

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB.....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden..	10
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	12
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	12
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	13
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger .....	14
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	14
A.10	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	16
A.11	IHK Südlicher Oberrhein .....	16
A.12	bnNETZE GmbH .....	17
A.13	PLEdoc GmbH .....	17
A.14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	18
A.15	Amprion GmbH .....	18
A.16	Stadt Bad Krozingen .....	19
A.17	GVV Müllheim-Badenweiler .....	19
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	19
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	19
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	19
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation .....	19
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst .....	19
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung .....	19
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord .....	20
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion .....	20
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-54.4.....	20
B.9	ED Netze GmbH .....	20
B.10	terranets bw GmbH.....	20
B.11	Transnet BW GmbH.....	20
B.12	ASDBW Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei .....	20
B.13	Stadt Staufen .....	20
B.14	Stadt Neuenburg a.R. ....	20
B.15	Gemeinde Hartheim.....	20
B.16	Landesamt für Denkmalpflege.....	20
B.17	Handwerkskammer Freiburg.....	20
B.18	Handelsverband Südbaden e.V. ....	20
B.19	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	20
B.20	Landesnaturschutzverband BW.....	20
B.21	Unitymedia .....	20
B.22	Vodafone.....	20
B.23	BLHV .....	20
B.24	Vermögen und Bau BW .....	20

---

B.25	BUND e.V.....	20
B.26	Deutsche Bahn AG .....	20
B.27	SWEG .....	20
B.28	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal .....	20
B.29	Abwasserverband Sulzbach .....	20
B.30	Gemeinde Ballrechten-Dottingen .....	20
B.31	Gemeinde Buggingen .....	20
B.32	Gemeinde Eschbach.....	20
B.33	Stadt Müllheim .....	20
B.34	Stadt Sulzburg.....	20
<b>C</b>	<b>STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT .....</b>	<b>21</b>
C.1	Person 1 (Anwaltliche Stellungnahme von 6 Parteien).....	21
C.2	Person 2.....	29

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)	
A.1.1	<p>Auf Grund der bestehenden Pläne ist davon auszugehen, dass zur Bereitstellung der genutzten Abfallgefäße Sammelplätze vorgesehen sind. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.</li> <li>• Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.</li> <li>• Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.</li> <li>• Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke/ Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen abzustimmen.</li> </ul>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Lage eines Sammelplatzes für die Müllabholung ist entlang der Anne-Frank-Straße, westlich der Tiefgarageneinfahrt, vorgesehen. Der Standort ist im Freiflächengestaltungsplan, welcher Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, dargestellt.</p>
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)	
A.2.1	<p>Der selbständige Bebauungsplan „Bremmengässle III“ überlagert in Teilbereichen den bestehenden Bebauungsplan „Bremmengässle I“ 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>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Satzungstext wird ein entsprechender Passus aufgenommen.</p> <p>Es wird ein Deckblatt zum Überlagern des bestehenden BPL „Bremmengässle I“ gefertigt.</p>
A.2.1.1	<p>Die Ausführungen in der Begründung sollte bezüglich der Datumsangaben zum bisher gültigen Bebauungsplan „Bremmengässle I“ überprüft werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird in Bezug auf die Datumsangaben zum bisher gültigen Bebauungsplan „Bremmengässle I“ angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.2	<p>Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Durchführungsvertrag sollte parallel zur Abstimmung des Bauvorhabens und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet und als Vorentwurf und Entwurf in den Gemeindegremien beraten werden. Der Abschluss des Durchführungsvertrags muss in jedem Fall vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen (§12 Absatz 1 Satz 1 BauGB).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Der Durchführungsvertrag wurde bereits abgeschlossen.</p>
A.2.2.1	<p>Unerlässlich sind Regelungen für den Fall, dass das Vorhaben nicht oder nicht vollständig der Planung entsprechend errichtet oder fertig gestellt wird und für eine evtl. Betriebsaufgabe (z. B. Rückbauverpflichtung mit Bürgschaft). Rückbauverpflichtungen sollten auch mit entsprechenden Fristen bzw. konkreten Zeiträumen, sowie der Regelung der Kosten verbunden werden. Alle finanziellen Verpflichtungen des Vorhabenträgers sollten durch Bürgschaften gesichert werden.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der daraus resultierende vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheiden sich vom allgemeinen Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger erarbeitet; die Initiative zur Schaffung von Baurechten liegt somit grundsätzlich bei ihm. Er erarbeitet nicht nur die städtebauliche Planung, sondern verpflichtet sich vertraglich zu ihrer Verwirklichung, einschließlich der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. In dieser Verpflichtung, die städtebauliche Planung in einer bestimmten Zeit zu realisieren, liegt ein wesentlicher Unterschied zum allgemeinen Bebauungsplan, der eine Angebotsplanung darstellt (vgl. BeckOK BauGB/Busse, 54. Ed. 1.8.2021, BauGB § 12 Rn. 3).</p>	<p>Für den Fall, dass das Vorhaben nicht umgesetzt wird, sieht § 12 Abs.6 S. 1 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Regelungen für eine spätere Betriebsaufgabe sind in § 12 BauGB nicht vorgesehen und bei einem Wohnbauvorhaben auch überhaupt nicht passend. Absicherungen der Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden von § 12 BauGB nicht verlangt, sind im Durchführungsvertrag aber in angemessenem Umfang enthalten.</p>
A.2.2.2	<p>Nach der Begründung unter Ziffer 1.2.1 und Ziffer 3.1 sowie der Darstellung im zeichnerischen Teil, ist der Erhalt des bestehenden Gebäudeteils mit Untergeschoss nicht Teil des „Vorhabens“. Daher wird lediglich der Verbindungsbau zwischen der neuen Tiefgarage und dem</p>	<p>Dies wurde korrekt wiedergegeben.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorhandenen Keller in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einbezogen.</p>	
A.2.2.3	<p>Wir bitten um Prüfung, ob der Teilbereich unter diesen Voraussetzungen noch Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB in dessen Gesamtgeltungsbereich sein kann. Insbesondere sollte die Begründung darauf eingehen, ob im Falle der Nichtumsetzung des Vorhabens, sich der Teilbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans als selbständiger (angebotsbezogener) Bebauungsplan trägt.</p>	<p>Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden. Dies ist vorliegend hinsichtlich der beschriebenen Fläche des Bestandsgebäudes geschehen, um das Vorhaben in seine Umgebung einzupassen. Sollte das Vorhaben nicht umgesetzt werden, sieht § 12 Abs. 6 BauGB vor, dass der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan – also einschließlich der genannten Teilfläche – aufgehoben werden soll.</p>
A.2.3	<p>In Ziffer 4.1 der Begründung setzt sich die Stadt ausführlich mit der Differenzierung des (ausgeschlossenen) Beherbergungsbetriebes und den weiterhin als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen auseinander. Ausdrückliches Ziel der Stadt ist es demnach, die Schaffung von Wohnraum zu fördern, die Entstehung von einzelnen Ferienwohnungen jedoch nicht zu verhindern.</p> <p>Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der Begründung auf den Inhalt des Durchführungsvertrags, der die Wohnnutzung vorsehen würde, verwiesen. Ob im Durchführungsvertrag nähere Details zur Art der Wohnnutzung geregelt sind, ist uns nicht bekannt. Auf den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (bestehendes Gebäude) wird nicht eingegangen. Grundsätzlich kann auch die Anzahl der Ferienwohnungen in einem Baugebiet auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden (vgl. EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauGB § 9 Rn. 69). Es sollte daher geprüft werden, ob eine solche Festsetzung zur Sicherung des städtebaulichen Ziels angebracht sein könnte.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Einschrieb „WE“ im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Nutzung „Wohnen“ abschließend bestimmt. Auch im Durchführungsvertrag ist vorgesehen, dass als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist (vgl. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird dadurch ausgeschlossen.</p> <p>Für die Neubauten soll dies auch so bleiben. Für den Bereich des Bebauungsplans, der außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt (Altbestand), werden Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen dürfen Ferienwohnungen allerdings keine dominante Stellung innerhalb des Plangebiets erlangen. Dadurch wird auch sichergestellt, dass es insgesamt nicht zu viele werden und dem Ziel der Wohnraumschaffung weiterhin Rechnung getragen wird, Auf eine Begrenzung der Anzahl kann somit verzichtet werden.</p> <p>Dies wird in der Begründung klargestellt.</p>
A.2.4	<p>In Ziffer 1.8.1 wird festgesetzt, dass die Baugrenzen nur oberirdisch gelten. Für die Tiefgaragenzufahrt sowie deren Überdeckung ist eine gesonderte Festsetzung in Ziffer 1.8.2 getroffen. Wir gehen davon aus, dass geprüft wurde, dass die Überdeckung der gesamten Tiefgarage unter der Geländeoberfläche liegt und an keinen anderen Stellen außer dem</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Tiefgarage ist nach Aussagen des Architekten komplett überdeckt außer der Rampenein- und -ausfahrt und dem geländebündigen Lüftungsschacht sowie der Lüftungsöffnung des Müllraumes.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ein- und Ausfahrtbereich zu Tage treten (z. B. Notausstiege).	
A.2.5	In Ziffer 1.9.2 wird ein Zufahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt, der im zeichnerischen Teil mit 4,5 m als solcher festgesetzt ist. Im Lageplan zu den Außenanlagen wird eine Schleppkurve PKW dargestellt, die allerdings nur in eine Richtung der Anne-Frank-Straße führt. Wir gehen davon aus, dass der Einfahrtsbereich auch für eine Zufahrt der aus östlicher Richtung kommenden PKWs ausreichend dimensioniert ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ein- und Ausfahrt ist ausschließlich von und nach Westen vorgesehen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. durch entsprechende Ausfahrtschilder gelöst. Beide Fahrtrichtungen führen nach kurzer Wegstrecke auf die Haupterschließungsstraße (Johannerstraße), weshalb ohne weitere Umstände grundsätzlich eine Anfahrt aus Westen angenommen und auf die Anfahrt von Osten verzichtet werden kann. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist ein Verkehrsaufkommen von und nach Westen deutlich häufiger anzunehmen als von und nach Osten. Nach Westen kommt man zu den überörtlichen Anbindungen wie der B3 und der A5. Für eine Ein- und Ausfahrt von und nach Osten wäre die Ausweitung der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt nach Osten über das angrenzende Grundstück erforderlich. Dieses steht hierfür nicht zur Verfügung.
A.2.5.1	Aus den Unterlagen sollte klarer hervorgehen, dass es sich um den Ein- <u>und</u> Ausfahrtbereich der Tiefgarage handelt.	Dies wird berücksichtigt. In der Planzeichnung und Legende wird zur Klarstellung ein entsprechender Einschrieb ergänzt.
A.2.6	Wir weisen darauf hin, dass auf der südöstlichen Fläche, in denen nur Stellplätze zulässig sein sollen, kürzlich eine Garage genehmigt wurde.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Garage wurde bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans beantragt und genehmigt und ist mittlerweile errichtet. Sie erfährt somit Bestandschutz. Das planerische Ziel eines Ausschlusses oberirdischer Garagen bleibt im Bebauungsplan gleichwohl aufrechterhalten.
A.2.7	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.2.8	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrensabschluss übermittelt.
A.2.9	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten	Dies wird berücksichtigt. Eine ausgefertigte Papierfassung der Unterlagen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Papierfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	wird zugesandt.
A.2.10	Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt. Eine ausgefertigte Papierfassung der Unterlagen wird auch dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, zugesandt.
A.2.11	Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie: Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.	Dies wird berücksichtigt. Die Planung wird nach Eintritt der Rechtskraft xplanungskonform (XPlan-GML) im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle bereitgestellt.
A.2.12	Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</li> <li>• Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</li> <li>• Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</li> <li>• Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</li> </ul>	Dies wird berücksichtigt. Siehe A.2.11
A.2.13	Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde, die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.14	Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.	Dies wird berücksichtigt.
A.2.15	Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)		
A.3.1	<b>Artenschutz</b> Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten.	Dies wird berücksichtigt.
A.3.2	Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro Ralf Wermuth eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope (Stand 14.03.2022) erstellt. Sämtliche Gehölze sollen gerodet und Gebäude/ Gebäudeteile abgerissen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Arten Vögel und Fledermäuse durch die Planungen betroffen sind. Für Reptilien wird der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG „sehr wahrscheinlich ausgeschlossen“.	Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.
A.3.3	Im Gutachten des Büros Ralf Wermuth werden in Kapitel 5 folgende Vermeidungs-, und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, damit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.	Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.4	<p><b>Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <p>Rodungen von Gehölzen und Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen nur außerhalb der allgemeinen Schonzeit, im Zeitraum vom 01.10.-28.02./29.02 eines jeden Jahres. Sofern dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, Einsatz eines Sachverständigen für Artenschutz, der das Eingriffsgebiet unmittelbar vor Eingriffen auf Vogelnester untersucht. Bei einem Vorkommen, Einstellung der Arbeiten und Abstimmung weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde.</p>	
A.3.5	<p><b>Vögel - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erneute Aufhängung derzeit vorhandener Vogelnistkästen, vor Rodung von Gehölzen/ Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen und Beginn der Vogelbrutzeit im räumlich funktionalen Zusammenhang,</li> <li>• Anbringen einer Nisthilfe (Typ Höhlenbrüter) für den Wegfall der Baumhöhle in der Zeder, die gefällt wird, im räumlich funktionalen Zusammenhang, ggf. durch Integration in die Wand der neuen Wohngebäude.</li> </ul>	Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.
A.3.6	<p><b>Fledermäuse (Vermeidungsmaßnahmen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rodung von Gehölzen/ Abriss von Gebäuden/Gebäudeteilen lediglich im Zeitraum 01.11 bis 28.02./29.02 eines jeden Jahres. Sofern dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, Einsatz eines Sachverständigen für Artenschutz der das Eingriffsgebiet unmittelbar vor Eingriffen auf Fledermäuse untersucht. Bei einem Vorkommen, Einstellung der Arbeiten und Abstimmung weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde.</li> <li>• Nächtliche Bauarbeiten nur außerhalb des Zeitraums 01.05 bis 30.09 eines jeden Jahres. Sofern dies nicht eingehalten werden kann, Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung bei nächtlichen Bauarbeiten.</li> <li>• Anbringen eines Fledermauskastens (Typ Fledermaushöhle) für den Wegfall der Baumhöhle in der Zeder, die gefällt wird, im räumlich funktionalen Zusammenhang, ggf. durch Integration in die Wand der neuen Wohngebäude.</li> </ul>	Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.6.1	Da der konkrete Standort für die Nisthilfe für Vögel und den Fledermauskasten auf Bebauungsplanebene nicht bekannt sind, sollte dies zusammen mit den Bauherren und Architekten noch festgelegt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Standorte der künstlichen Quartiere werden mit den Bauherren und Architekten abgestimmt.
A.3.7	Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i. S. d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es der Bauherrschaft, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis dazu sollte ergänzend in den Textteil aufgenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Nachfolgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i. S. d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es der Bauherrschaft, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
A.3.8	Im Weiteren regen wir zur besseren Wahrnehmbarkeit für Bürgerinnen und Bürger an, alle vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Gutachten des Büros Ralf Wermuth, die zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgeschlagen wurden, noch in die Festsetzungen aufzunehmen.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Alle vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Gutachten des Büros Ralf Wermuth sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Aufnahme der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzungen ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich.
<b>A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)</b>		
A.4.1	<b><u>Bodenschutz/Altlasten</u></b> Die Planung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung vom 23.11.2016 zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Umfeld der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV-Bodenverwertung) in der vorliegenden Größenordnung in die Klasse <b>Z2</b> einzuordnen sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.1.1	Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim Anfallen von nicht verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich er-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>höhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.</p>	
<p>A.4.1.2</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der vorliegenden Planung die für Schwermetalle ermittelten Beurteilungswerte für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen und Wohngebiete“ oberhalb der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen.</p> <p>Es besteht daher für diese Nutzungskategorie ein grundsätzlicher Handlungsbedarf. Im Zuge der Bauleitplanung sind zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 Baugesetzbuch - BauGB) zur Abklärung eines möglichen Gesundheitsrisikos entsprechende Bodenuntersuchungen erforderlich. Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge ist auf bestehende oder geplante Haus- und Nutzgärten und auf Kinderspielflächen ein besonderes Augenmerk zu richten. Die Bodenuntersuchungen sollen der Beurteilung dienen, ob eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit gegeben ist.</p> <p>Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schadstoffe wird auf ausgewählte Stoffe Bezug genommen. Vorliegend sind die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber relevant.</p> <p>Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr kann im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 35 cm (Grabtiefe bei Kindern) unbelastetem Boden überdeckt werden. Alternativ kann in Abhängigkeit der Schadstoffsituation die Resorptionsverfügbarkeit von Schwermetallen gutachterlich ermittelt werden. Ggf. kann mit Schwermetallen belasteter Erdaushub vor Ort verbleiben bzw. wiederverwertet werden, sofern anhand der Resorptionsverfügbarkeit eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH erstellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Dabei wurde der Löss nach VVV beprobt. Die Werte entsprechen Z0 und sind somit auch nach BBodSchV unbedenklich. Schwermetallbelastungen werden hauptsächlich erst im Schotterhorizont, also unterhalb der Lösslage vorgefunden. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen, Nutzgärten und Wohngebietsflächen beziehen sich immer auf die oberen 0,35 m und werden folglich eingehalten.</p> <p>Im Zuge der Herstellung der Kinderspiel- und Nutzgartenfläche ist der Boden auf die genannten sechs Schwermetallparameter hin zu untersuchen bzw. bei Fremdanlieferung die entsprechenden Analyseergebnisse vorlegen zu lassen. Sinnvollerweise sollten diese näheren Untersuchungen im Zuge der Bauausführung geplant und ausgeführt werden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den BPL aufgenommen.</p>
<p>A.4.2</p>	<p><b><u>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</u></b></p> <p>Wir weisen auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 hin. Eine wasser-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beseitigung von Niederschlagswasser wird über eine örtliche Bauvorschrift geregelt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>rechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden oder wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist (Hinweis: Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus <u>Industrie und Gewerbebetrieben</u> ist unabhängig von der gewählten Technik <u>immer</u> erlaubnispflichtig).</p>	
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)	
A.5.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</li> <li>• Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</li> </ul>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die geforderte Löschwassermenge kann nach Aussagen des Wassermeisters der Stadt Heitersheim über das Ortsnetz und die vorhandenen Hydranten erbracht werden.</p> <p>Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen sind im Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, dargestellt und werden auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p>
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)	
A.6.1	<p>Die auch in Heiterheim erwartete Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperaturen und deren negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sollten Grund genug sein, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um den „Hitzeinselseffekt“ des Bauvorhabens abzumildern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.6.2	<p>Im Sinne der Klimaanpassung regen wir daher dringend an, die Dachneigungen im Plangebiet generell auf 15° zu begrenzen und überall - auch auf Nebengebäu-</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Für die beiden westlichen Baufenster wurde eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den und Carports - eine Dachbegrünung festzusetzen. Ein Gründach hat durch die Verdunstung einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes. Ein Gründach leistet einen wichtigen Beitrag zur Starkregenvorsorge, da es das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder abgibt (Schwammprinzip). Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität.</p>	<p>Da es sich beim östlichen Baufenster um einen Gebäudeanbau handelt, wird hier aus gestalterischen Gründen und zu Gunsten des Ortsbilds ein geneigtes Dach fortgeführt, weshalb in diesem Bereich auf die Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet wird.</p> <p>Oberirdische Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Festsetzung der Begrünung von Tiefgaragendecken hat die gleichen positiven Effekte wie eine Dachbegrünung. Untergeordnet werden offene Stellplätze zugelassen, welche jedoch mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind und somit ebenfalls eine kühlende Wirkung haben werden.</p>
A.6.3	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält nachfolgende örtliche Bauvorschrift:</p> <p><i>„Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° Neigung ausschließlich in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.“</i></p>
A.6.4	<p>Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „Klimaanpassung: Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).“</p> <p>Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der vorgeschlagene Hinweis zur Klimaanpassung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.6.5	<p>Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können.</p>	<p>Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p>
<p><b>A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)</p>		
A.7.1	<p>Der Planbereich, ehemalige Hofstelle eines zwischenzeitlich ausgesiedelten Weinbaubetriebes, über 0,22 ha befindet</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sich mitten im Wohngebiet von Heitersheim. Landwirtschaftliche Interessen werden mit der vorliegenden Planung nicht direkt berührt. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die innerörtliche Nachverdichtung.</p>	
A.7.2	<p>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 (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<b>A.8</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)</b></p>	
A.8.1	<p>Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ist so anzulegen, dass sowohl auf den Gehweg als auch in die übergeordnete Straße Sichtbeziehungen bestehen. Die Seitenbereiche sind deshalb weder durch Büsche oder Mauern einzugrenzen.</p>	<p>Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.                      Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Sicherstellung von ausreichend Sichtbeziehungen.</p>
<b>A.9</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 05.07.2022)</b></p>	
A.9.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastab-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Geotechnik wird wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</i></p> <p><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</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>	
A.9.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer <a href="http://maps.lgrb-bw.de/7view">http://maps.lgrb-bw.de/7view</a> =lqrb geol hyd) und LGRBwissen <a href="https://lqrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie">https://lqrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie</a>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONQ, <a href="http://isonq.lqrb-bw.de/">http://isonq.lqrb-bw.de/</a>) entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>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.lqrb-bw.de">http://www.lqrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>A.10 Regionalverband Südlicher Oberrhein</b>                      (Schreiben vom 28.06.2022)</p>		
A.10.1	<p>Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,2 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb eines bebauten Bereichs fest.</p> <p>Im Sinne des Freiraumschutzes im Außenbereich und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die vorgesehene Innenentwicklungsmaßnahme mit drei neuen Wohngebäuden für 15 Wohneinheiten mit Tiefgarage begrüßt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>A.11 IHK Südlicher Oberrhein</b>                      (Schreiben vom 29.06.2022)</p>		
A.11.1	Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,2 ha und liegt im Orts-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kern von Heitersheim. Es handelt sich um das Areal einer ehemaligen Weinbrennerei innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes. Die Bestandsgebäude sollen mit Ausnahme eines Gebäudeteils abgerissen werden und durch verdichteten Wohnbau mit insgesamt 17 auch unterschiedlich großen Wohneinheiten sowie Tiefgarage ersetzt werden. Die Planung inkl. VEP und deren Umsetzung als wirksame Maßnahme der Innenverdichtung mit gleichzeitig besonders sparsamem Umgang mit der knappen Ressource Fläche werden begrüßt.</p>	
<b>A.12</b>	<p><b>bnNETZE GmbH</b>                      (Schreiben vom 27.06.2022)</p>	
A.12.1	<p>Das Verfahrensgebiet kann mit elektrischer Energie, und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas, über die bestehenden Leitungsnetze versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	<p>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>	Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.
<b>A.13</b>	<p><b>PLEdoc GmbH</b>                      (Schreiben vom 20.06.2022)</p>	
A.13.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> </ul>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	
	<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
	<p>Anlage /Skizze</p> 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>A.14 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>                  (Schreiben vom 30.05.2022)</p>		
<p>A.14.1</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>A.15 Amprion GmbH</b>                  (Schreiben vom 08.06.2022)</p>		
<p>A.15.1</p>	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme ver-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>laufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p>	
A.15.2	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Weitere Leitungsträger wurden beteiligt. Sie A.12, A.13, B.9, B.10 und B.11.</p>
<b>A.16</b>	<b>Stadt Bad Krozingen</b> (Schreiben vom 13.06.2022)	
A.16.1	Nach Prüfung der Bebauungsplanunterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass derzeit keine Belange der Stadt Bad Krozingen durch den Bebauungsplan berührt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	Wir bitten jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung findet statt.</p>
<b>A.17</b>	<b>GVV Müllheim-Badenweiler</b> (Schreiben vom 19.07.2022)	
A.17.1	<p>Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung &amp; Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 11.07.2022)

<b>B.6</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord</b> (Schreiben vom 13.06.2022)
<b>B.7</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion</b> (Schreiben vom 21.06.2022) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.8</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-54.4</b> (Schreiben vom 29.06.2022)
<b>B.9</b>	<b>ED Netze GmbH</b> (Schreiben vom 13.06.2022) Keine weitere Beteiligung
<b>B.10</b>	<b>terraneis bw GmbH</b> (Schreiben vom 30.05.2022) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.11</b>	<b>Transnet BW GmbH</b> (Schreiben vom 07.06.2022) - Keine weitere Beteiligung
<b>B.12</b>	<b>ASDBW Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei</b> (Schreiben vom 31.05.2022)
<b>B.13</b>	<b>Stadt Staufen</b> (Schreiben vom 13.06.2022) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.14</b>	<b>Stadt Neuenburg a.R.</b> (Schreiben vom 14.06.2022) – Keine weitere Beteiligung, sofern keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.
<b>B.15</b>	<b>Gemeinde Hartheim</b> (Schreiben vom 11.06.2022) – Gibt keine Stellungnahme ab
<b>B.16</b>	<b>Landesamt für Denkmalpflege</b>
<b>B.17</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
<b>B.18</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b>
<b>B.19</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>B.20</b>	<b>Landesnaturausschussverband BW</b>
<b>B.21</b>	<b>Unitymedia</b>
<b>B.22</b>	<b>Vodafone</b>
<b>B.23</b>	<b>BLHV</b>
<b>B.24</b>	<b>Vermögen und Bau BW</b>
<b>B.25</b>	<b>BUND e.V.</b>
<b>B.26</b>	<b>Deutsche Bahn AG</b>
<b>B.27</b>	<b>SWEG</b>
<b>B.28</b>	<b>Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal</b>
<b>B.29</b>	<b>Abwasserverband Sulzbach</b>
<b>B.30</b>	<b>Gemeinde Ballrechten-Dottingen</b>
<b>B.31</b>	<b>Gemeinde Buggingen</b>
<b>B.32</b>	<b>Gemeinde Eschbach</b>
<b>B.33</b>	<b>Stadt Müllheim</b>
<b>B.34</b>	<b>Stadt Sulzburg</b>

**C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Person 1 (Anwaltliche Stellungnahme von 6 Parteien)</b> (Schreiben vom 15.07.2022)	
C.1.1	Gegen den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erheben wir namens unserer Mandanten die folgenden Einwendungen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p><b>Städtebauliche Entwicklung</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nennt als Planungsziel unter anderem eine „maßvolle Nachverdichtung zur Stärkung der Wohnfunktion in Heimersheim“. Eine maßvolle Nachverdichtung ist in der beabsichtigten Planung nicht erkennbar. Das geplante Vorhaben führt vielmehr zu einer erheblich verdichteten Wohnbebauung.</p> <p>Das geplante Vorhaben fügt sich vorliegend nicht in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Die nähere Umgebung besteht aus Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt Drei- und Vierfamilienhäusern. Die Grundstücke sind geprägt durch große Freiflächen und Ruhelagen. Die durchschnittliche Grundflächenzahl der Umgebungsbebauung dürfte dadurch erheblich geringer als 0,45 ausfallen wie für das geplante Vorhaben vorgesehen. Die Umgebungsbebauung ist grundsätzlich auch niedriger und daher weniger wuchtig im Vergleich zu dem geplanten Vorhaben. Auch die Grundflächen der Gebäude fallen geringer aus.</p> <p>Das geplante Vorhaben findet hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche kein Vorbild in der näheren Umgebung. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern hierdurch eine „maßvolle Nachverdichtung“ erfolgen sollte. Es steht zu befürchten, dass der Charakter des Gebietes nachhaltig verändert wird, da das geplante Vorhaben als Vorbild für weitere überdimensionierte Vorhaben dienen kann.</p> <p>Für die Anwohner bedeutet das Vorhaben eine deutliche Verschlechterung der Wohnsituation, zum einen durch die massiven Baukörper, die bis auf das notwendige Mindestmaß an die Grenzen der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Nach städtebaulicher Einschätzung wird ein Einfügen in den Bestand und somit eine maßvolle Nachverdichtung über die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan aus den nachfolgenden Gründen sichergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Aufgabe der Landwirtschaft und Schaffung von Wohnraum fügt sich das Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sogar besser in den Bestand ein.</li> <li>▪ Die bestehenden Wirtschaftsgebäude, die abgerissen werden sollen, weisen bereits jetzt große Baumassen auf. Die offene Bauweise mit Abständen zwischen den Baukörpern, welche über drei einzelne Baukörper geregelt wird, fügt sich besser ein als das vorhandene geschlossene Winkelgebäude bisher.</li> <li>▪ Die Gebäudehöhe entspricht bei den beiden westlichen Baukörpern circa der Höhe des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes bzw. überragt diese lediglich um circa 30 cm. Beim östlichen Gebäude (Anbau) wird die Gebäudehöhe in Zukunft circa 2,85 m höher in Erscheinung treten können als sie dies bisher tut. Die bestehenden Gebäudehöhen der angrenzenden Gebäude sind im Westen niedriger und im Osten höher, wodurch die zugelassenen Höhen für die geplanten Neubauten als Vermittler dienen.</li> <li>▪ Sowohl im bestehenden Bebauungsplan „Bremmengässle I“ als auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bremmengässle III“ werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.</li> <li>▪ In der Umgebung ist durch den bisher gültigen Bebauungsplan „Bremmengässle I“ eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die zukünftig zulässige GRZ von 0,45 übersteigt diesen Wert nur geringfügig.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nachbargrundstücke heranreichen, verbunden mit einer Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungssituation. Mit dem vorhabenbedingt zu erwartenden Verkehrsaufkommen geht eine Verschlechterung der Verkehrs- und Parksituation ebenso einher wie zusätzliche verkehrsbedingte Immissionen.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass sich die Wohnqualität des Wohngebietes durch das geplante Vorhaben mit seiner negativen Vorbildfunktion für zukünftige Bauvorhaben nachhaltig verschlechtert wird und sich damit wertmindernd auf die bestehende Bebauung auswirkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./WE und die Festsetzung von Tiefgaragen und Stellplätzen wird dem ruhenden Verkehr ausreichend Rechnung getragen. Eine Verschlechterung der Parksituation ist nicht zu erwarten.</li> <li>▪ Um eine Verschlechterung der Verkehrssituation im Bremmengässle zu vermeiden, wird im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Anne-Frank-Straße ist ausreichend breit dimensioniert, um den möglichen Mehrverkehr zu händeln, ohne dass eine Verschlechterung der Verkehrssituation erfolgt.</li> </ul>
<p>C.1.3 <b>Widerspruchsfreiheit</b></p> <p>Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser besteht grundsätzlich aus drei Elementen: Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Durchführungsvertrag. Diese Elemente müssen widerspruchsfrei und aufeinander abgestimmt sein, was vorliegend nicht der Fall ist. Beispielhaft seien einige Punkte genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Durchgang zwischen dem Bestandsgebäude und der Tiefgarage unter Haus 1 ist Bestandteil des Vorhabens. Ein Teil des Vorhabens liegt damit außerhalb des VEP.</li> <li>• Umgekehrt setzt der zeichnerische Teil im Bereich des Bestandsgebäudes ein Baufenster fest, das in den VEP hineinreicht, ohne dass dort eine oberirdische Umsetzung des Vorhabens vorgesehen wäre.</li> <li>• In Ziff. 1.5 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Nach Ziff. 1.5.1 gelten als maximale Gebäudehöhen der Hauptgebäude die gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen. Im VEP dagegen werden die First- und Traufhöhen genau festgelegt, eine Abweichung von den dort angegebenen Maßen ist damit nicht zulässig. Damit gelten zwei unterschiedliche Höhenvorgaben, je nachdem ob man die textlichen Festsetzungen oder den VEP heranzieht. Eine die Vorgabe nach Ziff. 1.5.1 unterschreitende Gebäudehöhe wäre etwa nach den textlichen Festsetzungen zulässig, nach dem VEP dagegen</li> </ul>	<p>Die Annahmen sind unzutreffend:</p> <p>Der genannte Durchgang ist nicht Bestandteil des Vorhabens. Das Bestandsgebäude ist im VEP nur informatorisch dargestellt. Es obliegt der Entscheidung des Eigentümers des Bestandsgebäudes, ob er zukünftig die Kellerwand an der betreffenden Stelle öffnet oder nicht.</p> <p>Das Baufenster entspricht dem Umgriff des Bestandsgebäudes. Als Bestandteil des Vorhabens ist unterirdisch die Errichtung der Tiefgarage vorgesehen. Oberirdisch muss dafür die bestehende Pflasterung/Treppe unterhalb des großen Dachüberstands beseitigt und wiederhergestellt werden. Auch wenn diese Bauteile im VEP als „Bestand“ dargestellt sind, gehören sie doch zwangsläufig zum Vorhaben. Im Übrigen ist es nicht unzulässig, als Bestandteil eines Vorhabens auch vorhandene Bausubstanz weiter- bzw. umzunutzen (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 22.10.2020, 2 K 62/19).</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der VEP Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die zeichnerischen Festsetzungen des VEP sind deshalb verbindlich und gehen als speziellere Regelung den allgemeineren Festsetzungen des Textteils vor. Auch gemäß § 3 Nr. 3 des Durchführungsvertrages sind die Trauf- und Firsthöhen des VEP verbindlich.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>unzulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In § 3 Ziff. 3 des Durchführungsvertrags werden nur bestimmte Angaben, die Gegenstand des VEP sind, für verbindlich erklärt. Der Durchführungsvertrag wird indes nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, er kann damit keine Aussagen zur Verbindlichkeit der Inhalte des VEP treffen. Dies gilt auch im Bereich eines Plans, bei dem von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht wird. Die Verlagerung des Zulässigkeitsmaßes für ein Bauvorhaben in den Vertrag über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB gilt nur für die Art der Nutzung, worauf die Begründung ausdrücklich hinweist. Für andere Vorgaben, etwa zum Maß der Nutzung, bleibt es bei der Verbindlichkeit des vorhabenbezogenen Plans einschließlich VEP.</li> <li>• Im VEP sind Fläche und Lage der Tiefgarage eingezeichnet. Nach dem Durchführungsvertrag soll aber nur die absolute Grundfläche verbindlich sein. Eine vom VEP abweichende Lage der Tiefgarage soll nach dem Durchführungsvertrag also zulässig sein, was aber dem VEP widersprechen würde.</li> <li>• Die Zahl der Wohneinheiten je Geschoss ist im VEP festgelegt, soll aber nach den Aussagen des Durchführungsvertrags offensichtlich nicht verbindlich sein.</li> </ul>	<p>§ 3 Nr. 3 des Durchführungsvertrages benennt die planungsrechtlich relevanten Merkmale des Bauvorhabens. Dazu zählt auch die Lage der Tiefgarage, da deren Grundfläche „gemäß Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan“ verbindlich ist und der VEP die Lage der Tiefgarage festlegt. Im Übrigen steht § 3 Nr. 3 des Durchführungsvertrages unter dem allgemeinen Vorbehalt, dass das Bauvorhaben „den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen“ muss. Den beschriebenen Widerspruch gibt es damit nicht.</p>
C.1.4	<p><b>Einbezogene Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bremmengässle III“ ist nicht deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein ca. 460 m<sup>2</sup> Grundstücksteil in südöstlicher Richtung wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.</p>	<p>Die Angabe ist zutreffend.</p>
C.1.4.1	<p><u>Zulässigkeit der Einbeziehung</u></p> <p>Die Einbeziehung ist vorliegend nicht zulässig. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Einbezogen werden dürfen danach aber nur Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind und die zu keiner substantziellen Veränderung des Planbe-</p>	<p>Eine Einbeziehung nach § 12 Abs. 4 BauGB ist zulässig, wenn die einbezogenen Flächen gegenüber der Fläche des VEP im Grundsatz nur von untergeordneter Bedeutung sind und wenn es sich um eine sachnotwendige Ergänzung des VEP handelt. Dies ist vorliegend der Fall. Die einbezogenen Flächen machen nur ca. 20 % des gesamten Plangebiets aus. Die Einbeziehung ist auch sachnotwendig, da das Vorhaben an das bzw. teilweise unter das Bestandsgebäude auf der einbezogenen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>reichs führen. Die städtebauliche Anforderlichkeit für die Einbeziehung weiterer Flächen ist (nur) gegeben, wenn es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt. Dies ist nicht der Fall, wenn die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gelegenheit nutzt, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren - vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten - Vorhabens zu verwirklichen, da die Vorschrift ausschließlich der Sicherung der Funktion des Vorhabens- und Erschließungsplans dient. Abzustellen ist auf das, was eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der konkreten Situation erfordert.</p> <p>OVG NRW, Urt. v. 04.05.2012 - 2 D 11/11 .NE, juris Rn. 47 m.w.N.;</p> <p><i>Krautzberger</i>, in:                      Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,                      Baugesetzbuch, Stand: Oktober 2021,                      § 12 Rn. 122.</p> <p>Die Einbeziehung der Teilfläche ist vorliegend nicht städtebaulich erforderlich. Es handelt sich um keine sachnotwendige Ergänzung in Bezug auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht in den Bebauungsplanunterlagen begründet, weshalb diese Fläche mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss auch nicht durch die Einbeziehung gesichert werden. Das Vorhabengrundstück ist selbst bereits erschlossen, eine Erschließung erfolgt nicht über die einbezogene Fläche. Die Fläche ist außerdem bereits mit einem Bestandsgebäude bebaut, für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne einer weiteren Bebauung ist damit derzeit kein Raum.</p>	<p>Fläche gebaut werden soll. Ohne Einbeziehung dieser Fläche müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplans das Bestandsgebäude durchschneiden. Da das Bestandsgebäude erhalten bleiben soll, geht es gerade nicht darum, ein eigenständiges Vorhaben zu ermöglichen.</p>
<p>C.1.4.2 <u>Zukünftige Bebauung</u></p>	<p>Die Festsetzungen, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Plangebiet trifft (GRZ 0,45, zwei Vollgeschosse, Dachgestaltung) gelten auch für die einbezogene Fläche.</p> <p>In den Entwürfen, die das zukünftige Vorhaben zeigen, ist auf der einbezogenen</p>	<p>Das Baufenster berücksichtigt den Dachüberstand und die Außentreppe des bestehenden Gebäudes, welche im Kataster nicht abgebildet sind. Es ist deshalb nicht richtig, dass der Bebauungsplan für das Grundstück des Bestandsgebäudes eine größere Bebauung zulassen würde. Vielmehr sichert gerade die Einbeziehung dieser Fläche, dass sich</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundstücksfläche das erheblich kleinere Bestandsgebäude dargestellt. Wird dieses Bestandsgebäude abgerissen, kann künftig ein Gebäude errichtet werden, das sich in seinen Maßen an dem jetzt geplanten Vorhaben orientiert, zumal das Baufenster in dieser Grundstücksfläche eine größere Grundfläche als die des Bestandsgebäudes zulässt.</p> <p>Die Bebauung in dem Plangebiet würde dadurch noch weiter verdichtet, als dies bereits durch das aktuell vorgesehene Vorhaben der Fall ist.</p>	<p>das Bestandsgebäude zukünftig nicht erheblich vergrößert bzw. nicht durch einen erheblich größeren Neubau ersetzt wird.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand. Lediglich circa 30 cm zusätzlicher Spielraum wurde eingeräumt, falls nachträglich eine Dämmung aufgebracht werden soll. Somit würde sich das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Bestandsgebäudes auch bei Abriss und Neubau nicht wesentlich erhöhen.</p>
C.1.5	<p><b>Grundflächenzahl</b></p> <p>Im zeichnerischen Teil wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Damit übersteigt die festgesetzte Grundflächenzahl den Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, dieser liegt bei 0,4.</p> <p>Diese Überschreitung ist nicht nur geringfügig, wie es in der Begründung zum Plannentwurf heißt. Eine Überschreitung um 0,05 bedeutet eine Überschreitung des Orientierungswerts um 12,5 %. Bezogen auf die Fläche des Plangebiets von ca. 2.200 m<sup>2</sup> hat dies zur Folge, dass sich die zulässige Grundfläche um ca. 110m<sup>2</sup> vergrößert.</p> <p>Es sind keine städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung des Orientierungswerts ersichtlich. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl entsteht ein Bauvorhaben, das so kein Vorbild in der näheren Umgebung hat. Die Umgebung ist geprägt von kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern oder vereinzelt Drei- oder Vierfamilienhäuser, mit großzügigen Ruhe- und Grünflächen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Überschreitung des Orientierungswerts aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung im konkreten Fall erforderlich sein sollte. Dem würde ebenso wie einem bestehenden Wohnraumbedarf mit einer GRZ in Höhe des Orientierungswerts - bei dem es sich bislang um eine Obergrenze handelte - Rechnung getragen. Eine Verdichtung der Wohnbebauung jenseits des Orientierungswertes von § 17 BauNVO ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegend nicht erforderlich. Im</p>	<p>Der in § 17 BauNVO angegebene Wert ist ein Orientierungswert. Die Überschreitung dieses Orientierungswertes wird abwägend berücksichtigt und zugelassen, um die gewünschte Nachverdichtung – auch im Vergleich zur umliegenden Bebauung – zu ermöglichen. Zum Ausgleich dafür sichert der VEP infolge der Tiefgarage und der wenigen oberirdischen Stellplätze eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen.</p> <p>Die Berechnung der Grundflächenzahl liegt vor. Der vorgeschriebene Wert von 0,45 wird nach Grundstücksteilung sowohl durch das Vorhaben als auch im Bestand eingehalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Rahmen der zu treffenden Abwägung wurden zudem die Belange der angrenzenden Eigentümer soweit ersichtlich nicht berücksichtigt.</p> <p>Anhand der Planunterlagen ist nicht nachvollziehbar, ob die Vorgaben zur GRZ (0,45 bzw. 0,85) in Bezug auf das Grundstück Flst.Nr. 7156/1, auf dem das Vorhaben im Wesentlichen realisiert werden soll, eingehalten ist. Die Tiefgarage befindet sich größtenteils auf diesem Grundstück, gleichzeitig liegt die größte verbleibende Freifläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 7156. Bezugsgröße für die GRZ ist indes nicht das Plangebiet, sondern das Baugrundstück. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um das jeweilige Buchgrundstück.</p>	
C.1.6	<p><b>Pflanzgebot</b></p> <p>Nach Ziff. 1.13 der Textlichen Festsetzungen sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) und zwei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Freiflächengestaltungsplan sind lediglich drei kleinkronige Laubbäume eingezeichnet, die sich allerdings im Bereich der Tiefgarage befinden.</p> <p>Das Plangebiet ist 2.200 m<sup>2</sup> groß. Nach dem Bebauungsplan müssen dort sechs mittel- bis großkronige Laub- oder Obstbäume sowie zwölf Sträucher angepflanzt werden. Es erschließt sich aus den vorgelegten Planungen nicht, wo die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Bäume und Sträucher im Plangebiet Platz finden werden, da das Grundstück hinsichtlich der Grundfläche maximal ausgenutzt wird und Anpflanzungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden- Württemberg Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhalten müssen. Zudem ist der Bereich der Tiefgarage für die Anpflanzung der Bäume ausweislich der Begründung des Plans ungeeignet. Die verbleibenden Restflächen sind aber bereits in weiten Teilen durch Fußwege, Terrassen, Feuerwehranleiterflächen oder Stellplätze belegt.</p> <p>Hinzu kommt, dass eine bestehende Zeder im Bereich der Fläche für Stellplätze</p>	<p>Der VEP schließt es nicht aus, zusätzliche Bäume zu pflanzen und damit dem Pflanzgebot des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.</p> <p>Der Freiflächengestaltungsplan wird auf Baugenehmigungsebene angepasst, sodass er mit der im BPL festgesetzten Anzahl der Bäume und Kronengröße übereinstimmt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	steht und damit im Rahmen der Bauarbeiten gefällt werden muss. Eine Anrechnung kann damit nicht erfolgen.	
C.1.7	<p><b>Stellplätze</b></p> <p><u>Fahrradstellplätze</u></p> <p>Nach Ziff. 2.5 der Örtlichen Bauvorschriften wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzzahl aufzurunden.</p> <p>Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan sind 15 Wohneinheiten geplant, 23 Pkw- Stellplätze müssen alleine in diesem Bereich notwendigerweise hergestellt werden. Unberücksichtigt bleibt dabei zunächst das Bestandsgebäude, für das ebenfalls eine bestimmte Anzahl an Pkw-Stellplätzen vorhanden sein muss.</p> <p>Die nach § 37 Abs. 2 LBO notwendigerweise herzustellenden Fahrradstellplätze finden hingegen keine Erwähnung. Es ergibt sich aus den Bebauungsplanunterlagen nicht, wo diese Stellplätze hergestellt werden sollen. Die Anzahl richtet sich nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf. Bei dem vorliegend geplanten Vorhaben kann dabei mindestens von einem notwendigen Fahrradstellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen werden, eher mehr. Damit wären mindestens 15 notwendige Fahrradstellplätzen vorzusehen.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, wo die Fahrradstellplätze errichtet werden sollen bzw. errichtet werden können. Im nicht verbindlichen Freiflächengestaltungsplan sind bislang lediglich je ein Anlehnbügel für zwei Fahrräder pro Gebäude vorgesehen, was allerdings nicht den Vorgaben des § 37 Abs. 2 S. 3 LBO entsprechen dürfte (wettergeschützt).</p>	<p>Die erforderlichen Fahrradstellplätze sollen gemäß der konkretisierten Vorhabenplanung im Untergeschoss untergebracht werden. Dort ist pro Gebäude ein Fahrradraum mit jeweils 10 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Dies entspricht einem Schlüssel von 2,0 Fahrradstellplätzen pro Wohneinheit. Es ist nicht erforderlich, diese bauordnungsrechtliche Detailfrage bereits im VEP zu klären. Ausreichend Fläche zur Unterbringung der Fahrradstellplätze ist jedenfalls vorhanden.</p> <p>Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Anlehnbügel werden für den Besucher- und Kurzzeitverkehr vorgesehen.</p>
C.1.7.1	<p><u>Besucherstellplätze</u></p> <p>Oberirdisch sind im Grundstücksteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie auf dem Teil des Bestandsgebäudes zwei kleinere Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ geplant. Die Flächen sind im Verhältnis zu dem angesichts der Anzahl der Wohneinheiten zu erwarten-</p>	<p>Eine baurechtliche Verpflichtung, oberirdische Stellplätze für Besucher vorzuhalten, existiert nicht. Die geplanten Stellplätze werden als ausreichend angesehen.</p> <p>Die Anne-Frank-Straße ist mit 7,5 m Fahrbahnbreite eher breit ausgebaut. Eine Einschränkung der Anwohner oder Rettungskräfte durch temporären ruhenden Verkehr ist nicht zu erwarten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den Besucherverkehr zu klein geplant. Es steht zu befürchten, dass der Besucherverkehr, insbesondere Postzusteller sowie Lieferdienste, keine ausreichenden Parkmöglichkeiten haben und die ohnehin schmale Anne-Frank-Straße blockieren werden. Damit werden die Angrenzer der Anne-Frank- Straße unzumutbar belastet, zumal sich auch erhebliche Sicherheitsrisiken ergeben können, beispielsweise bei Notarzt- oder Feuerwehreinsätzen, wenn die Straße aufgrund der geparkten Fahrzeuge nicht passierbar ist.</p>	
<p>C.1.8</p> <p><u>Wasserversorgung und -entsorgung</u></p> <p>In Ziff. 3.3 der Begründung wird ausgeführt, dass die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz erfolgt.</p> <p>Der Wasserdruck für das Gebiet rund um das Bremmengässle ist bereits heute sehr schwankend und zeitweise niedrig. Durch die zusätzliche Belastung der Wasserversorgung durch die neuen 15 Wohneinheiten steht zu befürchten, dass regelmäßig zu niedriger Wasserdruck herrscht.</p> <p>Die Kapazitäten des Leitungswerks zur Wasserentsorgung in diesem Bereich wird ebenfalls bezweifelt. Schon jetzt gibt es zeitweise intensive Geruchsbelästigungen in der Kolpingstraße (östliche Angrenzerstraße).</p> <p>Die Stadt muss dafür Sorge tragen, dass die Wasserversorgung und -entsorgung bei Realisierung des Vorhabens weiterhin gesichert ist. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die Erschließung des Vorhabens, sondern hinsichtlich der Wasserversorgung auch mit Blick auf den Brandschutz, da eine ausreichende Wassermenge für Löscharbeiten zur Verfügung stehen muss.</p> <p>In Ziff. 5.6 der örtlichen Bauvorschriften ist geregelt, dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Dem Planentwurf sind entsprechende Flächen oder Anlagen zur Versickerung nicht zu entnehmen. Angesichts der weitgehenden Bebauung und Versiegelung ist auch nicht ersichtlich, wo eine Versickerung sollte erfolgen können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt.</p> <p>Trinkwasserversorgung:</p> <p>Der Wasserdruck wurde durch den Wassermeister der Stadt Heitersheim geprüft und wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Schmutzwasserentsorgung:</p> <p>Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals wurde geprüft. Dieser ist ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.</p> <p>Löschwassernachweis:</p> <p>Der für das Vorhaben notwendige Löschwassernachweis von 48 m<sup>3</sup>/h wurde durch den Wassermeister der Stadt Heitersheim geprüft und kann über die vorhandenen Hydranten erbracht werden.</p> <p>Umgang mit Niederschlagswasser:</p> <p>Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Die Versickerungsfähigkeit des Unterrunds wurde mit Hilfe eines Baugrundgutachtens nachgewiesen. Die hierfür notwendigen Flächen und Anlagen werden auf Baugenehmigungsebene gewährleistet.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.9	<p><u>Artenschutzfachliche Potenzialberechnung</u></p> <p>Die Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope vom 14.03.2022 bezieht sich nicht auf das gesamte Plangebiet. Untersucht wurde ausschließlich das ca. 1.740 m<sup>2</sup> große Gebiet des Vorhaben- und Entschließungsplans. Die südöstlich liegende Fläche, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen wurde, wurde nicht untersucht. Die Begutachtung ist damit unvollständig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Untersuchungsraum wurde entsprechend der Stellungnahme erweitert.</p> <p>Ziel der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist es, die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Im Bereich der nun einbezogenen Flächen ist eine zeitnahe Neubebauung nicht angestrebt, sodass artenschutzrechtliche Hindernisse dem Vollzug des Bebauungsplans auch nicht entgegenstehen können. Mit Blick auf eine irgendwann ggf. anstehende Änderung oder Neuerrichtung einer Bebauung auf der einbezogenen Fläche wäre eine artenschutzrechtliche Untersuchung aufgrund der Veränderlichkeit des Artenvorkommens wenig hilfreich.</p>
C.1.10	<p><u>Hinzuziehung des Mobilen Gestaltungsbeirats</u></p> <p>Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung vom 18.05.2021 einstimmig beschlossen, beim nächsten Bauvorhaben, das aufgrund seiner Größenordnung und Bedeutung für das Stadtbild und dessen Entwicklung prägend sein kann, den Mobilen Gestaltungsbeirat der AKBW beratend hinzuzuziehen.</p> <p>Das geplante Vorhaben erfüllt diese Anforderungen. Es ist ohne Weiteres geeignet, das Stadtbild der umgebenden Bebauung aufgrund seiner Größe und Gestaltung zu prägen. Die künftige Bebauung kann sich in diesem Bereich an dem Vorhaben orientieren und die städtebauliche Entwicklung nachteilig beeinflussen.</p> <p>Wir regen daher namens unserer Mandanten an, dass der Mobile Gestaltungsbeirat zur Beurteilung hinzugezogen wird.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben wird aufgrund seiner Größenordnung und Lage innerhalb eines Wohngebiets nicht als außerordentlich prägend erachtet. Auf die Einbeziehung des Gestaltungsbeirats wird verzichtet.</p> <p>Der Gestaltungsbeirat konzentriert sich auf die wirklich prägenden Gebiete, wie beispielsweise die Hauptstraße oder die Stadteingangsbereiche.</p> <p>Durch das Vorhaben wird eine Gemengelage (Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft) behoben. Dies wird befürwortet. Die städtebauliche Einfügung wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.</p>
<b>C.2</b>	<p><b>Person 2</b> (Schreiben vom 11.07.2022)</p>	
	<p>Zum o.g. Entwurf „Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bremmengässle III“ erheben wir große Bedenken, die wir hier eingehend begründen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.2.1	<p>Das Gewann Bremmengässle wurde in den siebziger Jahren erstellt. Es besteht ausschließlich aus freistehenden Einfamilienhäusern, deren ursprüngliche Bewohner heute zwischen 76 und 87 Jahren sind. Die Bauherren aus damaliger Zeit sind heute noch größtenteils die Bewohner dieser Einfamilienhäuser, bis auf das</p>	<p>Die Aussage wird nicht gesamtheitlich geteilt.</p> <p>Das Gebiet ist geprägt durch kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. vereinzelt Drei- oder Vierfamilienhäuser.</p> <p>Der Bodenrichtwert wird nicht durch die Stadt, sondern durch einen unabhängigen Gutachterausschuss festgelegt. Er beträgt nur im nördlichen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Haus Bremmengässle Nr. 6, dort sind beide Eigentümer bereits verstorben. Wie Sie richtigerweise in Ihren Bodenrichtwerten festgestellt haben, beträgt dieser in unserer Straße 540 Euro/qm. Er gehört demnach zu den höchsten Bodenrichtwerten, die es in Heitersheim überhaupt gibt. Und das liegt darin begründet, dass sich die Wohnqualität durch die großzügige Einfamilienbauweise inkl. großzügig angelegten Grundstücken auszeichnet.</p>	<p>Bereich des Bremmengässles 540 €/m<sup>2</sup>. Die restlichen Bereiche haben einen Bodenrichtwert von 450 €/m<sup>2</sup> und werden somit gleich eingestuft wie viele andere Siedlungsbereiche von Heitersheim.</p> <p>Die hohe Wohnqualität wird gesehen, weshalb im Plangebiet auch zusätzlicher qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll.</p>
C.2.2	<p>Schon deshalb ist die in Ihrer öffentlichen Auslegung geplante Baumasse in Art und Umfang zu massiv für den über 45 Jahren gewachsenen Bestand des Bremmengässle, (§ 34 BauGB). Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen. Wir geben zu bedenken, dass es sich um dreigeschossige Gebäude handeln soll, mit 15 Wohneinheiten, bestehend aus 3 Wohngebäuden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben wird nicht nach § 34 BauGB umgesetzt. Es wird ein Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgestellt. Darin werden die Art und das Maß der Bebauung geregelt. Nach städtebaulicher Einschätzung wird ein Einfügen in den Bestand und somit eine maßvolle Nachverