kon-taminierung ist der Gemeinde bekannt und kann durch jeden Bürger an entsprechenden Stellen (wie in mei-nen angehängten Schreiben dargelegt) öffentlich ein-gesehen werden. Im Übrigen wurde diese Kontaminie-rung auch in den notariellen Kaufverträgen im Eck 1, II und III als Paragraph aufgeführt und musste durch die Käufer akzeptiert werden. Da in den genannten, beste-henden Eck-Baugebieten die Werte deutlich niedriger</li> </ul> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Bodenbelastung wurde im Vorfeld vorsorglich und ausrei-chend durch einen Gutachter untersucht und bewertet. Im Ergeb-nis hat die Gemeinde entschieden, folgendermaßen mit der Bo-denbelastung umzugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erfor-derlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umset-zung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen in-nerhalb der gekennzeichneten Flächen.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>liegen als im Schwemmland der Möhlin, ist eine Bebauung „südlich der General von Holzling Straße“ durchaus fragwürdig, gesundheitlich risikobehaftet oder nur unter erhöhten Kosten zu ermöglichen. Das alles sollte man Transparent machen!</p>                                                                                    | <p>In der Betriebsphase (d.h. während das Baugebiet existiert) werden belastete Böden entweder durch unbelastetes Material überdeckt und sind bewachsen oder durch Gebäude und Straßen überbaut, sodass kein Staubaustrag existiert. In der Bauphase (d.h. die Bebauung befindet sich in der Entstehung) können Staubausträge durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung von Schüttgut, Lagerung und Transport unter Planen) minimiert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Unklare Infrastrukturverweiterung und Kostenentwicklung für die Gemeinde Bollschweil hinsichtlich Verkehrsanbindung/ Zufahrten, Wasserversorgung und sozialer Einrichtungen (Beispiele: Schule, Kindergarten). Dadurch entstehen Folgekosten für die Gemeinde, die noch unklar sind!</li> </ul> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Ein Teil der entstehenden Kosten wird über die Erschließungskosten auf die Bauherren umgelegt. Die Gemeinde möchte an dieser Stelle das Baugebiet realisieren, um insbesondere auch die dringend benötigten barrierefreien und inklusiven Wohnformen zu ermöglichen. Die damit verbundenen Kosten nimmt die Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Kauf.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einschränkungen für die „Grüne Zone“ im Dorf und die Auswirkungen auf Flora und Fauna bzw. Einflüsse verstärkt auftretenden Starkregens und notwendigem Hochwasserschutz im Bereich der Möhlin</li> </ul>                                                                                       | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die betrachtete Bebauungsplan-Fläche besteht vorwiegend aus einem Maisacker, der mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine naturschutzfachlich relevanten Tiere dauerhaft beherbergt, jedoch gelegentlich von Tieren zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Für keine der genannten Arten bzw. Artengruppen stellt die Fläche ein essentielles Nahrungshabitat dar. Das besonders geschützte Biotop am südlichen Rand der Fläche wird erhalten.</p> <p>Der weitaus größte Teil des Plangebiets wird gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Baden-Württemberg nicht überschwemmt. Es befinden sich nur etwa 100 m<sup>2</sup> des Plangebiets im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100); diese werden nicht überbaut. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine HQ extrem Überflutungsfläche. Zu einem großen Teil wird auch dieser Bereich als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt. Lediglich das östlichste Baufenster, der Doppelhäuser entlang der Möhlin befindet sich teilweise im HQ extrem. Unter den Hinweisen (siehe 6. Hochwasser) wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung zu beachten sind. Eine Teilfläche war im Gesamtentwässerungsplan schon enthalten, darüber hinaus werden nach den Festsetzungen des B-Plans die Dachflächen begrünt und werden Zisternen vorgesehen, um den Abfluss zu verzögern. Damit ist</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sichergestellt, dass Unterlieger von der Planung nicht belastet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Unpassende Bebauung mit mehrgeschossigen Bauten und dichtem Abstand zur G.v.Holzing Straße, als Zeilenbauten sowie überhöhter, mehrgeschossiger Ausführung passen nicht in bereits bestehendes Ortsbild und angrenzender Baugebiete und beeinträchtigen erheblich durch die geplante Planung und Lage direkt an der G.v. Holzing Strasse die Mitanwohner gegenüber, mindern also nicht nur deren Wohnqualität (z.B. Verbauung Sichtachsen, Schattenbildung, Einblicke aus oberen Stockwerken in die auf kurzer Distanz gegenüberliegenden Gärten und Fenster) sondern mindern auch den Wert existierender Immobilien im Bestand. Es droht auf Dauer ein Unfriede unter den Anwohnern, den Sie jetzt noch abwenden können, in dem Sie die kritischen Punkte zu einer guten Lösung bringen.</li> </ul> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion von Bollschweil sowie ein schonender Umgang mit der unbebauten Fläche im Außenbereich. Um diese Ziele zu erreichen ist eine angemessen dichte Bebauung notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung. Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten, sodass eine ausreichende Belichtung gewährleistet bleibt. Eine unzumutbare Verschlechterung der benachbarten Wohnsituation und negative Wertentwicklung der benachbarten Grundstücke ist nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund von Einwänden wurde beschlossen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzing Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet, ehemals Teilbereich 5) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern.</p> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Außerdem übersteigt die Menge an entstehenden Wohneinheiten meines Erachtens den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Bollschweil.</li> </ul> <p>Der Unterzeichnende erwartet von der Gemeinde, dem Bürgermeister und den Gemeinderäten, dass sie sich umfassend mit den Einwänden auseinandersetzen, diese klären und Alternativen berücksichtigen und vom beschleunigten Verfahren Abstand nehmen. Es zählt der Dialog, damit man diese Baumaßnahme zum Wohle aller Anwohner und nicht nur des oft zitierten entstehenden „Quartiers“</p>                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Unter Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Ansatz des Regionalplans der Region südlicher Oberrhein. Der Flächenbedarf ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von dort anerkannt.</p> <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Einwände werden geprüft und mit allen anderen Belangen sach- und fachgerecht abgewogen. Mit dem beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wendet die Gemeinde ein vom Gesetzgeber für die erleichterte Schaffung von benötigtem Wohnraum erdachtes und in Kraft gesetztes Instrument in legitimer Weise an. Dem Dialog wurde bei diesem Verfahren in</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



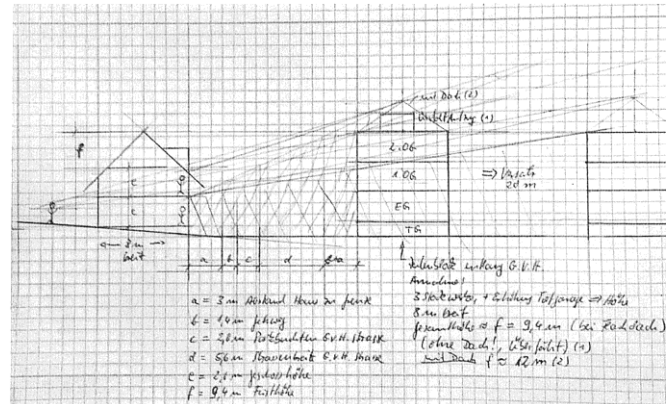
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>durchführt. In letzter Konsequenz geht es um alle Bewohner Bollschweils hinsichtlich Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, Klärung der Folgekosten und die Verwendung von Gemeindegeldern in nicht unbeträchtlichem Umfang für dieses Vorhaben.</p> <p>In Erwartung Ihrer zeitnahen Antwort auf meinen Einspruch verbleibe ich,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>vielfacher Weise über die gesetzlichen Anforderungen hinaus Rechnung getragen. Die Planungshoheit verbleibt kraft Gesetzes bei der Gemeinde.</p> <p>Die Ergebnisse der Abwägung werden nach der Beschlussfassung gemäß § 3 BauGB mitgeteilt.</p> |
|  | <p><b>Anlage 1: Schreiben vom 18.11.2019</b></p> <p>Umsetzung des Wohngebietes „Südlich der General von Holzling Straße II“</p> <p>Sehr geehrter Herr Schweizer,<br/>Sehr geehrte Damen und Herren aus dem Gemeinderat,</p> <p>Seit mehr als zwei Jahren läuft nun die Planung zum neuen Wohngebiet „Südlich der General von Holzling-Straße II“. Ich verfolge diese Entwicklung unregelmäßig, habe allerdings aktiv am Planungsworkshop in der Möhl-inhalle teilgenommen. Ich lebe sehr gerne in Bollschweil, Hohfirstweg 18, also in „zweiter Reihe“ zum geplanten Wohngebiet. Eine nachhaltige Entwicklung im Dorf ist mein Anliegen - auch im Sinne von bezahlbarem Wohnraum oder „Wohnen im Alter“, d.h. in Bollschweil bleiben zu können. Aus verschiedenen Ausgaben des Gemeindeblattes zu aktuellen Planungsständen des Baugebietes {z.B. Juni 2019) nehme ich gleichzeitig auch einen Aufruf zum Dialog mit den Bürgern wahr, dessen Wichtigkeit sogar mit Themenabfrage und Einladung in Workshops unterstrichen wird.</p> <p>Was beschäftigt mich nun in Summe zum neuen Wohngebiet, wozu ich Sie als Bürgermeister und auch die Gemeinderäte zum Nachdenken und Dialog mit den Bürgern vor der Umsetzung bitte?</p> <p>Prinzipiell gab es vor zwei Jahren eine Frontenbildung maßgeblich zwischen einer BIBB, einzelnen Bürgern, einer AGENDA und der Gemeinde. Das konnte ich in Gesprächen und bei Veranstaltungen selbst erleben, deren Auseinandersetzung bis hin zu Beleidigungen ging. „Jede</p> | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Partei wollte Ihre Ziele erreichen". Der Kauf ist aus meiner Sicht leider sehr schnell durchgezogen worden und bislang steht nur die Verkäuferseite als Gewinner da!</p> <p>Dies zu ändern wäre hier mein Appell an Sie mit folgenden Punkten, die man vor einer Umsetzung durch Bauträger oder Bauherren zum Wohle aller Bürger dringend prüfen und klären muss:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p>Das neue Wohngebiet braucht eine klare Infrastrukturweiterung und damit Planung der Folgekostenentwicklung für die Gemeinde Bollschweil hinsichtlich Verkehrsanbindung, ggf. Wegfall vorhanden Parkzonen vom Kindergarten bis Hexentalstrasse, die Absicherung des Kindergartenbereiches, Ver- und Entsorgung u.a. von Wasser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Erschließungsplanung wird durch das Büro Raupach und Stangwald durchgeführt, sodass eine ausreichende Infrastruktur sichergestellt ist. Die Erschließungskosten werden zum Teil auf die zukünftigen Bauherren umgelegt. Die Gemeinde hat das Plangebiet bereits erworben, sodass die zügige Herstellung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans aus finanzieller Sicht sinnvoll ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <p>Zusatzkosten und Lebensqualität: Dahingehend spielt die Bodenqualität speziell hier auf diesem Abschnitt eine wesentliche Rolle u.a. hinsichtlich Kosten von bezahlbaren Wohnraum und der Gesundheit der zukünftigen Anwohner. Es gibt eine online einzusehende interaktive Grafik des GIS-Zentrum LKBH zu den „Schwermetallbelastung von Böden in Folge des historischen Bergbaus“ im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.</p> <p>Die Werte lassen sich aus dem Dokument ablesen:<br/> <a href="http://lra-bhs.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=fe8d419886da419c8a9acbccf719a8ad">http://lra-bhs.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=fe8d419886da419c8a9acbccf719a8ad</a><br/> Darin findet sich u.a. diese Grafik (Bild 1) für Höchstwerte mit Bleibelastung (weitere für Arsen, Cadmium finden sich ebenda):</p> <p>Die sehr hohe Belastung des neuen Baugebietes ist hier klar erkennbar. Eine weitere Quelle hierzu findet sich:</p> <p><a href="https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/11109/bodenzustandsbericht_freiburg..QQf?command=downloadContent&amp;filename=bodenzustandsbericht_freiburg.pdf">https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/11109/bodenzustandsbericht_freiburg..QQf?command=downloadContent&amp;filename=bodenzustandsbericht_freiburg.pdf</a></p> <p>Ob man unter solchen Bedingungen Käufer bzw. Bewohner findet bleibt abzuwarten. In den Kaufverträgen der</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Gemeinde sind die Belastungen bekannt. Zur Bewertung, ob die Böden den Voraussetzungen für eine Wohnnutzung des Gebiets entsprechen, wurde ein Gutachten (solum, 2013, Freiburg) erstellt. Für die erneute Offenlage wurden die Ergebnisse des solum Gutachtens von 2016 ergänzt. Im Ergebnis hat die Gemeinde entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Gemeinde für die Grundstücke ECK II, III - also gegenüberliegend, bei denen laut Karte keine hohen Werte erkennbar sind, gibt es hierzu folgenden Passus:</p> <p><i>„... der Käuferseite ist bekannt, dass sich der Grundbesitz in einem Überschwemmungsgebiet der Möhlinaue befindet und das Gewässer bedingt durch den Altbergbau schwermetallhaltige Sedimente abgelagert hat .... (und weiter) ... Firma so/um ... vom 15.01.2004 wurde festgestellt, dass der Oberboden teilweise schwermetallverunreinigt ist ... (und weiter)... Die Käuferseite verpflichtet sich, aus Bodenbelastungen keine Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend zu machen ... ".</i></p> <p>Diese Bodenbelastung ist also bekannt und um nicht auf verseuchtem Boden leben oder bei Familien gar spielen bzw. Gemüse anbauen zu müssen, ist es notwendig den Boden fachgerecht abzutragen und zu entsorgen. Neuer Oberboden muss angefahren werden.</p> <p>Unklar ist, wie sich das in erhöhten Kosten niederschlägt und wie sich das dann mit dem Ziel „bezahlbarer Wohnraum“ verträgt.</p> | <p>Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form altersgerechter Wohnformen, ist ungebrochen hoch. Der Bebauungsplan stellt die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von Bauland und dringend benötigtem Wohnraum dar. Baulandpreise sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ausgehoben bzw. versiegelt werden. Eine Abtragung des Bodens ist nicht notwendig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p>Man ignoriert m.E. die ortsübliche Bebauung mit bis zu mehrgeschossigen (drei Geschosse, Zeilenbebauung=Quader) aus dem Gemeindeblatt vom Juni 2019 sowie Wettbewerbsentwurf. Neuerdings ist unter Bürgern sogar von viergeschossigen Bauten die Rede, die so gar nicht in das bereits bestehendes Ortsbild und in das Konzept der angrenzenden Baugebiete passt. Sicherlich kommt hier der Druck zwischen Kaufsumme für das Wohngebiet, der verfügbaren Größe sowie den vielen Wünschen und Zielen auf. Dieser ist dann scheinbar nur mit einer in die Höhe abweichenden Anzahl von Wohneinheiten zu bewältigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion von Bollschweil sowie ein schonender Umgang mit der unbebauten Fläche im Außenbereich. Um diese Ziele zu erreichen ist eine angemessen dichte Bebauung notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung. Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten, sodass eine ausreichende Belichtung gewährleistet bleibt. Eine unzumutbare Verschlechterung der benachbarten Wohnsituation und negative Wertentwicklung der benachbarten Grundstücke sind nicht zu erwarten. Anzumerken ist auch, dass ein Wettbewerb ausgerufen wurde, um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf ermöglicht eine angemessen dichte Bebauung sowie städtebauliche Qualität für das Plangebiet sowie die Umgebung. Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde durch ein unabhängiges Preisgericht aus Planungsexperten, Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderates als Sieger ausgewählt.</p> |

Bild 2: Einfamilienhaus links gegen eine Zeilenbebauung mit 3 Geschossen und Tiefgarage (TG) rechts. Und weiter rechts im Bild ca. 20 m verschoben Richtung Möhlin als Alternativgedanke.

Sorge mache ich mir persönlich - auch aus der zweiten Reihe - deshalb über die Art der Bebauung, die nicht integrativ zu den ECK 1, II, III Baugebieten und seiner Bewohner wirkt. Hohe Fassaden (Zitat aus Gemeindeblatt, Deckblatt, Juni 2019: „Zeilenbebauung ... sodass innerhalb des Quartiers eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht“) direkt an der General von Holzling Strasse sollten vermieden werden. Eine nahezu maßstäbliche Skizze mit



Maßangaben finden Sie in Bild 2 - mit schraffierter Raumeingrenzung, Blickverbauung und aus Sicht der neuen Gebäude (2. und 3. OG) „Einblicke“ in das Leben der bisherigen Bewohner der anderen Seite.

Nun mal ganz ehrlich: für die „Hausbesitzer gegenüber“, direkt an der Straße ist das schon hart, wenn da plötzlich solche blickdichten Zeilenfronten aufgebaut werden. Die Firsthöhe bei den 1 Yi Geschossen beträgt zwar ca. 9m Höhe, aber die Sicht- und Lichtnutzung deren Fenstern ist bei ca. 5,5 m im 2. OG üblich (siehe Bild 2). Und gerade mal ein paar Meter weiter gegenüber sollen es drei oder vier Geschosse werden „in einem Quader“ (d.h. mindestens 12m Höhe!). Wie so etwas wirkt, kann sich jeder im Rieselfeld anschauen. Man kann das auch vorab

Aufgrund verschiedener Einwände wurde beschlossen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzling Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet, ehemaliger Teilbereich 5) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern.

Zur besseren Anschaulichkeit wird für die Gemeinderatsitzung am 02.12.2020 eine 3-D Visualisierung der Planung angefertigt.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>als Modell simulieren. Denn, wer fühlt sich denn dann noch im Garten wohl - ganz unter den Blicken aus 3 Geschossen Zeilenblock gegenüber? Selbst eine Bepflanzung kann diese Höhe nicht Wett machen. Und wie entwickelt sich der Wert des Grundstückes der ersten Reihe?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p>Und wenn ein sogenanntes „Quartier“ - quasi eine Oase - in einem Dorf auf einer kleinen Fläche entstehen soll, in einem Gebiet an einer 30er-Zone, das sowieso sehr ruhig ist, dann ist das Abgrenzung und nicht integrativ! Wäre es hier nicht sinnvoller entlang der General von Holzling Straße niedriger, offener bzw. höhengestaffelt zu bebauen, die Sichtachsen zur anderen Straßenseite ECK zu öffnen, lange Gebäude um 90-Grad zu drehen, die Topologie des Geländes zu nutzen, damit man „eine Dorfeinheit“ mit den bestehenden ECK- Baugebieten erhält?</p> <p>Bitte bedenken Sie die angebrachten Punkte und finden Sie im Dialog eine gemeinsame, gute Lösung, die Frieden in das Bauvorhaben und auf lange Sicht eine lebenswerte Zukunft für Bollschweil bringt - für beide Seiten der Straße. Es bedankt sich für Ihr Verständnis und über eine Rückmeldung,</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist aus dem Wettbewerb hervorgegangen und wurde durch ein unabhängiges Preisgericht aus Planungsexperten, Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderates als Sieger ausgewählt. Der Entwurf ermöglicht eine angemessen dichte Bebauung und gewährleistet eine hohe städtebauliche Qualität für das Plangebiet sowie die Umgebung.</p> |
|  | <p><b>Anlage 2 – Schreiben vom 20.08.2017</b></p> <p>Heute beziehe ich mich auf den fristgerechte Stellungnahme {siehe Gemeindeblatt 03.08.2017, Seite 1 und 2) zum geplanten Baugebiet südlich der General-von-Holzling-Str. und erhebe wesentliche Einwände gegen dieses Baugebiet.</p> <p>Im Einzelnen sind meine Einwände hier angerissen und nachfolgend zusammengefasst dargelegt:</p> <p>Ausweisung von Baugebiet für Familien mit hohen Erwerb- und Folgekosten, die durch hohe angesetzte Quadratmeterpreise incl. der notwendigen, teuren Bodensanierung und der minderen Bodenqualität {Wiederverkaufswert, notarielle Unterzeichnung bei Kauf) und</p>                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Bodenbelastung wurde im Vorfeld vorsorglich und ausreichend durch einen Gutachter untersucht und bewertet. Im Hinweisteil des Bebauungsplans wird auf die Bodenbelastung hingewiesen. Dort wird auch auf die Bodenuntersuchungen des Büros solum, büro für boden + geologie, Freiburg, 2013, 2016 eingegangen. Im Bebauungsplan werden die belasteten Flächen</p>         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>durch Schadstoffbelastung nicht absehbar sind. (fehlende Worst-case Darstellung für potentielle Käufer, Unklare Kosten bei der Endlagerung)</p> <p>Unklare Auswirkungen der vorhandenen und freigesetzten Schadstoffe auf den Baugrundstücken (fehlendes Gutachten, siehe auch).</p> | <p>entsprechend gekennzeichnet vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, . Die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) werden als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufgenommen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen.</p> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Ansiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt. Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ohne-hin ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p> |
|  | <p>Unklare Infrastrukturweiterung und Kostenentwicklung für die Gemeinde Bollschweil hinsichtlich Verkehrsanbindung/ Zufahrten, Wasserversorgung und sozialer Einrichtungen (Beispiele: Schule, Kindergarten).</p>                                                                      | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Erschließungsplanung wird durch das Büro Raupach und Stangwald durchgeführt, sodass eine ausreichende Infrastruktur sichergestellt ist. Die Erschließungskosten werden zum Teil auf die zukünftigen Bauherren umgelegt. Soziale Anlagen sind im Plangebiet im erforderlichen Maße zulässig. Die Gemeinde hat das Plangebiet bereits erworben, sodass die zügige Herstellung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans aus finanzieller Sicht sinnvoll ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p>Einschränkungen für die „Grüne Zone“ im Dorf und die Auswirkung auf Flora und Fauna.</p>                                                                                                                                                                                             | <p>Die betrachtete Bebauungsplan-Fläche besteht vorwiegend aus einem Maisacker, der keine naturschutzfachlich relevanten Tiere dauerhaft beherbergt, jedoch gelegentlich von Tieren zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Für keine der genannten Arten bzw. Artengruppen stellt die Fläche ein essentielles Nahrungshabitat dar. Das besonders geschützte Biotop am südlichen Rand der Fläche wird erhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p>Bzw. Einflüsse verstärkt auftretenden Starkregens und notwendigem Hochwasserschutz im Bereich der Möhlin.</p>                                                                                                                                                                        | <p>Der weitaus größte Teil des Plangebiets wird gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Baden-Württemberg nicht überschwemmt. Es befinden sich nur etwa 100 m<sup>2</sup> des Plangebiets</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100); diese werden nicht überbaut. Das bisherige Einstauvolumen wird nicht verringert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Unpassende Bebauung mit bis zu mehrgeschossigen Bauten passen nicht in bereits bestehendes Ortsbild und angrenzender Baugebiete.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde durchgeführt, um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf ermöglicht eine angemessen dichte Bebauung. Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion von Bollschweil sowie ein schonender Umgang mit der unbebauten Fläche im Außenbereich. Um diese Ziele zu erreichen ist eine angemessen dichte Bebauung notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p>Im Einzelnen lege ich dar:</p> <p>1. In der Gemeinderatssitzung vom 05.07.2017 wird erwähnt, dass bezahlbare Grundstücksflächen für junge Familien zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Gemeinde hat substantiell darzulegen, wie dies bei einem geplanten Grundstückspreis von über 350,-- EUR/qm in diesem Baugebiet umsetzbar sein soll; dabei sind voraussichtlich anfallende Kosten für die Beseitigung der Altlasten in diesem Gebiet (vgl. Punkt 3) noch nicht einberechnet. Dieser Bereich gehört schon jetzt zu den teuersten Grundstücksflächen in Bollschweil mit 370,-- EUR/qm (Bekanntgabe der Bodenrichtwerte in der Gemeinde Bollschweil im Gemeindeblatt vom 22.06.2017). Aus meiner Sicht können im geplanten Baugebiet familiengerechte Grundstückspreise nicht verwirklicht werden.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum (auch kostengünstigem Wohnraum) ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Bollschweil. Die Ausweisung von neuem Bauland ist ein wichtiger Ansatzpunkt, um durch die Erhöhung des Angebots an Wohnraum, den steigenden Wohnungs- und Immobilienpreisen zu begegnen. Der Bebauungsplan stellt hierfür die bauplanungsrechtliche Grundlage dar. Baulandpreise sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <p>2. Die Belastung des Bodens wird in dem Bebauungsplan nur unzureichend gewürdigt: Etwa 20 cm bis zwei Meter unter der Oberfläche des zu bebauenden Geländes südlich der General-von- Holzinger-Str. befinden sich laut einer Studie des Landratsamts durch die Nähe zur Möhlin toxische Schwermetalle, insbesondere Blei-, aber auch Cadmium-, Quecksilber- und Arsenverbindungen. Aufgrund dieser Schwermetallbelastung ist durchaus auch mit einer Belastung durch Kohlenwasserstoffe zu rechnen. Alle genannten Stoffe können auf lange Sicht Krebs verursachen und Allergien auslösen. Daher verbietet es sich, dort Wohneinheiten zu erstellen, die besonders jungen</p>                                                                                                                                   | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br/>Die Bodenbelastung wurde im Vorfeld vorsorglich und ausreichend durch einen Gutachter untersucht und bewertet. Mit Kohlenwasserstoffen ist nicht zu rechnen. Begriffsklärung: vermutlich bezieht sich der Einwender nicht auf Kohlenwasserstoffe an sich, sondern auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Lt. Fachgutachter (Fa. Solum) gibt es keinen kausalen Zusammenhang zwischen dem Vorkommen von Schwermetallen aus historischem Bergbau und Vorkommen von PAK. Es ist auch nicht richtig, dass der Aushub auf eine Sondermülldeponie verbracht werden muss. Bei den gemessenen Gehalten reichen herkömmliche Deponien (DK0) aus, weil die Eluate maßgeblich sind, die nachweislich nicht besonders auffällig sind.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Familien angeboten werden sollen. Ein notwendiges Abbaggern der Oberfläche bis zwei Meter Tiefe und Verbringen auf eine Sondermülldeponie würde die Grundstückskosten massiv steigen lassen, so dass eben kein preiswerter Wohnraum zur Verfügung stünde. Im Übrigen mussten die Anwohner im Kaufvertrag, Eck II zur Kenntnisnahme der Bodenbelastung unterschreiben.</p> <p>Siehe auch: <a href="https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/11109/bodenzustandsbericht_freiburg.pdf?command=downloadContent&amp;file-name=bodenzustandsbericht_freiburg.pdf">https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/11109/bodenzustandsbericht_freiburg.pdf?command=downloadContent&amp;file-name=bodenzustandsbericht_freiburg.pdf</a></p> | <p>Die Fa. Solum macht in ihrem Gutachten (2013) Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise z.B. durch Überdeckung des vorhandenen Bodens. Lt. Bodengutachtern (Fa. Solum 2013) können durch eine Aufschüttung /Überschüttung des vorhandenen Bodens vom 0,35 m der Wirkungspfad Boden - Mensch bzw. bei einer Aufschüttung von 0,6 der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze zuverlässig und wirksam unterbrochen werden. Dies kann ohne vorheriges Abschieben des vorhandenen Oberbodens geschehen, da dieser einen nur sehr geringen Humusgehalt aufweist (Herr Spatz, Fa. Solum, mdl.).</p> <p>Im Ergebnis hat die Gemeinde entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen.</li> </ul> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt. Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p> |
|  | <p>3. Die Gemeinde Bollschweil ist kein Zuzugsgebiet für den Ballungsraum Freiburg im Sinne der Regionalentwicklung. Aus diesem Grund ist Bollschweil - im Gegensatz zu z.B. Bad Krozingen und Heitersheim, die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Unter Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Ansatz des</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>über einen Eisenbahnanschluss verfügen - auch nicht an der kommunalen Kooperation der Stadt Freiburg mit Umlandgemeinden zur Schaffung von Wohnraum beteiligt, vgl. BZ vom 22.06.2017. Die Ansiedlung von zusätzlich 300 Menschen in diesem Baugebiet entspräche einem Zuwachs von mehr als 10% der zurzeit hier lebenden Bevölkerung. Mit einem natürlichen Bevölkerungszuwachs innerhalb der Gemeinde Bollschweil ist eben nicht zu rechnen, eher mit einem Rückgang durch fehlende Geburten. Diese Diskussion der Bevölkerungsentwicklung mit den eventuell zuziehenden Flüchtlingen zu vermengen ist unzulässig, da für diese ja gerade erheblicher Wohnraum im Bereich des ehemaligen Kalkwerkes durch das Land Baden-Württemberg geschaffen wird. Ob diese Flüchtlinge dann eine Anerkennung erhalten und in diesem Fall überhaupt in Bollschweil bleiben wollen - und nicht eher wie allgemein bekannt ihren Wohnsitz nach Anerkennung in größere Städte mit besserer Infrastruktur verlegen - ist Spekulation und kann keine Begründung für den erhöhten Bedarf an Wohnraum darstellen.</p> | <p>Regionalplans der Region südlicher Oberrhein. Dort konnte plausibel dargelegt werden, dass zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnnutzung besteht. Der Flächenbedarf ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von dort anerkannt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p>4. Die Gemeinde hat mit diesem Bebauungsplan die Verkehrsströme in Bollschweil nicht beachtet. Die einzige Zufahrt zum geplanten Baugebiet ist die General-von-Holzing-Str., die schon jetzt verkehrsberuhigt ist und nicht für die Aufnahme derart vieler Fahrzeuge der 300 neuen Anwohner ausgelegt ist. Zudem steht schon jetzt nicht ausreichender Parkraum in diesem Bereich zur Verfügung. Die Gewährleistung von mindestens 1,5-2 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit ist aus dem jetzigen Bebauungsplan nicht zu erkennen. Außerdem würde ein solcher Zuwachs voraussichtlich einen Ausbau der Kreuzungen Hexentalstr./Kuckucksbad und Hexentalstr./General-von-Holzing-Str. erfordern, was sich negativ auf das Ortsbild und auf die innerörtliche Verkehrsführung in der Hexentalstraße auswirken würde. Auch die Nachbargemeinden, die gerade dabei sind, die Straßen in Richtung Freiburg zurückzubauen, können und wollen den er-</p>                                                                                                                                                     | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Fichtner, Watter, Transportation, März 2020) wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und anschließend der durch das Plangebiet neu erzeugte Kfz-Verkehr abgeschätzt. Für den Prognose Nullfall, also die zukünftige Verkehrsentwicklung ohne Baugebiet wurden folgende Verkehrsstärken ermittelt: Hexentalstraße, nördlich General-von-Holzing-Straße: 5.940 Kfz/24h; Hexentalstraße südlich General-von-Holzing-Straße: 5.390 Kfz/24h; General-von-Holzing-Straße: 1.120 Kfz/24h.<br/>Mit Hilfe der Methodik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung konnte anschließend für das Plangebiet „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“ eine Verkehrserzeugung von insgesamt rund 560 Kfz-Fahrten/24h ermittelt werden (jeweils 280 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr). Im Vergleich wird deutlich, dass keine übermäßige Zunahme der Verkehrsstärke anzunehmen ist. Die bestehenden Zufahrten werden demnach als ausreichend erachtet.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>heblichen zusätzlichen Verkehrsstrom von Bollschweil nach Freiburg nicht meistern und nicht akzeptieren. Bollschweil ist eben kein Zuzugsgebiet mit einem Eisenbahnanschluss nach Freiburg. Der Eigenbedarf einer solchen Anzahl von Baugrundstücken ist, wie oben schon erwähnt, nicht begründet und daher nicht vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p>5. Eine schon jetzt aufgrund aktueller Auslastung geplante - und notwendige -Vergrößerung des Kindergartens an der General-von-Holzing-Str. wird durch diesen Bebauungsplan zunichte gemacht. Wenn schon an eine Bevölkerungsentwicklung gedacht wird, dann sollte dies eher mit den Planungen zur Erweiterung eines Kindergartens einhergehen und nicht mit unsubstantiierten und völlig überdimensionierten Bauvorhaben.</p>                                                                                                                          | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Es wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig sind. Der Bebauungsplan steht also einer Vergrößerung bzw. Erweiterung des Kindergartens nicht entgegen. Von dem in Teilbereich 4 vorgesehenen Kindergarten wird abgesehen, da aus funktionellen Gründen eine Erweiterung am bestehenden Standort präferiert wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p>6. Durch die umfassende geplante Versiegelung des Bodens im Baugebiet wird der Hochwasserschutz der Möhlinanlieger massiv gefährdet. Schon jetzt steigt die Möhlin bei normaler Regenwetterlage deutlich an und die vorhandene Kanalisation hat Probleme, das Wasser abzuführen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit erheblich stärkeren Regenmengen zu rechnen, so dass das geplante Baugebiet auch im Sinne des Hochwasserschutzes nicht versiegelt werden darf, sondern weiterhin der Möhlin als Überschwemmungsgebiet zur Verfügung stehen muss.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Entlang der Möhlin, im südlichen Teil des Plangebiets, befinden sich Überschwemmungsflächen für das HQ100. Dort sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, die Grünfläche bleibt bestehen. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus eine HQ extrem Überflutungsfläche. Zu einem großen Teil wird auch dieser Bereich als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt. Lediglich das östlichste Baufenster, der Doppelhäuser entlang der Möhlin befindet sich teilweise im HQ extrem. Unter den Hinweisen (siehe 6. <i>Hochwasser</i>) wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung zu beachten sind. Eine Teilfläche war im Gesamtentwässerungsplan schon enthalten, darüber hinaus werden nach den Festsetzungen des B-Plans die Dachflächen begrünt und werden Zisternen vorgesehen, um den Abfluss zu verzögern. Damit ist sichergestellt, dass Unterlieger von der Planung nicht belastet werden.</p> |
|  | <p>7. Eine Bebauung des Gebiets läuft dem Natur- und Landschaftsschutz zuwider: Die Bebauungsplanflächen dienen dem Lärm- und Landschaftsschutz zwischen dem nördlichen Wohngebiet und der Hexentalstraße. Es ist eine Grünzone, in der sich eine ausgeprägte Fauna und Flora entwickelt hat, dazu zählen insbesondere geschützte Fledermausarten, aber auch Reiher und Störche, die hier schon regelmäßig beobachtet wurden.</p>                                                                                                                          | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die betrachtete Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet noch als Naturschutzgebiet deklariert noch besitzt sie in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz eine hohe oder sehr hohe Wertigkeit. Der Regionalplan weist ebenfalls keine relevanten Gebietskategorien (regionale Grünzüge, Grünzäsuren) auf. Die durchgeführten Kartierungen zeigen keine hohen oder sehr hohen Wertigkeiten. Insofern stehen Natur- und Landschaftsschutz einer Bebauung nicht entgegen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Die betrachtete Bebauungsplan-Fläche besteht vorwiegend aus einem Maisacker, der mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine naturschutzfachlich relevanten Tiere dauerhaft beherbergt, jedoch gelegentlich von Tieren zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Für keine der genannten Arten bzw. Artengruppen stellt die Fläche ein essentielles Nahrungshabitat dar. Das besonders geschützte Biotop am südlichen Rand der Fläche wird erhalten.                                                                                                                                                                                                                           |
|                                             | <p>8. Ein weithin akzeptierter Grundsatz bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das bestehende Ortsbild. Davon kann hier nicht die Rede sein: Die geplanten Neubauten, insbesondere die geplanten 3-geschossigen Häuser, werden die umliegende Bebauung deutlich überragen. Auch für die geplante stark verdichtete Bauweise gibt es im Ort keinen Präzedenzfall. Besonders bedenklich und nicht nachvollziehbar erscheint es mir angesichts der bekannt gegebenen Eckdaten, dass die Gemeinde auf einen städtebaulichen Wettbewerb „aus Zeitgründen“ verzichten will.</p> <p>Der Unterzeichnende erwartet von der Gemeinde und den Gemeinderäten, dass sie sich umfassend mit den Einwänden auseinandersetzt und klärt.</p> <p><b>Die vorgebrachten Einwände können nur dazu führen, dass die Gemeinde Bollschweil Abstand nimmt von der aktuell geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes südlich der General -von-Holzing-Str.</b></p> | <p><b>Die Anregung ist nicht nachvollziehbar:</b><br/>Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde durchgeführt, um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf ermöglicht eine angemessen dichte Bebauung. Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion von Bollschweil sowie ein schonender Umgang mit der unbebauten Fläche im Außenbereich. Um diese Ziele zu erreichen ist eine angemessen dichte Bebauung notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung.</p> <p>Alle Stellungnahmen werden fach- und sachgerecht mit allen relevanten Belangen abgewogen.</p> |
| Bürger 7<br><br>Schreiben vom<br>25.05.2020 | <p>Einwände gegen das Baugebiet "Südlich General-von-Holzing-Straße"</p> <p>Die Infrastruktur des Dorfes Bollschweil kann im Vergleich zu dem exponentiellen Wachstum der Bevölkerung nicht standhalten. Da in den letzten Jahren Geschäfte wie die Filiale der Deutschen Post, der Sparkasse und weitere aus Bollschweil verschwunden sind, müsste hier erst die Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten wieder aufgebaut werden, bevor an Bevölkerungswachstum zu denken ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Bebauungsplan schafft Baurecht für dringend benötigten Wohnraum in Bollschweil. Die Ansiedlung von Geschäften im Gemeindegebiet, bzw. die Erweiterung der Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote im Ort ist nur teilweise durch die Gemeinde steuerbar. Grundsätzlich wirkt sich aus unternehmerischer Sicht ein Bevölkerungswachstum jedoch positiv auf den Standort aus, da so auch eine höhere potenzielle Kaufkraft zu erwarten ist. Dementsprechend könnte auf die Entwicklung des Baugebiets eine Erweiterung des Infrastrukturangebots in Form neuer Geschäfte folgen.</p>                                            |
|                                             | 1. Die General-von-Holzing-Straße leidet seit dem Baugebiet "Nördlich General-von-Holzing- Straße" schon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Kenntnisnahme:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>unter erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie den massiven Parkplatzproblemen, die auch das Gebiet der Schönbergstraße und Ölberg weg mit einschließt. Dies würde das Baugebiet "Südlich General-von-Holzling-Straße" zusätzlich verschärfen.</p> <p>Nicht nur die Schaffung von Parkplätzen in diesem Gebiet sehen wir skeptisch, sondern auch der vermehrte Verkehr, wie auch Lärmbelästigung durch An- und Abfahrt nicht nur der zukünftigen Bewohner sondern auch deren Besucher sowie auch Lieferverkehr u.v.m.</p> | <p>Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Fichtner, Watter, Transportation, März 2020) wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und anschließend der durch das Plangebiet neu erzeugte Kfz-Verkehr abgeschätzt. Für den Prognose-Nullfall, also die zukünftige Verkehrsentwicklung ohne Baugebiet wurden folgende Verkehrsstärken ermittelt: Hexentalstraße, nördlich General-von-Holzling-Straße: 5.940 Kfz/24h; Hexentalstraße südlich General-von-Holzling-Straße: 5.390 Kfz/24h; General-von-Holzling-Straße: 1.120 Kfz/24h.</p> <p>Mit Hilfe der Methodik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung konnte anschließend für das Plangebiet „Südlich der General-von-Holzling-Straße II“ eine Verkehrserzeugung von <u>insgesamt rund 560 Kfz-Fahrten/24h</u> ermittelt werden (jeweils 280 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr). Im Vergleich wird deutlich, dass keine übermäßige Zunahme der Verkehrsstärke anzunehmen ist. Auch Lärmschutzmaßnahmen sind nach der schalltechnischen Untersuchung nicht notwendig sind.</p> <p>Bezüglich der Parkraumsituation ist anzumerken, dass nach § 37 LBO BW ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit herzustellen ist. Auch wenn der Bebauungsplan keine darüber hinausgehenden Regelungen trifft, ist eine angemessene Anzahl von Stellplätzen gesichert. Wesentlicher Bestandteil des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfskonzeptes, ist die möglichst autofreie Gestaltung des Baugebiets. Die Anordnung von Sammelstellplätzen entlang der General-von-Holzling Straße sichert den Stellplatzbedarf für das Gebiet. Im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und neuer Mobilitätskonzepte ist es ausdrückliches Ziel der Gemeinde, keinen höheren Stellplatznachweis als 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu fordern. Im Gebiet sind darüber hinaus Besucherparkplätze auf den öffentlichen Flächen vorgesehen.</p> |
|  | <p>2. Sowohl die Kreuzung "General-von-Holzling-Straße auf Hexentalstraße" sowie die Kreuzung "Kuckucksbadstraße auf Hexentalstraße" ist dem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht gewachsen und würde somit nicht nur zu Rückstau in das Gebiet, sondern auch ein erhöhtes Unfallrisiko darstellen. Die Einfahrt im oberen Bereich ist sehr unübersichtlich, und im unteren Bereich (Kuckucksbadstr.) durch die Bustasche im Kreuzungsbereich ebenfalls ein Gefahrenpunkt.</p>                                           | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Einem etwaigen erhöhten Unfallrisiko wird zu gegebener Zeit durch verkehrspolizeiliche Maßnahmen begegnet. Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3. Zu bedenken ist: Durch den Zuzug von jungen Familien mit schulpflichtigen Kindern sind die ohnehin schon überfüllten Schul-/ Linienbusse Richtung Freiburg komplett überbelegt. Die zusätzlichen Schüler/ Pendlers könnten von der Kapazität der Busse nicht mehr befördert werden. Gerade bei schlechtem Wetter oder in den Wintermonaten ist schon heute zu Stoßzeiten, wie z.B. Schulanfang, kein Sitzplatz und meist auch kein Stehplatz zu bekommen. Wie soll das funktionieren, wenn wir weiter mit Virus-Epidemien wie momentan rechnen müssen?</p> <p>Zudem fehlt jegliche öffentliche Busanbindung zum Gymnasium nach Staufen. Junge Familien, die ihre Kinder aufs Gymnasium nach Staufen (zugewiesenes Gymnasium für Bollschweiler Schüler) schicken, haben nur wenige Schulbus-Linien zur Verfügung.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Das ÖPNV –Angebot und die Auslastung des ÖPNV sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <p>4. Durch den massiven Rückschnitt der Bachvegetation 2015 auf der Nordseite und 2019 auf der Südseite der Möhlin wurde das schützenswerte Biotop Möhlin sehr geschädigt. Eine Aufforstung sollte meines Wissens vorgenommen werden, die immer noch nicht erfolgt ist. Diese sollte doch vor einem Baubeginn abgeschlossen sein, und nicht den Käufern der Grundstücke am Möhlinlauf aufgebürdet werden</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Diese Fragestellung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p>5. Laut Pressebericht des BUND sollte ab Oberkante Bachbett mindestens 10 Meter Grünstreifen für Flora und Fauna freigehalten werden. Dies sieht auf den Bebauungsplänen nicht danach aus, dass dieser Abstand eingehalten wird!</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Inhalte eines BUND-Presseberichts sind für die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht zwangsläufig bindend. Die zu beachtende Forderung der Unteren Naturschutzbehörde lautet vielmehr, dass zwischen Traufkante des gesetzlich geschützten Biotops und der Bebauung ein unbebauter Pufferstreifen von 10 m verbleibt (der z.B. als Garten genutzt werden darf). Diese Forderung wird erfüllt.</p>                                                                                         |
|  | <p>6. Das Ortsbild der Gemeinde Bollschweil soll erhalten bleiben. Da bisher im Ortskern von Bollschweil kein Haus mehr als zwei Stockwerke hat, sollte dies auch so bleiben. Weder von den Gebäudehöhen noch von dieser Art der Verdichtung kann man von Wohnwert-erhalt in unserer schönen Gemeinde sprechen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion von Bollschweil sowie ein schonender Umgang mit der unbebauten Fläche im Außenbereich. Um diese Ziele zu erreichen ist eine angemessen dichte Bebauung notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten, sodass eine ausreichende Belichtung gewährleistet bleibt. Eine unzumutbare Verschlechterung der benachbarten</p> |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wohnsituation ist nicht zu erwarten. Anzumerken ist auch, dass ein Wettbewerb ausgerufen wurde, um eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf ermöglicht eine angemessen dichte Bebauung sowie städtebauliche Qualität für das Plangebiet sowie die Umgebung.                                                      |
|                                             | 7. Durch die evtl. Bauarbeiten sehen wir uns massiv durch Blei- und Quecksilberbelastung bedroht. Durch die Staubentwicklung bei den Erdarbeiten wird sich nicht vermeiden lassen, dass auf die angrenzenden Grundstücke belasteter Staub niederlässt, und somit die angrenzenden Grundstücke durch Blei- und Quecksilberstaub belastet werden.                                                                                                                                                                           | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Risiken für Nachbarn und Nachbargrundstücke entstehen. Dazu bestehen technische Möglichkeiten in Form von Befeuchten des Ausbaus und Transportgutes, Lagerung unter Planen und abgedeckten Transport.                                                                                                     |
|                                             | 8. In den letzten Jahren wurden in unserem Garten vermehrt Störche und Eichhörnchen, sowie Igel, Fledermäuse, Fischreiher und Maulwürfe gesichtet, die zum Teil unter Naturschutz stehen. Deren natürlicher Lebensraum sehen wir durch die Baumaßnahmen und Anwohnerverdichtung in Gefahr.<br><br>Wir bitten, dass Sie sich intensiv mit den hier aufgeführten Punkten auseinandersetzen und diese in ihrer zukünftigen Planung mit berücksichtigen. Auch bitten wir, zu diesen Punkten schriftlich Stellung zu beziehen. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Es ist zu begrüßen, wenn Gärten so bewirtschaftet werden, dass sich die Kulturlandschaftsaffine heimische Fauna dort wohlfühlt. Die genannten Arten profitieren von einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen im Garten, während im Gegensatz dazu eine unstrukturierte (Mais-) Ackerfläche nur gelegentlich von Tieren zur Nahrungssuche aufgesucht wird. |
| Bürger 8<br><br>Schreiben vom<br>04.06.2020 | Wir vertreten in der oben genannten Angelegenheit folgende von dem geplanten Baugebiet betroffenen Personen:<br><br>[REDACTED]<br><br>[REDACTED]<br><br>[REDACTED]<br><br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  <p>Die weiteren Einwender sind als Mieter unter den genannten Adressen wohnhaft und insbesondere mit Blick auf Lärmbeeinträchtigungen sowie Einschränkungen ihrer obligatorischen Rechte zur Grundstücksnutzung – von der Planung unmittelbar in eigenen Rechten betroffen.</p> <p>Die Gemeinde Bollschweil beabsichtigt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zwischen den Ortsteilen Unterdorf und Oberdorf ein neues Baugebiet mit einer Fläche von 1,9 ha auf den Grundstücken Flst.Nr. 1304/5 sowie auf Teilen der Grundstücke Flst.Nr. 1304/8 und 1304/4 auszuweisen. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet (SO), „Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohn- und Kindertagesstätte“ festgesetzt werden.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <p><b>II. Rechtswidrigkeit der Planung</b></p> <p>1. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB würde voraussetzen, dass durch einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger 10.000 m im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden soll, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Kriterien zur Anwendung des §§ 13b werden in der Begründung unter 2. Verfahrensart ergänzt. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Die Grundfläche beträgt 8.245 Quadratmeter und damit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> entsprechend der Flächenschwelle des § 13b S. 1 BauGB. Kumulierende Pläne im Sinne des § 13 Abs. 1 S. 2 Z. 1 BauGB liegen nicht vor.</p> <p>Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, nämlich insbesondere an die Bebauung nördlich des Plangebiets und der General von Holzinger Straße und bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets. Sie ragt auch nicht</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>dornartig in den Außenbereich, sondern schließt sich mit der Breitseite an die Bebauung an.</p> <p>Der Bebauungsplan begründet auch nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b S. 1 BauGB. Insbesondere werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig ausgeschlossen; außerdem die nach § 4 Abs. 2 Z. 2 und 3 eigentlich zulässigen Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.</p> <p>Das Verfahren findet in dem nach § 13b S. 2 BauGB vorgesehenen Zeitfenster statt, ist also vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet worden, und der Satzungsbeschluss wird vor dem 31.12.2021 gefasst.</p> <p>Schließlich wird auch nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB. Und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder weitere Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB vor.</p> |
|  | <p>1.1 Es ist bereits zweifelhaft, ob die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> für die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO vorliegend eingehalten wird. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,9 ha. Die offen gelegten Planunterlagen enthalten keinen Nachweis, dass die 10.000 m<sup>2</sup> - Grenze durch den Bebauungsplan vorliegend – eingehalten wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Grundfläche beträgt 8.245 Quadratmeter und damit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> entsprechend der Flächenschwelle des § 13b S. 1 BauGB.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <p>1.2 § 13b BauGB ist ausdrücklich nur auf Bebauungspläne anwendbar, die eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.</p> <p>Da der Gesetzgeber den Begriff der „Wohnnutzungen“ nicht definiert hat und au. eh die Gesetzesbegründung keine Hinweise über die Regelungsvorstellungen des Gesetzgebers enthält (siehe BT-Drucks. 18/10942, Seite 47), ist der Begriff durch Auslegung zu ermitteln. Das Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ ist bereits aufgrund des engen Wortlauts restriktiv auszulegen.</p> <p>Vgl. etwa VGI-1 München, Beschl. v. 04.05.2018, 15 NE 18.382 – Juris Rn 37; Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Der Bebauungsplan begründet auch nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b S. 1 BauGB. Insbesondere werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO vollständig ausgeschlossen; außerdem die nach § 4 Abs. 2 Z. 2 und 3 eigentlich zulässigen Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.</p> <p>Trotz aller Einschränkungen gegenüber § 4 BauNVO bleibt die Gebietscharakteristik eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt (keinen Etikettenschwindel), weil einige der zugelassenen Nutzungen im reinen Wohngebiet nicht oder nur ausnahmsweise oder nur mit weiteren Beschränkungen zulässig wären (Anlagen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(552)</p> <p>§ 13b BauGB spricht ausdrücklich nur von Wohnnutzungen und nicht etwa von „dem Wohnen dienende Nutzungen“. Mit hin sind mit dem Begriff lediglich Festsetzungen zur Wohnnutzung im engeren Sinne gemeint, d.h. Wohngebäude sowie ggf. die damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur wie Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen. Nicht dem Begriff der Wohnnutzungen unterfallen dementsprechend Einrichtungen, die lediglich eine Versorgungsfunktion für Wohnnutzungen aufweisen, etwa Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Vgl. Hofmeister/Mayer, a.a.O.</p> <p>Eine restriktive Auslegung ist nicht zuletzt auch geboten. da es sich bei § 13b BauGB um eine Ausnahmegesetzgebung handelt, die nur befristet und in engen Grenzen eine erleichterte Überplanung von Außenbereichsflächen ermöglichen soll. Bei einem abweichenden Verständnis des Tatbestandsmerkmals würde das Regel-Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgehöhlt und das Regel-Ausnahme-Verhältnis ins Gegenteil verkehrt.</p> <p>Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets kämen daher – wenn überhaupt – nur dann in Betracht, wenn die gem. § 4 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen werden. <i>„Denn Betreibe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.“</i></p> <p>Siehe VGH München, a.a.O.</p> <p>1.2.2 Vorliegend sollen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Zudem sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen kann wie vorstehend erläutert mit der Aufstellung</p> | <p>zur Kinderbetreuung, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke),</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren jedoch nicht begründet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | In dem geplanten Sondergebiet sollen ferner Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein sowie der Hauptnutzung dienende, im baulichen Zusammenhang errichtete Anlagen für medizinische und therapeutischen Nutzungen bzw. Cafes und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen wären ebenfalls nicht mit dem Begriff der „Wohnnutzung“ vereinbar. Dies gilt in besonderer Weise für die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, da diese selbst dann zulässig sein sollen, wenn sie nicht allein der Versorgung des Gebiets dienen. Das ist mit dem Charakter des § 13b BauGB als Ausnahmegesetz nicht vereinbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Mit dem Begriff der Wohnnutzung ist gemäß der bisher ergangenen Rechtsprechung zum § 13b BauGB alles vereinbar, was in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Die vom Einwender aufgezählten Nutzungen gehören gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 dazu und sind sehr wohl mit dem Begriff der Wohnnutzung vereinbar. |
|  | Die für die Kita-Nutzung in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Fichtner Water & Transportation zugrunde gelegten Fahrten für Besucherverkehr in Höhe von 100 Fahrten/täglich zeigen, dass die Kita offenkundig nicht nur den Bedarf abdecken soll, der durch die geplante Wohnnutzung entstünde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Als Anlage für soziale Zwecke ist eine Kita im WA zwar zulässig. Aus funktionellen Gründen wird von einer Kita Planung im Plangebiet abgesehen. Stattdessen ist eine Erweiterung am aktuellen Standort des Kindergartens vorgesehen.                                                                                          |
|  | Selbst wenn man über die zutreffende Auslegung der Ausnahmegesetz hinaus die Festsetzung von Nutzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB noch für zulässig halten sollte, die der Versorgung der Wohnnutzung in einem geplanten Gebiet dienen, wäre das bei der geplanten Kita-Nutzung offenkundig nicht mehr gegeben. Das geplante Sondergebiet kann daher keinesfalls im beschleunigten Verfahren festgelegt werden.<br><br>1.2.3 Um Missverständnissen vorzubeugen, sei darauf hingewiesen, dass die Einwender keineswegs alle geplante Nutzungen, deren Zulässigkeit nicht im beschleunigten Verfahren begründet werden kann, per se verhindern wollen. Die Gemeinde möge jedoch ihre Planung in dem hierfür erforderlichen Verfahren durchführen, bei dem beispielsweise nicht auf die Umweltprüfung oder den Nachweis von Ausgleichsflächen verzichtet wird. Auf die Notwendigkeit hierzu haben die Einwender bereits seit 2017 hingewiesen. | <b>Der Anregung wird entsprochen:</b><br>Von der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wird abgesehen, weil das ursprünglich im Sondergebiet vorgesehene Nutzungsspektrum auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. An den planerischen Inhalten ändert sich damit nichts.                                             |
|  | 1.3 Gemäß § 13b S. 1 BauGB LV.m. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kenntnisnahme:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ist das beschleunigte Verfahren auch dann unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da nach dem Wortlaut der Vorschrift bereits „Anhaltspunkte“ für eine Sperrwirkung ausreichen, ist das beschleunigte Verfahren nicht nur dann ausgeschlossen, wenn FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind. Vielmehr können auch potenzielle FFH-Gebiete bzw. faktische Vogelschutzgebiete eine Sperrwirkung entfalten.</p> <p>Vgl. Brügemann, BauGB, Band 2, § 13a Rn. 108</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Im Plangebiet sind weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete vorhanden. Es liegt – nach umfangreichen Untersuchungen relevanter Tierartengruppen - kein Grund vor anzunehmen, dass die fachlichen Kriterien für die Ausweisung potenzieller FFH-Gebiete und faktischer Vogelschutzgebiete erfüllt werden (s.a. Aussagen der Fachgutachter unten).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | <p>Eine europarechtskonforme Auslegung der Vorschriften über das beschleunigte Verfahren gebietet es somit, eine Sperrwirkung für das beschleunigte Verfahren bereits dann anzunehmen, wenn eine besonders geschützte Art nachgewiesen wurde. Ohne Bedeutung ist insoweit, ob dieser Nachweis zwingend erfordert, ein FFH-Gebiet auszuweisen. Denn ob ein FFH-Gebiet tatsächlich ausgewiesen werden muss, kann im Rahmen der Entscheidung über die Art des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht geklärt werden. Für derartige Entscheidungen wäre die jeweilige Gemeinde auch nicht zuständig.</p> <p>Da vorliegend mit der Kleinen Hufeisennase eine strenggeschützte Fledermausart nachgewiesen wurde, liegend hinreichend konkrete Anhaltspunkte vor, die eine Sperrwirkung für das beschleunigte Verfahren zur Folge haben.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Fachgutachter konnten trotz intensiver Suche und des Einsatzes verschiedener Erfassungsmethoden keinen Nachweis des Vorkommens der Kleinen Hufeisennase im Plangebiet erbringen. Die Nachweise durch Kotreste erfolgten in einer Hütte 60 m südlich (also außerhalb) des Plangebiets. Die Fachgutachter stellen fest: „Auch eine intensive Nutzung, insbesondere der dem Planungsgebiet zugewandten Seite des Gehölzes an der Möhlin, als Jagdhabitat kann auf Basis der Ergebnisse der akustischen Erfassungen ausgeschlossen werden. Die Ackerfläche selbst weist für die Kleine Hufeisennase keine Bedeutung als Lebensraum auf, da sie sich weder als Quartier noch als Jagdhabitat eignet“ (FRINAT, S. 27).</p> |
|  | <p>1.4 Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass zweifelhaft ist, ob sich die geplanten Nutzungen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 13b BauGB anschließen. Das wäre nicht allein deshalb der Fall, weil das Plangebiet an bebaute Ortsteile angrenzt. Vielmehr müsste die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen. Der Siedlungsrand müsste mithin „abrundend“ erweitert werden.</p> <p>Vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 23.03.2020, 1 MN 136/19 – Juris Rn. 9</p>                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, nämlich insbesondere an die Bebauung nördlich des Plangebiets und der General von Holzinger Straße und bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets. Sie ragt auch nicht dornartig in den Außenbereich, sondern schließt sich mit der Breitseite an die Bebauung an.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p><b>2. Rechtswidrige Festsetzung eines Sondergebiets</b></p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebietes SO „Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohn- und Kindertagesstätte“ ist unzulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Planung eines Sondergebietes wird aufgegeben. Die Flächen werden jetzt in das allgemeine Wohngebiet integriert. Die zu-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2.1 Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg hat insoweit festgestellt, dass etwa ein Sondergebiet „Betreute Seniorenwohnungen“ unzulässig wäre, da ein wesentlicher Unterschied „dergestalt, dass diese (Nutzung) keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zugeordnet werden kann“ nicht erkennbar ist.</p> <p>VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.10.1994, Az. 5 S 3142/93 – Juris Rn. 26</p> <p>2.2 So liegt es auch im vorliegenden Fall. Die beabsichtigte Zulässigkeit von Wohnnutzung für Personal sowie die gemeinschaftlichen, inklusiven und generationsübergreifenden Wohnformen könnte ohne weiteres auch durch die Festsetzung eines reinen bzw. eines allgemeinen Wohngebietes §§ 3 und 4 BauNVO begründet werden. Gleiches gilt für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Bei den medizinischen und therapeutischen Nutzungen, die in dem Sondergebiet zugelassen werden sollen, handelt sich es offenbar um Nutzungen, die als Anlagen für gesundheitliche Zwecke anzusehen wären und somit ebenfalls nach §§ 3 f. BauNVO festgesetzt werden können. Die der Versorgung eines Gebiets dienenden Speise- und Schankwirtschaften sind gern. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Hierunter fielen dann auch der jeweiligen Hauptnutzung dienende Cafes und Speisewirtschaften, die in dem geplanten Sondergebiet zulässig sein sollen.</p> <p>Im Ergebnis wird somit kein Festsetzungsinhalt angestrebt der sich keinem der in § 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen ließe. Statt eines Sondergebietes könnte insbesondere ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ein wesentlicher Unterschied gem. § 11 Abs. 1 BauNVO liegt daher nicht vor.</p> | <p>nächst als Festsetzungen vorgesehenen Beschränkungen werden rechtssicher vertraglich mit dinglicher Sicherung geregelt. Dies geschieht nicht in Form eines seinerseits problematischen städtebaulichen Vertrags, sondern in Form eines Kaufvertrags, den die Gemeinde als Grundstückseigentümerin mit dem künftigen Betreiber/Nutzer abschließend wird.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2.3 Dass die Ausweisung eines Sondergebietes offenkundig nichterfolgt, um eine besondere Nutzungsart zu ermöglichen, sondern allein aus „strategischen“ Gründen, ist im Übrigen der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 15 zu entnehmen. Danach soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, um einen geringeren Bedarf an Wohnbauflächen nachweisen zu müssen. Unabhängig von Zweifeln, ob mit diesem Vorgehen ein Bedarf an Wohnbauflächen plausibel nachgewiesen werden kann (siehe hierzu Ziff. 8), können derartige Erwägungen einen wesentlichen Unterschied im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO nicht begründen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <p><b>3. Fehlende Erforderlichkeit</b></p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans setzt voraus, dass er „erforderlich“ im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist. Eine am tatsächlichen Bedarf völlig vorbeigehende, räumlich oder inhaltlich überdimensionierte Planung verletzt das Übermaßverbot und ist daher nicht notwendig.</p> <p>Vgl. Brügmann, BauGB, § 1 Rn. 183</p> <p>Wenn etwa die Planung von Wohnraum nicht auf Verwirklichung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts in angemessener Zeit angelegt ist, liegt daher eine unzulässige Vorratsplanung vor.</p> <p>Vgl. VGH München, Urt. vo. 25.10.2005 – 25 N 04.642 – Juris Rn. 21</p> <p>Die von der Gemeinde vorgelegte Planung ist eine unzulässige Vorratsplanung in diesem Sinne. Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung und der Ausbau der Wohnfunktion in der Gemeinde. Die Gemeinde hat den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum mit 30 Personen bis 2023 beziffert (vgl. Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs). Selbst wenn man die Bedarfsberechnung als zutreffend zugrunde legen könnte (zu den gebotenen Zweifeln hieran siehe die Ausführung unter Ziff. 8 dieses Schriftsatzes), wäre daher festzustellen, dass vorliegend Wohnraum für ein Vielfaches des zugrunde gelegten Bedarfs geschaffen werden soll. Das ist auch dann nicht mehr zu rechtfertigen, wenn man dem Baugebiet eine Entwicklungs-</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Nach dem Ansatz des Regionalplans ergeben sich in den nächsten 5 Jahren 30 zusätzliche Einwohner, wodurch sich folgender Flächenbedarf ermitteln lässt: Aus der Flächenbetrachtung nach Art der unterschiedlichen Nutzungen nimmt das geplante Wohngebiet südlich der General-von-Holzing-Straße (ohne Grünflächen) eine Fläche von 1,49 ha ein. Nach Abzug der bereits im rechtswirksamen FNP enthaltenen Wohnbaufläche in diesem Bereich (0,7 ha) ist als zusätzliche Neuausweisung noch eine Fläche von 0,79 ha anzusetzen. Der ermittelte Orientierungswert für den zusätzlichen Flächenbedarf von 0,5 ha wird damit nur geringfügig um ca. 0,29 ha überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist vertretbar, zumal 0,23 ha für besondere Wohnformen vorgesehen sind, für die in der Gemeinde ein besonderer Bedarf besteht.</p> <p>Die Planungen haben sich gegenüber dem im Juli 2019 vorgelegten Bedarfsnachweis insofern geändert, als dass die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets unter Einschluss der besonderen Wohnformen von 1,23 auf 1,49 ha erhöht wurde. Dementsprechend fällt die Überschreitung des ermittelten Orientierungswerts gegenüber dem angehängten Bedarfsnachweis geringfügig höher aus.</p> <p>Ohnehin liegt die Grenze der Erforderlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB (gemeint ist § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) viel niedriger, als im Rahmen des förmlichen Flächenbedarfsnachweises angesetzt wird, weil die Gemeinde eine Planung auch dann für erforderlich halten darf, wenn darin ein Puffer für Unerwartetes und Längerfristiges enthalten ist.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | und Vorsorgefunktion zugestehen wollte, die über das Jahr 2023 weit hinausgeht. Da der tatsächliche Bedarf an Wohnraum zudem deutlich geringer liegen dürfte als von der Gemeinde zur Rechtfertigung der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde gelegt, ist die vorgelegte Planung den Wohnraumbedarf nicht als bedarfsgerecht anzusehen. Die überdimensionierte Planung ist somit rechtswidrig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <b>4. Belastung des Bodens/Altlasten</b><br><br>4.1 In die nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vorzunehmende Interessenabwägung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung einzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | 4.2 Die Bodenuntersuchung (solum, büro für boden & geologic, 2013) hat ergeben, dass eine massive Bleibelastung des Planungsgebiets vorliegt. Die Vorsorgewerte werden bei allen Sondierungen im ersten Meter überschritten, ebenso die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen. Überschreitungen von Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) sind sehr wahrscheinlich. Diese Untersuchungsergebnisse belegen eine erhebliche Gefahr für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gesundheitsschädigungen bei einer Wohnnutzung sind nicht auszuschließen. Demzufolge hat das Gutachterbüro im Falle einer Wohnnutzung ausdrücklich Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Die Überdeckung der nach Baumaßnahme exponierten Grundstücksbereiche gilt den Gutachtern zufolge lediglich als Minimallösung. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die Fa. Solum macht in ihren Gutachten (2013 und 2016) Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise z.B. durch Überdeckung des vorhandenen Bodens. Lt. Bodengutachtern können durch eine Aufschüttung /Überschüttung des vorhandenen Bodens vom 0,35 m der Wirkungspfad Boden - Mensch bzw. bei einer Aufschüttung von 0,6 der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze zuverlässig und wirksam unterbrochen werden. Dies kann ohne vorheriges Abschieben des vorhandenen Oberbodens geschehen, da dieser einen nur sehr geringen Humusgehalt aufweist (Herr Spatz, Fa. Solum, mdl.). |
|  | 4.3 Die massive Schadstoffbelastung beruht auf der Lage des Grundstücks an der Möhlin. So hat der Bleiabbau im St. Ulricher Tal in den vergangenen Jahrhunderten zur Folge gehabt, dass Anschwemmungen im Plangebiet dieses massiv mit Blei belastet haben. Die Bleibelastung wurde durch die Grundstücksnutzung in der Vergangenheit zusätzlich erhöht. So wurde das Grundstück durch die Schlossgärtnerei die frühere Eigentümerin des Grundstücks, während der NS-Zeit intensiv als Versorgungsbetrieb für die Uni-Kliniken, die Mensa, Fa. Gottlieb Getzt EDEKA), den Großmarkt usw. genutzt. Ca. 30 Meter unterhalb der Brücke am Mühlenweg                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>wurde ein Stauwehr aufgebaut. Dazu wurde ein betonierter Pumpenschacht mit Pumpenhaus und Druckbehälter erstellt sowie eine Ringleitung (Rohrleitung) von der Gärtnerei zum Schloss und zu den zur Gärtnerei gehörenden Grundstücken geführt - auch unter der Hexentalstraße hindurch zum Hofacker sowie bis zu den Grundstücken Wanne. In dem gesammelten Wasser aus dem Pumpenschacht, der tiefer liegt als das Bachbett der Möhlin, konnten sich die Schwermetalle ansammeln und wurden sodann über die Bewässerung auf die Grundstücke mit Sonderkulturen ausgebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <p>4.4 Der Begründung des Bebauungsplans ist nunmehr auf Seite 24 zu entnehmen, dass als Lösungsansatz im Bebauungsplanverfahren lediglich eine Aufschüttung im Plangebiet vorgesehen ist. Sanierungsmaßnahmen könnten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden. Damit lässt die bisherige Planung eine tragfähige Lösung für die massive Bodenbelastung vermissen. Stattdessen wird die dringend erforderliche Bodensanierung auf die späteren Grundstückseigentümer bzw. Bauherren abgewälzt. Denn die Aufschüttung von unbebauten Flächen verhindert nicht, dass im Zuge von Baumaßnahmen Bodenaushub vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu exorbitanten Kosten entsorgt werden muss. Ob unter diesen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung überhaupt wirtschaftlich möglich ist, wurde bislang nicht näher geprüft und dargelegt, obwohl die Frage letztlich den Vollzug des Bebauungsplans bzw. die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB berührt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der Bebauungsplan letztlich aufgrund hoher Sanierungskosten nicht vollzogen werden kann.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/> Die Fa. Solum macht in ihren Gutachten (2013, 2016) Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise z.B. durch Überdeckung des vorhandenen Bodens. Lt. Bodengutachtern können durch eine Aufschüttung /Überschüttung des vorhandenen Bodens vom 0,35 m die Wirkungspfade Boden - Mensch bzw. bei einer Aufschüttung von 0,6 der Wirkungspfade Boden – Nutzpflanze zuverlässig und wirksam unterbrochen werden. Dies kann ohne vorheriges Abschieben des vorhandenen Oberbodens geschehen, da dieser einen nur sehr geringen Humusgehalt aufweist (Herr Spatz, Fa. Solum, mdl.).</p> <p>Im Ergebnis hat die Gemeinde entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen.</li> </ul> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt.</p> <p>Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p> |
|  | <p>4.5 Eine fehlende Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich vorliegend auch deshalb, weil die von der Gemeinde verfolgten Ziele nicht erreicht werden können. Wesentliches Ziel der Planung ist „eine nachhaltige Erweiterung der Gemeinde Bollschweil unter dem Aspekt, für alle Altersgruppen ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten zu entwickeln“ (Begründung des Bebauungsplans, Seite 13). Diese Zielsetzung kann nicht erreicht werden, wenn kaum kalkulierbare Sanierungsrisiken auf private Grundstückseigentümer abgewälzt werden. Jedenfalls dürfte die erforderliche Sanierung bzw. Entsorgung von Bodenaushub die Baukosten so verteuern, dass der im Plangebiet entstehende Wohnraum nicht für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten erschwinglich sein dürfte. Insbesondere für junge Familien, Senioren etc. dürfte kaum bezahlbarer Wohnraum entstehen, zumal die Grundstückseigentümer auch an den Erschließungskosten für das Baugebiet zu beteiligen wären. Die bisherige Planung hat somit bislang ungeeignete Mittel zur Zielerreichung gewählt.</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br/>Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ohnehin ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p>4.6 Da kein konkretes Sanierungskonzept vorliegt, ist unklar, ob eine Aufschüttung mit unbelastetem Material vorliegend geeignet ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br/>Die Gemeinde hat entschieden, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> </ul>                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Da die Schadstoffbelastung auch durch Anschwemmungen der Möhlin verursacht wurde, dürfte sie umso höher sein, je näher man an das Gewässer heranrückt. Insoweit ist von Bedeutung, dass die Bohrkerne durch die Fa. solum im Bereich der General-von-Holzing-Straße entnommen wurden. Das mag für die im Untersuchungszeitpunkt angedachte einreihige Bebauung sachgerecht gewesen sein. Da inzwischen jedoch eine weitaus umfangreichere Bebauung des Areals geplant ist, wurde das tatsächliche Ausmaß der Bodenbelastungen vorliegend noch nicht ausreichend ermittelt. Für nicht untersuchte Bereiche mit voraussichtlich noch höherer Schadstoffbelastung kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass eine für weniger belastete Bereiche als Minimallösung bezeichnete Sanierungsmaßnahme ausreicht.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen.</li> </ul> <p>Sollte die Belastung tatsächlich auf die Bewässerung der Flächen im Zuge einer früheren Nutzung als Gärtnerei zurückzuführen sein, wäre eher zu erwarten, dass sich die Belastung gleichmäßig verteilt. Für die erneute Offenlage wurde das Gutachten der Firma solum von 2016 ergänzt. Dort wurden ergänzende, weitere Bohrungen über das Plangebiet verteilt vorgenommen, sodass die gesamte Fläche hinsichtlich der Bodenbelastung untersucht wurde.</p>                                                                         |
|  | <p>4.7 Aufgrund der sehr hohen Schadstoffkonzentration ist schließlich damit zu rechnen, dass die Staubentwicklung im Zuge von Bauarbeiten eine Gesundheitsgefährdung für Anwohner darstellt. Sollte - wie vom Plangeber bislang in Kauf genommen - eine Bebauung ohne ausreichende Sanierung und Schutzmaßnahmen ermöglicht werden, wäre mit gerichtlichen Unterlassungsverfügungen der Anwohner zu rechnen, die letztlich absehbar auch eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans in Frage stellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>In der Bauphase (d.h. die Bebauung befindet sich in der Entstehung) können Staubausträge durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befeuchtung von Schüttgut, Lagerung und Transport unter Planen) minimiert werden. In der Betriebsphase (d.h. das Baugebiet existiert) werden belastete Böden entweder durch unbelastetes Material überdeckt und sind bewachsen oder durch Gebäude und Straßen überbaut, sodass kein Staubaustrag existiert.</p> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt.</p> |
|  | <p>4.8 Hinsichtlich der hohen Schadstoffbelastung stellt sich schließlich auch die Frage, ob und in welchem Umfang die Gemeinde bei einer Bebauung und Vermarktung von Grundstücken erheblichen finanziellen Risiken ausgesetzt wäre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Frage der Haftung für finanzielle Risiken ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Bislang hat die Gemeinde noch nicht transparent gemacht, ob und in welcher Weise der frühere Eigentümer des Plangebietes gegenüber der Gemeinde für Altlastenrisiken haftet oder ob die Gemeinde insoweit allein als Eigentümerin Sanierungskosten zu tragen hätte. Schließlich ist es angesichts der bekannten Risiken kaum vorstellbar, dass Käufer Flächen im Plangebiet erwerben, ohne vertraglich unabsehbare Altlastenrisiken auf die Gemeinde abzuwälzen. Sollte die Gemeinde selbst Flächen im Plangebiet bebauen, müsste sie Sanierungskosten ohnehin selbst tragen.</p> <p>Angesichts derartiger Risiken für den Gemeindehaushalt ist es dringend geboten, die Öffentlichkeit umfassend zu informieren und die finanziellen Folgen für die Gemeinde bei der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zudem ist von der Gemeinde umgehend zu prüfen, ob sie den Kaufvertrag über das Gelände ggf. rückabwickeln kann (z.B. aufgrund arglistiger Täuschung durch den Voreigentümer) bzw. welche Regressansprüche im Zuge des Grundstückserwerbs geltend werden können.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p><b>5. Lärmbelastung und Verkehrssicherheit</b></p> <p>In die bei Aufstellung eines Bebauungsplans vorzunehmende Interessenabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen einzustellen, das durch das geplante Wohngebiet hervorgerufen würde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p>5.1 Die Grundstücke unserer Mandantschaft würden aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Plangebiet durch zusätzlichen Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt. So geht etwa die schalltechnische Untersuchung der Fa. Fichtner Water &amp; Transportation davon aus, dass durch die Wohnnutzung täglich 445 zusätzliche PKW-Fahrten zu erwarten sind und durch die Kita 115 tägliche Fahrten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die zusätzliche Lärmbelastung ist zumutbar, wie anhand des Schallgutachtens nachgewiesen worden ist. Eine Reduzierung der künftigen Baurechte ist kontraproduktiv zum Grundsatz des flächeneffektiven Bauens.</p>                                                                                                                                                        |
|  | <p>5.2 Auch wenn die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV in der Nachbarschaft eingehalten werden, ist gleichwohl bei Umsetzung der Planung mit einer Zunahme des Verkehrslärms oberhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit zu rechnen. Dieser Zunahme des Verkehrslärms sollte Rechnung getragen werden, in dem der</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die vorgesehene Bebauungsdichte ist im Sinne einer flächensparenden Bauweise sowie eines schonenden Umgangs mit unbebauten Flächen im Außenbereich von der Gemeinde gewünscht. Eine Reduzierung der Bebauung würde dem entgegenstehen, vor allem vor dem Hintergrund, dass gemäß dem Schallgutachten keine Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms notwendig sind.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umfang und die Dichte der Bebauung im Plangebiet und damit der hierdurch verursachte Verkehrslärm verringert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p>5.3 Die beiden einzigen geplanten Zuwegungen zum Baugebiet sollen entweder über die Kreuzung General-von-Holzling-Straße/Hexentalstraße oder über die Kreuzung Kuckucksbadstraße/Hexentalstraße führen. Beide Kreuzungen wären problematisch. Der Kreuzung General-von-Holzling-Straße / Hexentalstraße fehlte es an Übersichtlichkeit. Die Kreuzung Kuckucksbadstraße/ Hexentalstraße befände sich in dem Bereich einer Bushaltestelle. Bei dem absehbaren erhöhten Verkehrsaufkommen wäre daher an beiden Kreuzungen mit einem erheblichen Unfallrisiko zu rechnen.</p>                                                                                                                                                                                         | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Einem etwa erhöhten Unfallrisiko kann durch verkehrsregelnde Maßnahmen begegnet werden, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p><b>6. Orts- und Landschaftsbildes</b></p> <p>6.1 In die nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vorzunehmende Interessensabwägung ist gern. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als abwägungserheblicher Belang einzustellen. Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder eines Ortsteils bei der Betrachtung sowohl von innen als auch von außen her.</p> <p>Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 137</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <p>6.2 Vorliegend berücksichtigt die bisherige Planungskonzeption Belange, die das Orts- und Landschaftsbild betreffen, nur unzureichend. Die geplanten langgestreckten drei- bis viergeschossigen Gebäude entlang der General-von-Holzling-Straße (teilweise soll eine Gebäudelänge von mehr als 50m zulässig sein!) würden die Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets abriegeln, Sichtachsen nach Süden versperren und die nördlich angrenzende Bebauung verschatten. Eine kleinteiligere und lediglich einreihige Bebauung, die darüber hinaus in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet wird, hätte im Vergleich hierzu wesentlich geringere Beeinträchtigungen zur Folge und würde sich insbesondere besser in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br/>Die Änderung des Orts- und Landschaftsbildes geht mit einer Neubebauung unvermeidlich einher. Die verlangte Reduzierung künftiger Baumöglichkeiten widerspricht dem Grundsatz flächeneffektiver und bodenschonender Planung und führte zu einer weiteren Verteuerung der Baulandpreise. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde durch ein Preisgericht als Sieger des ausgelobten Wettbewerbs ausgewählt, um so hohe städtebauliche Qualität und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern. In diesem Zusammenhang kann das Protokoll der Preisgerichtssitzung vom Januar 2019 zitiert werden: „ <i>Die angrenzenden Bebauungsstrukturen werden angemessen aufgenommen und im Kontext dieser Weiterentwicklung zu einem eigenständigen, offenen Wohngebiet an der Schnittstelle zum Landschaftsraum der</i></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>6.3 Daneben ist festzustellen, dass insbesondere auch die Bebauung des Sondergebiets mit einer Gebäudehöhe bis zu 14 m und einer Gebäudelänge von über 50 m sich in keiner Weise in die Umgebungsbebauung einfügt. Sie würde vielmehr als Fremdkörper wahrgenommen. Die Gemeinde hat bekanntlich bei der bestehen den Nachbarbebauung stets sehr großen Wert daraufgelegt hat, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, die wesentlich geringer als im Plangebiet festgesetzt wurden, keinesfalls überschritten werden. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum nun im Plangebiet eine erheblich höhere Bebauung ermöglicht werden soll.</p>                                                                                                                                                                                                      | <p><i>Möhlin entwickelt.... Der Entwurf generiert die richtige Maßstäblichkeit und schafft robuste Siedlungsstrukturen für die zukünftig notwendigen Flexibilitäten „neuen Wohnens“. Der den Gebäuden zugeordnete Freiraum und die öffentlichen Grünräume versprechen hohe Nutzungs- und Erlebnisqualitäten im direkten Wohnumfeld.“</i></p> <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Gemeinde Bollschweil verfolgt den Grundsatz flächeneffektiver und bodenschonender Planung. Dementsprechend ist eine angemessen dichte Bebauung des Gebiets, auch in Bezug auf die Höhenentwicklung notwendig. Es wurde allerdings beschlossen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzing Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet, ehemaliger Teilbereich 5) ist aufgrund der geplanten Tagespflege eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern.</p> |
|  | <p>6.4 Schließlich ist es für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde erforderlich, vorausschauend zu planen. Es erscheint insbesondere zweckmäßig, zwischen dem bestehenden Kindergarten und dem neuen Baugebiet einen Streifen von 15 bis 18 Metern von der General von-Holzing-Straße über die Möhlin hinweg bis zur Hexentalstraße unterhalb des Rathauses von Bebauung frei zu halten. Das würde es in Zukunft vorbehaltlich einer noch zu prüfenden naturschutzrechtlichen Vereinbarkeit - ermöglichen, diesen Bereich für eine Entzerrung der Verkehrsströme bzw. zur Umlenkung des Verkehrs zu nutzen. Sollte dieses Entwicklungspotenzial nicht bereits jetzt berücksichtigt werden, ist die spätere Realisierung eines solchen Vorhabens von vornherein ausgeschlossen und kann dauerhafte Nachteile für die weitere Dorfentwicklung zur Folge haben.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Durch die Planung soll die Bebauungslücke zwischen Kindergarten St. Joseph und der westlich angrenzenden Bebauung entlang der General-von-Holzing Straße geschossen werden. Die Freihaltung eines Korridors ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Der Gemeinde möchte stattdessen den dringend benötigten Wohnraum, insbesondere auch altengerechte Wohnformen und Tagespflege realisieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | <p>6.5 Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Bebauung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | mit dem gewachsenen Dorfbild der Gemeinde und in Zukunft ggf. erforderlichen Entwicklungen, z.B. zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, nicht vereinbar ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Die Gemeinde möchte mit der geplanten Bebauung dringend benötigten Wohnraum, insbesondere auch altengerechten Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger schaffen. Dies bedeutet eine Veränderung des Ortsbildes, durch den ausgerufenen Wettbewerb wird eine hohe städtebauliche Qualität jedoch gewährleistet. Die Realisierung des Baugebiets ist ein wichtiger Schritt für die Entwicklung Bollschweils.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>7. Naturschutz</b><br>7.1 Das Plangebiet hat eine sehr große ökologische Bedeutung. Ein Teil des Plangebiets ist ein gesetzlich besonders geschütztes Biotop. Zudem wurde mit der kleinen Hufeisennase eine besonders streng geschützte Art, die vom Aussterben bedroht ist, nachgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Das vorhandene besonders geschützte Biotop (Auwaldstreifen entlang der Möhlin) wird nicht in Anspruch genommen. Die Fläche nördlich davon, überwiegend Maisacker, besitzt eine geringe „ökologische“ Bedeutung als allenfalls gelegentliches Nahrungshabitat weit verbreiteter und kulturfolgender Arten. Die Fachgutachter konnten keinen Nachweis der Kleinen Hufeisennase im Plangebiet erbringen. Die Nachweise durch Kotreste erfolgten in einer Hütte 60 m südlich (also außerhalb) des Plangebiets. Die Fachgutachter stellen fest: „Auch eine intensive Nutzung, insbesondere der dem Planungsgebiet zugewandten Seite des Gehölzes an der Möhlin, als Jagdhabitat kann auf Basis der Ergebnisse der akustischen Erfassungen ausgeschlossen werden. Die Ackerfläche selbst weist für die Kleine Hufeisennase keine Bedeutung als Lebensraum auf, da sie sich weder als Quartier noch als Jagdhabitat eignet“ (FRINAT, S. 27). |
|  | 7.2 Um indirekte Störwirkungen für das besonders geschützte Biotop durch Licht, Lärm und Bewegung der heranrückenden Bebauung zu minimieren, wurden im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan Abstandsflächen und Schutzhecken empfohlen. Diese Maßnahmen sollen auch dem Schutz der Fledermäuse dienen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Die von den Gutachtern empfohlenen Abstände und die Maßnahmen zur Beleuchtung werden im Bebauungsplan umgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | 7.3 Es ist jedoch zweifelhaft, ob diese Maßnahmen die gewünschte Wirkung haben werden. Zum einen erscheint eine Abschirmwirkung durch 3 m hohe Hecken nur unzureichend gewährleistet, da allein die Baukörper im südlichen Bereich des Plangebiets bis zu 9 m hoch sein können. Zum anderen soll das Pflanzgebot lediglich entlang der privaten Grünflächen festgesetzt werden. Selbst wenn die öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht durch Hecken abgeschildert werden sollen, mit fledermausfreundlicher Beleuchtung ausgestattet würden, können sonstige Lichtemissionen aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Störwirkungen entfalten. Die | <b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br>In Zusammenschau mit den Einschränkungen zur Außenbeleuchtung wird durch die Hecken ein abgeschirmter Korridor für die Fledermäuse geschaffen. Da die Hecken auf der geplanten Anschüttung gepflanzt werden, entsteht – wenn die Hecken ausgewachsen sind - in deren Lichtschatten dahinter ein etwa 5-6 m hoher, unbeleuchteter Bereich. Dies ist für die vorgefundenen Fledermausarten ausreichend, um ihn als Flugkorridor und ggf. Nahrungshabitat zu nutzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Forderung aus dem Fachgutachten Fledermäuse, demzufolge die Lichtbelastung in der Dämmerung und nachts nicht größer sein darf als heute, wird daher offenkundig durch die bisherige Planung nicht erfüllt.</p> <p>Vgl. Freiburger Institut für angewandte Tierökologie, Fachgutachten Fledermäuse vom 13.11.2017, Ziff. 7.1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p>7.4 Es ist daher geboten, negative Auswirkungen auf die Natur durch einen größeren Abstand der Bebauung zu gewährleisten. Hierfür spricht insbesondere auch, dass eine Beeinträchtigung der streng geschützten kleinen Hufeisennase aufgrund des tatsächlich erfolgten Nachweises dieser Art nicht ausgeschlossen werden kann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Hinweise auf die Kleine Hufeisennase wurde nicht innerhalb des B-Plangebiets gefunden. In einem Schuppen 60 m südlich des Plangebiets (auf der südlichen Seite der Möhlin) wurden Kotreste dieser Art gefunden. Art und Menge lassen darauf schließen, dass es sich um ein Einzeltier gehandelt hat. Intensivste Nachsuchen durch Fledermausexperten mit verschiedensten Methoden konnten keinen Hinweis auf eine aktuelle Besiedlung geben. Als Fazit führen die Fledermausgutachter (Fa. FRINAT) aus: „Das gemeldete Vorkommen der Kleinen Hufeisennase in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet, an den Gehölzen an der Möhlin konnte weder über die Sicht- und Detektorbeobachtungen noch über die akustische Dauererfassung bestätigt werden. Es ist daher auszuschließen, dass aktuell durch das Plangebiet hindurch oder entlang der Gehölze an der Möhlin von der Kleinen Hufeisennase eine Flugstraße etabliert wird. Auch eine intensive Nutzung, insbesondere der dem Planungsgebiet zugewandten Seite des Gehölzes an der Möhlin, als Jagdhabitat kann auf Basis der Ergebnisse der akustischen Erfassungen ausgeschlossen werden. Die Ackerfläche selbst weist für die Kleine Hufeisennase keine Bedeutung als Lebensraum auf, da sie sich weder als Quartier noch als Jagdhabitat eignet“</p> |
|  | <p><b>8. Nichtbeachtung des Entwicklungsgebots</b></p> <p>8.1 Bebauungspläne sind gern. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, soll der Flächennutzungsplan nicht im Wege eines Regelverfahrens geändert werden. Vielmehr soll aufgrund der §§ 13b S. I, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan unter erheblichen Verfahrenserleichterungen im Wege der Berichtigung angepasst werden. In Abstimmungsgesprächen haben der Regionalverband südlicher Oberrhein, das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und das Regierungsprä-</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Der Flächenbedarf ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von dort anerkannt. Die entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland, auch für besondere Bedarfsgruppen, entspricht der alltäglichen Erfahrung der Gemeindeverwaltung. An der Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung und auch der konkret ausgewiesenen Baurechte bestehen für die Gemeinde keine Zweifel. Gleiches gilt für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, und zwar in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | sidium Freiburg als Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden gleichwohl deutlich gemacht, dass für eine über den Flächennutzungsplan hinausgehende Fläche ein Bedarfsnachweis zu führen ist. Der im Bebauungsplanverfahren vorgelegten Bedarfsnachweis, Stand Juli 2019, ist nicht jedoch plausibel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p>8.2 Es ist nicht nachvollziehbar, warum unter Ziff. 5.4 des Bedarfsnachweises zwar Baulücken beim tatsächlichen Flächenbedarf in Abzug gebracht werden, nicht jedoch die Flächen des Plangebiets „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Denn richtigerweise wäre festzustellen, dass dem Orientierungswert zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 0,5 ha (für 30 zusätzliche Einwohner) bereits im Plangebiet eine Wohnbaufläche von 0,7 ha gegenübersteht. Die Gemeinde könnte daher im Betrachtungszeitraum, d.h. bis 2023, ohne Anpassung des Flächennutzungsplans ausreichend Wohnraum schaffen. Solange die Gemeinde vorhandene Flächenreserven im Flächennutzungsplan nicht ausschöpft, besteht kein Bedarf an einer erweiterten Ausweisung von Wohnbauflächen.</p> <p>Darauf, dass vorhandene Restflächen im Flächennutzungsplan zwingend zu berücksichtigen sind, hatte im Übrigen bereits das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB mit Schreiben 18.09.2017 unter Ziff. 1.2 hingewiesen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die ausdrückliche Forderung, die Bedarfsberechnung zu ergänzen, offenkundig nicht umgesetzt wurde, zumal das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg dies ebenfalls ausdrücklich für plausible Bedarfsflächennachweise fordert (vgl. die Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 Ziff. 1.2.2). Der Verzicht auf die Berücksichtigung bestehender Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan ist ein gravierender Mangel des Bedarfsnachweises, der allein bereits eine fehlende Plausibilität zur Folge hat.</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist südlich der General-von-Holzing-Straße bereits heute eine Wohnbaufläche mit ca. 0,7 ha ausgewiesen. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs übertrifft diese im FNP ausgewiesene Fläche. Über diese zusätzliche Ausweisung haben sich der Regionalverband Südlicher Oberrhein und das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bereits frühzeitig abgestimmt und im Ergebnis darauf verständigt, dass die raumordnerischen Belange vorliegend gewahrt sind und ein etwa erforderlicher Flächenbedarfsnachweis als geführt angesehen werden kann. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch einmal ausdrücklich bestätigt.</p> <p>Der nach dem aktuellen Flächennutzungsplan gegebene Puffer für die weitere Entwicklung der Gemeinde (0,7 ha) vergrößert sich nach Aufsiedlung mit den angenommenen 30 Einwohnern (entsprechend 0,5 ha) in den nächsten fünf Jahren mit der Bauungsaufstellung nur geringfügig (0,29 ha).</p> <p>Dies wird mehr als kompensiert und gerechtfertigt dadurch, dass ein erheblicher Teil der Fläche beschränkt werden wird auf besondere Wohnformen mit einer besonderen sozialen Ausprägung (altersgerechte, inklusive Wohnformen und Tagespflege). Diese Flächen stehen heute im Eigentum der Gemeinde und werden für diese Nutzungsarten kaufvertraglich und dinglich gesichert. Auch wenn diese Flächen jetzt nicht mehr als Sondergebiet, sondern als Wohngebiet ausgewiesen werden, ändert sich hinsichtlich der tatsächlich vorgesehenen, vertraglich und dinglich gesicherten Nutzungen nichts gegenüber dem in Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt geführten Bedarfsnachweis vom Juli 2019.</p> |
|  | 8.3 Zu kritisieren ist ferner, dass die Ausweisung eines Sondergebietes ausweislich der Begründung des Bebauungsplans (Seite 15) lediglich erfolgt, um zu kaschieren, dass die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Kenntnisnahme:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>geplante Ausweisung von Wohnflächen den tatsächlichen Bedarf selbst dann erheblich überschreitet, wenn man die vorgelegte Bedarfsermittlung als richtig unterstellt. Tatsächlich soll auch die Fläche, für die ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, solchen Nutzungen dienen, die auch in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet zugelassen werden könnten. Daher ist der Bedarf auch für die Fläche nachzuweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Das zunächst geplante Sondergebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dementsprechend wird auch der Flächenbedarfsnachweis in der Begründung angepasst.</p>                                                                                                            |
|  | <p>8.4 Zweifel an der Richtigkeit des Bedarfsnachweises werden auch durch fehlerhafte Grundannahmen begründet. So wird unter Ziff. 3.2 des Flächennachweises ausgeführt, dass bestehende Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet würden, da diese im Privateigentum stünden und daher oftmals nicht verfügbar gemacht werden könnten. Diese Annahme trifft jedoch nicht zu. Zum einen könnte sich die Gemeinde bemühen, entsprechende Flächen zu erwerben. Zum anderen könnte die Gemeinde gern. § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Eigentümer verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Das RP Freiburg hat mit Schreiben vom 22.09.2019 ausdrücklich gefordert, dass ein plausibler Bedarfsnachweis auch angeben sollte, welche Bemühungen die Gemeinde bislang unternommen hat, um Baulücken zu aktivieren. Gleiches fordert im Übrigen auch das Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg (vgl. die Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017, Ziff. 1.2.4). Derartige Ausführungen fehlen jedoch vollständig. Es ist zweifelhaft, ob sich die Gemeinde hinreichend bemüht hat, vorhandene Bebauungspotenziale auszuschöpfen.</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Die Gemeinde weiß aus langjähriger Anschauung, dass Flächen-erwerb an unbebauten Grundstücken im Gemeindegebiet praktisch ausgeschlossen ist. Baugebote hält die Gemeinde für kaum praktikabel und politisch inopportun.</p>  |
|  | <p>8.5 Des Weiteren ist zu kritisieren, dass der Bedarfsberechnung ohne jede Begründung ein Zuwachsfaktor in Höhe von 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zu Grunde gelegt wird. Nach dem entsprechenden Grundsatz des Regionalplans Südlicher Oberrhein unter Ziff. 2.4.1.1 ist ein Zuwachsfaktor „in Höhe von bis zu 0,25 %" zu Grunde zu legen. Der vorliegend zugrunde gelegte Maximalwert bedürfte daher einer nachvollziehbaren Begründung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Annahme des Maximalwertes beruht auf der Einschätzung der Gemeinde Bollschweil, der Nähe zu Freiburg und der Nachfrage nach Wohnbauland, auch für besondere Bedarfsgruppen, entsprechend der alltäglichen Erfahrung der Gemeindeverwaltung.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Der Ansatz eines Maximalwertes kann auch deshalb nicht überzeugen, da die Gemeinde Bollschweil keinen Eisenbahnanschluss hat und daher im Vergleich zu anderen Gemeinden im Geltungsbereich des Regionalplans zumindest mit einem geringeren Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p>8.6 Des Weiteren wird unter Ziff. 5.2 des Flächennachweises davon ausgegangen, für die Zukunft sei ein Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies habe eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen müsse. Es ist jedoch nicht plausibel, aus einem Absinken der Belegungsdichte in der Vergangenheit ohne weiteres auf eine entsprechende Fortschreibung der Entwicklung zu schließen. Schließlich wäre es auch denkbar, dass im Betrachtungszeitraum von lediglich 5 Jahren die Belegungsdichte unverändert bleibt. Denn gesellschaftliche Entwicklungen wie die Veränderung von Belegungsdichten und Altersstrukturen sind in der Regel nicht in einem 5 Jahres-Zeitraum in einem Umfang zu beobachten, der den tatsächlichen Flächenbedarf erhöhen würde. Entsprechende Entwicklungen vollziehen sich - wenn überhaupt - über erheblich längere Zeiträume. Da vorliegend allein ein 5 Jahres-Zeitraum betrachtet wurde, kann man hinsichtlich der Belegungsdichte auch nicht auf die Grundsätze des Wirtschaftsministeriums verweisen, die von wesentlich längeren Betrachtungszeiträumen ausgehen.</p> <p>Zudem ist unter Ziff. 5.2 des Bedarfsnachweises aufgeführt, dass Bollschweil eine höhere Belegungsdichte aufweise als der Landkreis, die Region und das Land. Das wirft die Frage auf, ob sich die Belegungsdichte in Bollschweil auch zukünftig abweichend von einem überregionalen Trend entwickelt. Eine plausible Begründung hierzu fehlt.</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Im Hinblick auf die besonderen Wohnformen im Gebiet: „altersgerecht, barrierefreie Wohnformen und Tagespflege“ ist eine geringere Belegungsdichte als in den klassischen Einfamilienhausgebieten anzunehmen. Auch in den Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser ist mit einem erhöhten Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten und somit einer geringeren Belegungsdichte zu rechnen. Ein Absinken der Belegungsdichte ist also anzunehmen, insbesondere auch aufgrund der Altersstruktur in Bollschweil. Der Bedarfsnachweis ist mit dem Regionalverband Südllicher Oberrhein abgestimmt und von dort anerkannt.</p> |
|  | <p>8.7 Schließlich wird als Grundlage des Bedarfsnachweises eine Analyse der Altersstruktur vorgelegt, die belege, dass sich die Belegungsdichte in den kommenden Jahren stärker absenken werde. Zur Begründung wird angeführt, dass die Altersgruppe der 45 bis 65-Jährigen, die derzeit noch mit Kindern im Haushalt lebe, in Bollschweil vergleichsweise stark besetzt sei. Diese Gruppe werde in den nächsten Jahren in die Gruppe der über 65-Jährigen hineinwachsen, die dann nur noch in Ein- bis Zwei-Personen Haushalten wohnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>In Bollschweil gibt es eine starke Nachfrage nach seniorenge-rechtem, barrierefreiem Wohnraum. Bereits heute übersteigt die Nachfrage bei weitem den kaum vorhandenen Bestand. Die Analyse der Altersstrukturen im Bedarfsnachweis zeigt, dass sich das Problem in Zukunft weiter verschärfen wird. Nicht nur Personen über 65 Jahren, sondern auch jüngere Altersgruppen leben</p>                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Gleichzeitig sei die Altersgruppe 25 bis 45 Jahre, die für die aktuellen Familiengründungen in Frage komme, im Vergleich mit der Region und dem Land eher schwächer besetzt. Es ist bereits fraglich, ob bereits in dem Betrachtungszeitraum von 5 Jahren derartige Entwicklungen zu einer messbaren Erhöhung der Belegungsdichte führen werden. Zudem berücksichtigt die pauschale Bewertung der Bevölkerungsgruppen andere relevante Effekte nicht, die sich ebenfalls auf die Zusammensetzung von Bevölkerungsstrukturen auswirken, etwa der Zu- und Wegzug bestimmter Bevölkerungsgruppen. So lässt sich etwa der vergleichsweise geringe Anteil der Altersgruppe 25 bis 45 Jahre auch dadurch erklären, dass diese Altersgruppe oftmals in der Stadt wohnhaft ist und erst bei Familiengründung wieder ins Umland zieht. Es ist daher wahrscheinlich, dass der Anteil dieser Altersgruppe im Betrachtungszeitraum, d.h. bis 2023, weitgehend unverändert bleibt.</p> | <p>zunehmend in Ein- und Zwei- Personen- Haushalten. Der Bedarfsnachweis ist mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein abgestimmt und von dort anerkannt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <p>8.8 Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass der Betrachtungszeitraum von 2018 – 2023 bereits jetzt überholt ist und im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erst recht veraltet sein wird.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br/>Der Betrachtungszeitraum für den Flächenbedarfsnachweis wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein festgelegt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p>8.9 Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass es für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans an einem plausiblen Nachweis eines Wohnbauflächenbedarfs fehlt. Eine Entwicklung des Bebauungsplans „Südlich der General-Von Holzing-Straße“ aus dem Flächennutzungsplan wird daher nicht möglich sein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br/>Der Flächenbedarf ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von dort anerkannt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <p><b>9. Fazit</b><br/>Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die bisherige Planungskonzeption. Würde der Bebauungsplanentwurf in seiner aktuellen Form als Satzung beschlossen, wäre er rechtswidrig und würde mithin in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO. Die Einwender plädieren daher mit Nachdruck dafür, von der bisherigen Planung einschließlich der fehlerhaften Entscheidung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB Abstand zu nehmen. Es ist dringend geboten, das geplante Baugebiet (in einem ordnungsgemäßen Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans) auf eine einreihige und aufgelockerte Bebauung entlang der General-von-Holzing-Straße zu</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b><br/>Die Begründung für die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens wurden unter Punkt 1 dargelegt. Die durch einen städtebaulichen Wettbewerb gekrönte Planung soll in dieser Form grundsätzlich realisiert werden. Kleinere Änderungen (wie beispielsweise der Rücksprung des obersten Geschosses entlang der General-von-Holzing Straße) wurden vorgenommen. Im bisherigen Planungsprozess wurde immer wieder der Dialog mit den Bürgern gesucht, Bürgerbeteiligung wurde weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß betrieben.</p> |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                 | <p>beschränken und so negative Auswirkungen zu verringern. Ferner ist die Bürgerschaft umfassend über die finanzielle Risiken zu informieren, die die Gemeinde als Eigentümerin aufgrund der hohen Schadstoffbelastung des Plangebietes treffen. Die Gemeinde sollte dringend prüfen, ob der Kaufvertrag rückabgewickelt werden kann bzw. ob Regressansprüche bestehen.</p> <p>Eine Grundsatzentscheidung über das geplante Baugebiet, das den Ort noch über Jahrzehnte hinweg prägen würde, sollte nicht über die Köpfe der Bürgerschaft hinweg entschieden werden, sondern im Dialog mit allen Beteiligten, d.h. insbesondere auch den von der Planung Betroffenen. Hierdurch könnten auch jahrelange gerichtliche Verfahren vermieden werden, die u.a. die angestrebte zügige Bebauung des Areals verhindern würden. Die Weichen für das geplante Baugebiet „Südlich der General-von-Holzing-Straßell“ sollten daher jetzt unter Berücksichtigung der vorgetragenen Einwände und im Austausch mit den Betroffenen umgehend neu gestellt werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, den vollständigen Text der Stellungnahme dem Bürgermeister und den Gemeinderäten zuzuleiten.</p> |                              |
| <p>Bürger 9</p> <p>Schreiben vom 02.06.2020</p> | <p>Als das Baugebiet Eck I entlang der General-von-Holzing-Straße abgeschossen war, wurde durch die Gemeinde ein neuer Plan für das anschließende Gelände Eck II (1983) erstellt, wo alle zukünftigen Häuser und Straßen eingezeichnet waren, bis zur Straße Ölbergweg.</p> <p>Als die 10 Grundstückseigentümer der Gemeinde nun vorgeschlagen haben, auf dem ca. 1,7 ha großen Gelände die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, wurde von Herrn Bürgermeister Schweizer folgende Erklärung abgegeben:</p> <p>Das Gelände ist für eine weitere Bebauung nicht geeignet, zum einen, weil kein Bedarf da war und weil das Gelände teils als Grünzone erhalten bleiben soll.</p> <p>Als Hauptgrund wurde jedoch genannt, dass das Gelände mit Blei, Cadmium und Quecksilber usw. belastet sei, so</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>dass eine Bebauung nicht möglich ist. Die Grundstückseigentümer haben daraufhin das gewerbliche Institut GIU in Teningen beauftragt, auf eigene Kosten, den Boden im Rasterverfahren auf Schwermetalle zu untersuchen. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Kontaminierung besteht, diese jedoch unter dem Grenzwert liegt, d.h. es kann gebaut werden, der Aushub kann auf die Deponie in Bollschweil verbracht werden, da nur unbelastetes Material angenommen wird. Herr Bürgermeister Schweizer wollte den Sachverhalt so nicht alleine stehen lassen und hat die Firma Solum beauftragt, das Gelände nochmals zu überprüfen (auf Gemeindekosten). Das Ergebnis war identisch mit dem Ergebnis von GIU. Das Grundstück kann bebaut werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p>Bei dem jetzt im Eilverfahren (was eigentlich nur für Flüchtlingsunterkünfte gedacht war!) neu geplanten Baugebiet südlich der Genaral-von-Holzing-Straße hat man das Rohgelände, ohne größere Untersuchung, kein Rasterverfahren, auf Schwermetalle von dem Eigentümer gekauft, da zuvor doch fest stand, dass eine Belastung mit Schwermetallen besteht, die doppelt so hoch wie der Grenzwert ist. Der Boden ist eigentlich Sondermüll und müsste auch als solcher entsorgt werden.</p> <p>Eine mögliche Ursache der sehr hohen Belastung wäre: Die Schlossgärtnerei, früher Eigentümerin des Grundstücks, wurde während der NS-Zeit intensiv als Versorgungsbetrieb mit landwirtschaftlichen Produkten, vorzugsweise Gemüse, für die Uni-Klinken, die Mensa, Fa. Gottlieb (jetzt EDEKA), Großmarkt usw. intensiv genutzt, auch in der Zeit mit Zwangsarbeitern betrieben.</p> <p>Ca. 30 Meter unterhalb der Brücke am Mühlenweg wurde ein Stauwehr aufgebaut, dazu ein betonierter Pumpenschacht, mit Pumpenhaus mit Druckbehälter erstellt worden und eine Ringleitung (Rohrleitung) von der Gärtnerei zum Schloss und zu den zum Schloss gehörenden Grundstücken geführt worden – auch unter der Hexentalstraße hindurch zum Hofacker, sowie bis hin zu den Grundstücken Wanne.</p> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br/> Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind im vorliegenden Fall gegeben. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 2.Verfahrensart darauf eingegangen. Die Bodenbelastung wurde im Vorfeld vorsorglich und ausreichend durch einen Gutachter untersucht und bewertet. Mit Kohlenwasserstoffen ist nicht zu rechnen. Es ist auch nicht richtig, dass der Aushub auf eine Sondermülldeponie verbracht werden muss. Bei den gemessenen Gehalten reichen herkömmliche Deponien (DK0) aus, weil die Eluate maßgeblich sind, die nachweislich nicht besonders auffällig sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten hat die Gemeinde entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nötigen Anschüttungen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, sondern</li> <li>• im Bebauungsplan die belasteten Flächen entsprechend zu kennzeichnen, vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, und</li> <li>• die gutachterlichen Empfehlungen zur Höhe der erforderlichen Anschüttung je nach Nutzung (mind. 0,35m bzw. 0,6m bei Nutzpflanzen) als Hinweise zur Umsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen im Sinne einer von der Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>In dem gesammelten Wasser aus dem Pumpenschacht, der tiefer liegt als das Bachbett der Möhlin, konnten sich die Schwermetalle ansammeln und wurden so über die Bewässerungsleitungen auf die Grundstücke mit Sonderkulturen ausgebracht.</p> <p>So könnte man sich erklären, dass das geplante Baugebiet, was früher mit den Sonderkulturen bewirtschaftet wurde, überbelastet ist.</p> <p>Eine weitere exakte Untersuchung des Geländes ist zwingend notwendig, und zwar im Rasterverfahren, nach Vorschrift, um einen Schaden aller Betroffenen abzuwenden.</p> <p>Ein Grundstück mit Belastung zu kaufen, ohne Rückabwicklungsmöglichkeiten ist schon merkwürdig. Es ist dringend zu prüfen, ob der Kaufvertrags-Verfasser in Haftung genommen werden kann:</p> <p>Versucht man hier mit dem beschleunigten Verfahren den „schwarzen Peter“ schnell auf mögliche Käufer abzuschieben?</p> | <p>aufzunehmenden Bedingung für Baugenehmigungen innerhalb der gekennzeichneten Flächen vorzugeben und vertraglich in den Kaufverträgen abzusichern.</p> <p>Da sämtliche Flächen im Plangebiet der Gemeinde gehören, wird sie im Rahmen der abzuschließenden Grundstückskaufverträge die Pflichten der Käufer zur Auffüllung der Grundstücke vor Bezug der dort entstehenden Gebäude regeln. Damit ist insgesamt zuverlässig gewährleistet, dass es im Rahmen der Aufsiedelung und Nutzung des künftigen Baugebietes zu keinerlei gesundheitlichen Beeinträchtigungen aufgrund Altlasten kommt. Entsorgungsaufwand im eigentlichen Sinne entsteht dadurch nicht. Die Belastung der Eigentümer hält sich nach eigener Erfahrung der Gemeinde andernorts in engen Grenzen, weil sich die Auffüllung auf Flächen beschränkt, die nicht ausgehoben bzw. versiegelt werden.</p> |
|  | <p>I. Zur weiteren und späteren Gemeinde-Entwicklung sind vorausschauende Details zwingend notwendig, um großen Schaden abzuwenden. Zwischen dem bestehenden Kindergarten und dem neuen Baugebiet muss zwingend ein Freiraum von 15 bis 18 Metern für eine spätere Zensur, hier Dorfentwicklung offen gehalten werden. Sollte dies nicht eingehalten werden, wird die weitere Dorfentwicklung für mehrere Jahrzehnte gehemmt sein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Durch die Planung soll die Bebauungslücke zwischen Kindergarten St. Joseph und der westlich angrenzenden Bebauung entlang der General-von-Holzing Straße geschlossen werden. Die Freihaltung eines Korridors ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Der Gemeinde möchte stattdessen den dringend benötigten Wohnraum, insbesondere auch altengerechte Wohnformen und Tagespflege realisieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <p>II. Eine massive und hohe Bebauung, wie jetzt vorgesehen, bis zu einer Höhe von 14 Metern, zerstört das Leitbild einer ortstypischen Bebauung. Auch die zu dichte und zu hohe Bebauung entlang der General-von-Holzing-Straße wird zu einer Beschattung der dahinterliegenden Häuser führen. Ebenso müssten die Bewohner der nördlich von der General-von-Holzing-Straße Häuser sehr starke Beeinträchtigungen hinnehmen, die auch zu Schadensersatz</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</b></p> <p>Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion von Bollschweil sowie ein schonender Umgang mit der unbebauten Fläche im Außenbereich. Um diese Ziele zu erreichen ist eine angemessen dichte Bebauung notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung. Aufgrund verschiedener Einwendungen wurde beschlossen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzing Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßen-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | satzklagen führen können. Noch ist Zeit, alles zu verbessern und das Eilverfahren einzustellen. Es sind jetzt schon genügend Fehler gemacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | raum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet, ehemaliger Teilbereich 5) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Die baurechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten, sodass eine ausreichende Belichtung gewährleistet bleibt. Eine unzumutbare Verschlechterung der benachbarten Wohnsituation ist nicht zu erwarten. |
|                                               | III. Am südlichen Ende des geplanten Baugebietes wurde festgestellt, dass in den letzten Wochen, unerlaubt ein Erdaushub abgeladen wurde und durch den bewirtschaftenden Landwirt auf dem Gelände verteilt wurde und eingeebnet wurde.                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Dies ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                               | IV. Noch besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, demnach darf nur einreihig bebaut werden. Kann mit dem beschleunigten Verfahren überhaupt der alte bestehende Flächennutzungsplan (ohne Änderung) ausgehebelt werden? Dies wäre zu prüfen.                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Im beschleunigten Verfahren ist kein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Er wird lediglich redaktionell berichtigt. Beschleunigte Verfahren gem. §§13a/b BauGB können so der einfacheren und schnelleren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum dienen. Dennoch wurde ein Flächenbedarfsnachweis geführt. Dieser ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von diesen anerkannt.                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                               | V. In der Stellungnahme des Landratsamtes zur Bebauung des Geländes nach den vorgelegten Plänen ist so negativ, dass dringend davon abgeraten wird, dieses Projekt weiter zu verfolgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b><br>In der Stellungnahme des Landratsamtes werden verschiedene Ergänzungen / Anpassungen angeregt, die zum Großteil eingearbeitet wurden. Von einer Bebauung nach den vorgelegten Plänen wird nicht abgeraten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bürger 10<br><br>Schreiben vom:<br>07.06.2020 | Meine Einwände richten sich gegen die massive, verdichtete Bebauung dieses Gebiets, das sich überhaupt nicht in die vorhandene Bebauung einfügt. Die Baufenster mit 26m bzw. mit über 50m Länge stören das Ortsbild massiv. Durch die Geschosswohnungsbauten direkt an der General-von-Holzing-Straße entstehen lange und hohe Häuserwände. Diese sollten zumindest in der Höhe unterbrochen werden, in dem das oberste Geschoss entlang der General-von-Holzingstraße zurück versetzt wird. | <b>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</b><br>Die Gemeinde Bollschweil verfolgt den Grundsatz flächeneffektiver und bodenschonender Planung. Dementsprechend ist eine angemessen dichte Bebauung des Gebiets, auch in Bezug auf die Höhenentwicklung notwendig. Aufgrund der Einwendungen wurde beschlossen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzing Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges                              |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sondergebiet) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                               | Aus dem Bebauungsplan geht nicht hervor, wie viele Stellplätze pro Wohneinheit geschaffen werden müssen. Durch die verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten müssen pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (wie im Baugebiet Eck II) oder besser 2 Stellplätze pro Wohneinheit, wie im zuletzt geänderten Bebauungsplan „Langfuhren, Gitte und Spitzacker“ geschaffen werden. Ebenso sollte an der General-von-Holzinger-Str. ein Parkstreifen, wie auf der gegenüberliegenden Seite, für Besucher, Handwerker und Lieferdienste des Baugebietes und des Sondergebietes angelegt werden, um die Parkplatzsituation zu entschärfen. | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Nach § 37 LBO BW ist ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. Auch wenn der Bebauungsplan keine darüber hinausgehenden Regelungen trifft, ist so eine angemessene Anzahl von Stellplätzen gesichert. Wesentlicher Bestandteil des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfskonzeptes ist die möglichst autofreie Gestaltung des Baugebiets. Die Anordnung von Sammelstellplätzen entlang der General-von-Holzinger Straße sichert den Stellplatzbedarf für das Gebiet. Eine darüber hinausgehende Stellplatzverpflichtung von 1,5 oder 2 Stellplätzen pro Wohneinheit wäre angesichts der konzeptionellen Idee eines weitgehend autofreien Gebiets nicht zielführend. Zusätzlich sind entlang der Stichstraßen Besucherstellplätze vorgesehen. |
|                                               | Das Baugebiet soll in kürzester Zeit vollflächig für über 200 Personen bebaut werden. Somit wird es ein Zuzugsgebiet für auswärtige Personen geben. Das kann nicht im Sinne einer vernünftigen und nachhaltigen Dorfentwicklung sein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Kenntnisnahme:</b><br>Der Flächenbedarf ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von dort anerkannt. Die entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland, auch für besondere Bedarfsgruppen, entspricht der alltäglichen Erfahrung der Gemeindeverwaltung. An der Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung und auch der konkret ausgewiesenen Baurechte bestehen für die Gemeinde keine Zweifel. Gleiches gilt für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, und zwar in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bürger 11<br><br>Schreiben vom:<br>04.06.2020 | Zunächst möchten wir noch einmal zum Ausdruck bringen, wie auch bereits in unserem Schreiben vom 13.08.2017 und 28.10.2019 im Rahmen der Öffentlichen Beteiligung, dass wir es nach wie vor außerordentlich begrüßen, dass Sie im Zuge des Bebauungsplans „Südlich-der-General-von-Holzinger Straße 11“, ein Konzept verfolgen, welches auch barrierefreie Wohnraummöglichkeiten für Senioren mit und ohne Betreuungsbedarf berücksichtigt. Gerade auch in Kombination mit Kindergartenräumlichkeiten, würde man somit „Jung und Alt“                                                                                                                          | <b>Kenntnisnahme.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>eine Möglichkeit bieten, sich in direkter Nähe begegnen zu können.</p> <p>Weder auf unser Schreiben vom 13.08.2017 noch auf unser Schreiben vom 28.10.2019 hat die Gemeinde bislang geantwortet; noch nicht einmal, dass Sie das Schreiben erhalten haben. Somit nehmen wir nun zur Offenlegung des Bebauungsplans „Südlich-der-General-von-Holzling-Straße II“ vom 22.04.2020 fristgerecht Stellung und erwarten zu all unseren Punkten und Unterpunkten schriftliche und rechtsverbindliche Antworten in Form eines Antwortschreibens an uns.</p> <p>Immer noch verfolgen wir mit großer Sorge die Entwicklung zur Planung des geplanten Baugebietes „Südlich-der-General-von-Holzling-Straße II“ und möchten nun hierzu einige nach wie vor bestehende wie auch aktuelle Punkte zu bedenken geben:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p><b>Bebauungsplan Teil E – Begründung</b></p> <p>Ursprüngliche Begründungen und Ziele der Öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung waren, den Wohnraumbedarf für Bollschweiler Bürger und Interessierten neuen Bürger über einen langfristigen Zeitraum von ca. 20 Jahren zu schaffen. Unter Punkt 1 des aktuellen Bebauungsplans heißt es zur Begründung hierzu ebenfalls: „Um der Nachfrage aus der Bevölkerung nach Wohnungen und /oder Baugrundstücken in Bollschweil zu decken....“. Aus der jetzigen Planung und dem dargelegten Zeithorizont zur Bebauung des Gebiets in der Gemeinderatsitzung vom 22.04.2020 ist hiervon nichts mehr zu erkennen und einen Nachweis an Nachfragen und Bedarf für eine kurzfristig umzusetzende Bebauung in der geplanten Dimension hat die Gemeinde bislang nicht dargelegt.</p> <p><b>Warum hat man die Bevölkerung damit ködern wollen und nun hat die „Eigenentwicklung“ auf einen längeren Zeithorizont keine Bedeutung mehr?</b></p> <p>Bei der Gemeinde Bollschweil handelt es sich nach der im Regionalplan festgelegten Funktion um eine Eigenentwicklungsgemeinde für die Funktion Wohnen.</p> <p>Aus dem „Nachweis des Wohnbauflächenedarfs“ der Städteplaner Schöffler vom Juli 2019 lässt sich aus der Bedarfs-</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Der Flächenbedarfsnachweis ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt und von dort anerkannt. Die entsprechende Nachfrage nach Wohnbauland, auch für besondere Bedarfsgruppen, entspricht der alltäglichen Erfahrung der Gemeindeverwaltung. An der Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung und auch der konkret ausgewiesenen Baurechte bestehen für die Gemeinde keine Zweifel. Gleiches gilt für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, und zwar in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht.</p> |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------|---------------------|--------------|----------|---------------------------|--------------|--|---------------------|-------------|--|---------------------|--------------|-------|--|--|--------------------------|--|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>ermittlung nach den Vorgaben des Regionalplans entnehmen, dass für den zu ermittelnden Zeitraum bis 2023 Raum für 30 zusätzliche Einwohner zu veranschlagen ist. Aufgrund der aktuellen Planung plant man offensichtlich für das Gebiet südl. der General-von-Holzling mind. 200 Personen. Das sind fast 10% der aktuellen Einwohnerzahl und weit über der Anzahl auf Basis der Bedarfsermittlung nach Vorgaben des Regionalplans zu rechtfertigenden Bedarf an zusätzlicher Einwohnerzahl (30 Einwohner). Dies ist nicht nachvollziehbar.</p> <p><b>Auf welcher rechtlichen Grundlage wird für den kurzen Planzeitraum ein Bebauungsplan für mindestens 200 zusätzliche Bürger aufgestellt, wenn über die gültige Bedarfsermittlung lediglich 30 Bürger zu rechtfertigen sind? Wo bleibt hier die langfristige Bedarfsdeckung im Sinne einer Eigenentwicklungsgemeinde und den Bollschweiler Bürgern?</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | <p>Im gesamten aktuellen Bebauungsplan „Südlich-der-General-von-Holzling-Straße II“ fehlt die Darlegung der sich ergebenden Wohneinheiten aus den geplanten Gebäuden. Hierdurch wird auch im ersten Überblick nicht erkennbar, dass sich die ergebenden neuen Einwohnerzahlen von den berechneten, zulässigen neuen Einwohnern aufgrund der städtebaulichen Entwicklung nicht decken.</p> <p>Aus dem Planentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs und der städtebaulichen Planzeichnung des Bebauungsplans vom 22.04.2020, ist zu entnehmen, dass folgende Gebäudetypen bzw Wohneinheiten (WE) geplant sind:</p> <table> <tr> <td><b>6</b></td><td><b>Doppelhäuser</b></td><td><b>12 WE</b></td></tr> <tr> <td><b>18</b></td><td><b>Reihenhäuser</b></td><td><b>18 WE</b></td></tr> <tr> <td><b>2</b></td><td><b>Mehrfamilienhäuser</b></td><td><b>20 WE</b></td></tr> <tr> <td></td><td><b>Sonderbauten</b></td><td><b>9 WE</b></td></tr> <tr> <td></td><td><b>Sonderbauten</b></td><td><b>24 WE</b></td></tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2"><b>Gesamt mindestens</b></td><td><b>83 WE</b></td></tr> </table> <p>Die Gemeinde hat allerdings zudem um eine höhere Verdichtung gebeten.</p> | <b>6</b>     | <b>Doppelhäuser</b> | <b>12 WE</b> | <b>18</b> | <b>Reihenhäuser</b> | <b>18 WE</b> | <b>2</b> | <b>Mehrfamilienhäuser</b> | <b>20 WE</b> |  | <b>Sonderbauten</b> | <b>9 WE</b> |  | <b>Sonderbauten</b> | <b>24 WE</b> | <hr/> |  |  | <b>Gesamt mindestens</b> |  | <b>83 WE</b> | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen:</b></p> <p>Der Angebotsbebauungsplan stellt die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebiets dar. Er baut auf dem aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf auf. Die Planung geht, entsprechen der Differenzierung der Umsetzung von 140 bis 190 zusätzlichen Einwohnern aus. Aufgrund der besonderen Wohnformen im Gebiet (Seniorenwohnen und Tagespflege) wird eine geringere Belegungsdichte erwartet.</p> <p>Für die Berechnung der Schallemissionen wurden die zukünftigen Einwohner überschlägig anhand der geplanten Bruttogeschossfläche errechnet.</p> |
| <b>6</b>                 | <b>Doppelhäuser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>12 WE</b> |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>18</b>                | <b>Reihenhäuser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>18 WE</b> |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2</b>                 | <b>Mehrfamilienhäuser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>20 WE</b> |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | <b>Sonderbauten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>9 WE</b>  |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | <b>Sonderbauten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>24 WE</b> |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <hr/>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gesamt mindestens</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>83 WE</b> |                     |              |           |                     |              |          |                           |              |  |                     |             |  |                     |              |       |  |  |                          |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Rechnet man die im „Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs“ angegebene 2,39 Personen pro WE, so ergibt sich bei einer Anzahl der geplanten 83 WE = mindestens 198 Personen.</p> <p>Hier erkennt man dann den <b>absoluten Widerspruch zwischen Planung und gültigen Bedarfsberechnung</b>, aus der sich 30 Einwohner Bevölkerungszuwachs für die nächsten 5 Jahre als angemessen errechnen lassen. Das ist also das <b>6,6 fache gegenüber den Vorgaben des Regionalplans</b>.</p> <p>Aus der Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung von Fichter geht man aufgrund der gesamten Bruttogeschossfläche von 14.000 qm sogar von <b>290 Einwohnern</b> für das Baugebiet aus.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <p><b>Warum verzichtet man in dem aktuellen B-Plan auf eine klare Darstellung der geplanten Wohneinheiten und der sich daraus ergebenden Bevölkerungszunahme innerhalb möglichst kurzer Zeit?</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Von einer genauen Darstellung der Wohneinheiten im (sog. Angebots-) Bebauungsplan wird abgesehen, da dies nur grob abschätzbar ist. Es wird keine Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt, sodass eine Angabe darüber spekulativ wäre. Die im städtebaulichen Entwurf angegebenen Kennwerte können jedoch als grober Anhaltspunkt herangezogen werden.</p> |
|  | <p>Bollschweil ist keine Zuzugsgemeinde und auch die Infrastruktur für eine Zuzugsgemeinde (z.B. Bad-Krozingen) ist bei Bollschweil nicht gegeben. Es gibt keine Zuzugsbinding, das Straßennetz scheint nicht dafür ausgelegt und die Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel an Freiburg, ist schon jetzt zu den Stoßzeiten hoffnungslos überlastet. Hier ist kein Konzept zu erkennen, dass die sich ergebenden Notwendigkeiten ebenfalls bedacht wurden.</p>                                                                                                                                                                                                                 | <p>Die Notwendigkeit der Erweiterung der Infrastruktur wird zu gegebener Zeit geprüft und falls notwendig veranlasst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <p><b>Ortbildcharakter</b><br/> Zur Bebauungsstruktur heißt es: Im Einzelnen ist folgendes von Bedeutung:<br/> Offene Platzflächen am Ende der Erschließungsstraße öffnen den Blick zur Landschaft</p> <p>Den angrenzenden Anwohnern der bestehenden Bebauung nördlich der G.v.H.-Straße verwehrt man dies durch die Bebauung von 26,5m langen und 11m hohen Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau (hinzukommen mögliche</p>                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/> Die Gemeinde Bollschweil verfolgt den Grundsatz flächeneffektiver und bodenschonender Planung. Dementsprechend ist eine angemessen dichte Bebauung des Gebiets, auch in Bezug auf die Höhenentwicklung notwendig. Es wurde beschlossen, dass</p>                                                                                                         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Dachaufbauten) sowie bis zu 50m langen und 14m hohen Gebäuden in der Sondernutzung entlang der G.v.H.-Straße (abweichende Bauweise siehe Seite 26 des B-Plans). Dazwischen liegen jeweils noch Garagenblöcke, sodass das Gebiet bis auf die Zufahrtsstraßen wie ein eigener Stadtteil von der übrigen Bebauung abgeriegelt wird. Dies schafft eine eindeutige Abgrenzung und Isolation des neuen Wohngebietes zu den bereits bestehenden Wohngebieten. Das wollte die Gemeinde zumindest verbal nicht und hat auch nichts mit einer offenen Gestaltung gemein. Hier braucht es aufgelockerte Baustruktur und Anbindung. Die jetzige Planung mit 3 und 4 Geschoßigkeit entspricht nicht dem Ortsbildcharakter!</p> <p><b>Was rechtfertigt das Abweichen vom Ortsbildcharakters durch die massive und abriegelnde Bebauung entlang der G.v.H.-Straße im geplanten Wohngebiet?</b></p> | <p>das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzling Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet, ehemaliger Teilbereich 5) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang ein notwendiges Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern. So soll auch sichergestellt, dass keine Barrierewirkung entsteht. Die Garagenblöcke sind in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen. Stattdessen sind Sammelstellplätze entlang der General-von-Holzling Straße geplant.</p> |
|  | <p>Wir wiederholen unseren Vorschlag und fordern Sie auf, entsprechend dem Schweizer Vorbild bei Bauvorhaben, „Eckfahnen“ entsprechend der Gebäudegrößen und Höhen für jedes Gebäude und Garagen wenigstens entlang der G.v.H.-Straße aufzustellen, um der Bevölkerung und auch Ihnen selbst zu verdeutlichen, was es für das Ortsbild bedeutet, wenn Sie das Bauvorhaben entsprechend der Planung umsetzen.</p> <p><b>Bei so einem „Eckfahnen-Projekt“ kann jeder nur an klarer Vorstellung und besserer Einschätzung gewinnen. Warum machen Sie es nicht?</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Zur besseren Verdeutlichung der geplanten Gebäude wird eine 3D- Visualisierung erstellt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <p><b>Verkehrszunahme und Lärmbelästigung</b><br/>Würde das Gebiet entsprechend der Planung bebaut und zusätzlich ca. 200 Anwohner mit entsprechend vielen Fahrzeugen (mindestens 150 geplanten Fahrzeugen nach Stellplatzplanung des Planungsbüros) hinzukommen, würde aus einem verkehrsberuhigten Wohngebiet mit der G.v.H.-Straße eine Straße mit enormen Verkehrsaufkommen, zumindest zu den Hauptverkehrszeiten, entstehen.<br/>Aus der Schalltechnischen Untersuchung der Fichtner- Water &amp; Transportation ist zu entnehmen, dass die Verkehrsmengen durch das geplante Baugebiet von derzeitig 1.120 auf</p>                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (Fichtner, Water, Transportation, März 2020) wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und anschließend der durch das Plangebiet neu erzeugte Kfz-Verkehr abgeschätzt. Für den Prognose Nullfall, also die zukünftige Verkehrsentwicklung <u>ohne Baugebiet</u> wurden folgende Verkehrsstärken ermittelt: <i>Hexentalstraße, nördlich General-von-Holzling-Straße: 5.940 Kfz/24h; Hexentalstraße südlich General-von-Holzling-Straße: 5.390 Kfz/24h; General-von-Holzling-Straße: 1.120 Kfz/24h.</i><br/>Mit Hilfe der Methodik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung konnte anschließend für das Plangebiet „Südlich der</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>1.680 Kfz/24h zunehmen. Das entspricht einer zu erwartenden Zunahme an Verkehr von 50% (560 Autofahrer/Tag zusätzlich) aufgrund der hohen Einwohnerverdichtung im neuen Baugebiet.</p> <p>Wie bereits in dem Dokument „vorbereitenden Informationen zu Umweltbelangen“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2017 durch die Sachverständigen dargelegt wurde, kann „die Veränderung des Verkehrsaufkommen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben.</p> <p>Das 50%ige erhöhte Verkehrsaufkommen bedeutet eine unverhältnismäßige Zunahme und unverantwortbare Verkehrsbelastung für die gesamte General-von-Holzing und Kuckucksbadstr. Es führt zu einer erschwerten Verkehrsführung, da das neue Wohngebiet nur über die beiden Zufahrtsstraßen (General-von Holzing Ecke Hexentalstraße und Kuckucksbadstraße Ecke Hexentalstraße), erreichbar ist. Diese beiden Straßen sind aufgrund der bestehenden Parksituation nicht dafür ausgelegt.</p> <p>Bislang ist nicht plausibel erkenn- oder nachvollziehbar, dass eine sachgerechte Erklärung und Darstellung der Lösung für die sich ergebenden Problemstellungen von den Planern oder der Gemeinde aufgegriffen wurden. Wie stellen Sie sich das vor?</p> | <p>General-von-Holzing-Straße II“ eine Verkehrserzeugung von insgesamt rund 560 Kfz-Fahrten/24h ermittelt werden (jeweils 280 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr). Im Vergleich wird deutlich, dass keine übermäßige Zunahme der Verkehrsstärke anzunehmen ist.</p> <p>Die bestehenden Zufahrten über die General-von-Holzing Straße / Ecke Hexentalstraße und Kuckucksbadstraße Ecke Hexentalstraße werden demnach als ausreichend erachtet. Falls sich aufgrund der bestehenden Parksituation Probleme ergeben, ist dies durch verkehrspolizeiliche Maßnahmen zu regeln. Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>                                             |
|  | <p>Aus der Schalltechnischen Untersuchung der Fichtner - Water &amp; Transportation ist weiterhin festzuhalten, dass die Verkehrslärmsituation maßgeblich durch das Verkehrsaufkommen und der Bebauung entlang der General-von-Holzing-Straße beeinflusst wird. Diese Belastung wird komplett auf die angrenzenden Anwohner abgewälzt, da man innerhalb des Gebiets einen verkehrsberuhigten Bereich plant.</p> <p>Wenn das Plangebiet durch hohe Gebäude und dazwischen gebauten Garagenzeilen abgeschirmt wird, ergibt sich selbstverständlich keine erhöhte Lärmbelastung im Plangebiet, sondern dort, wo der Hauptverkehr stattfindet und der Schall an den Gebäudekörpern entlang der G.v.H.-Straße reflektiert wird. Die Belastung wird bewusst den Bewohnern der bestehenden Bebauung zugemutet.</p> <p>Somit muss die Gemeinde die Folgen der gesundheitlichen Risiken verantworten und dafür aufkommen. Ist dies im Sinne einer Gemeinde?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>Der Anregung wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung der Fichtner Water &amp; Transportation GmbH Freiburg vom März 2020 vor, die dem B-Plan beigelegt ist und zu dem zusammenfassenden Ergebnis kommt:</p> <p>Verkehrslärm</p> <p>In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutz-Verordnungen wesentlichen Erhöhungen zu erwarten (vgl. Abschnitt 3.4.2). Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gesundheitliche Risiken für die Bewohner der angrenzenden Gebäude sind demnach nicht zu befürchten. Von den beschriebenen Garagenzeilen wird in der geänderten Planung ohnehin abgesehen.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Auch hieraus ergibt sich die Notwendigkeit von der massiven Bebauung entlang der G.v.H.- Straße Abstand zu nehmen zugunsten einer aufgelockerten weniger hohen Bebauung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <p><b>Abschließend möchten wir folgende Aspekte zu bedenken geben:</b></p> <p>Unterhält man sich mit schon lang ansässigen Bollschweiler Bürgern so erfährt man, dass sie das Handeln und die sich abzeichnende Entwicklung bzgl. der Planung durch den Gemeinderat, besonders in punkto Gebäudehöhe, Geschosswohnungsbau verbunden mit bis zu 4stöckiger Bauweise und 26m Länge oder gar bis zu 50m Länge, sowie der zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht nachvollziehen können. Wie sollen sie es auch nachvollziehen, wenn die Gemeinde keine nachvollziehbare Erklärung für die Notwendigkeit des Bauvorhabens in dieser Dimension liefert geschweige denn Zahlen zu anvisierten Wohneinheiten, Einwohneranzahl und den Fahrzeugen offen kommuniziert? Es wird zu viel nicht offen oder anschaulich kommuniziert, selbst auf der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 22.04.2020 nicht. Auch nicht durch die Planer selbst, die die Präsentation zur Umsetzung der Planung als Aufgabe hatten. Die Einzigen, die mit viel Liebe, Mühe und großem Engagement versucht haben, anschaulich zu kommunizieren, mit Ideen für aufgebrochene Fassaden- und Gebäudegestaltungen und das immer mit Blick aufs Dorf, war die Agenda 21. Das muss man ihnen hoch anrechnen.</p> <p>Sie können nicht davon ausgehen, dass sich der allgemeine Bürger die Mühe macht, die Offenlegung zu lesen, die ja selbst noch nicht einmal die oben genannten relevanten Detailinformationen enthält. Diese Bürger Bollschweils bringen zum Ausdruck, dass es sich nicht lohnt an die Gemeinde die Bedenken zu schreiben, da der Bürgermeister und Gemeinderat „sowieso das tun, was sie wollen“.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die beschriebenen Punkte sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Es ist allerdings anzumerken, dass im bisherigen Planungsprozess immer wieder der Dialog mit den Bürgern gesucht wurde. Bürgerbeteiligung wurde weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß betrieben.</p> |
|  | <p>Wie bereits eingangs erwähnt, ist das Projekt seniorenge-<br/>rechtes Wohnen sehr zu begrüßen. Auch ist durchaus nach-<br/>vollziehbar, dass der Kindergarten eine Erweiterung benötigt.<br/>Ebenso ist in diesem Sinne das neue Baugebiet nachvollzieh-<br/>bar, aber es ist in seiner jetzig geplanten Dimension für viele</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die Gemeinde Bollschweil verfolgt den Grundsatz flächeneffekti-<br/>ver und bodenschonender Planung. Dementsprechend ist eine<br/>angemessen dichte Bebauung des Gebiets auch in Bezug auf<br/>die Höhenentwicklung notwendig. Es wurde allerdings beschlos-</p>                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Mitbürger nicht nachvollziehbar. Das ist sicher nicht Ihre Intension.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>sen, dass das oberste Geschoss der Gebäude entlang der General-von-Holzing Straße um 1,50 m nach hinten abrückt. So wirken die Gebäude vom Straßenraum aus gesehen etwas niedriger. Verteuerung und Verringerung des neu entstehenden Wohnraums werden im Interesse einer höheren Akzeptanz damit in Kauf genommen. Im Teilbereich 4 (ehemaliges Sondergebiet) ist aufgrund der geplanten Tagespflege sowie der besonderen Wohnformen eine entsprechende Grundfläche notwendig. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht in diesem Zusammenhang das notwendige Maß an Flexibilität. Im Rahmen des Vergabeverfahrens werden verschiedene Kriterien, wie bspw. architektonische und gestalterische Qualität des Konzeptes, angelegt, um eine hochwertig städtebauliche Qualität zu sichern. Von dem in Teilbereich 4 vorgesehenen Kindergarten wird abgesehen, da aus funktionellen Gründen eine Erweiterung am bestehenden Standort präferiert wird.</p> |
|  | <p>Das Projekt „Dorf im Dialog“ ist hervorragend und wäre eine Gelegenheit gewesen, um auch bzgl. dieses Projektes zu zeigen, dass alle, der Bürgermeister und die Gemeinderäte den Dialog wirklich suchen und die Ängste und Sorgen sowie die Interessen der Bürgerschaft bereit sind aufzunehmen und umzusetzen.</p> <p>Die Bürgerbeteiligung im März 2018 in der Möhlinhalle war ein guter Einstieg, auch die Teilnahme (ohne Stimmrecht) der Agenda 21 und der BiBB in der Preigerichtssitzung und dem letzten Workshop. Aber der Schritt zu einer Kompromisslösung fehlt.</p> <p>Stattdessen wählt man für diesen wichtigen Entscheidungszeitpunkt einen Termin für eine öffentliche Gemeinderatssitzung zum Zeitpunkt der COVID-19-Pandemie. Wo man weiß, dass insbesondere ältere Mitbürger nicht ohne erhebliches gesundheitliches Risiko teilnehmen können (auch wenn man umsichtig versucht hat die hygienischen Bedingungen zu erfüllen)</p> <p>Wo offenkundig wird, dass die Gemeinderatsmitglieder im Vorfeld gebrieft wurden, keine Kommentare oder Fragen zu stellen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme:</b><br/>Die beschriebenen Punkte sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Es ist allerdings anzumerken, dass im bisherigen Planungsprozess immer wieder der Dialog mit den Bürgern gesucht wurde. Bürgerbeteiligung wurde weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß betrieben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Und leider auf Fragen von interessierten Mitbürgern weder freundlich noch aufrichtig oder anschaulich geantwortet wurde.</p> <p>Ebenso bleiben Briefe einfach jahrelang unbeantwortet.</p> <p>Wir fordern Sie auf, die Bevölkerung Bollschweils in die grundsätzliche Entscheidung zur Dorfbildentwicklung einzu-beziehen, die oa. Eckfahnen-Visualisierung nach Schweizer Vorbild für Neubauvorhaben aufzugreifen, denn jetzt ist der entscheidende Zeitpunkt an dem ein Abgleich mit den Ein-wohnern Bollschweils erfolgen muss.</p> <p><b>Durch den Mut zu einer solchen Entscheidung können Sie nur gewinnen!</b><br/> <b>Was hindert sie an diesem Schritt?</b></p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Karlsruhe, den 20.11.2020

**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten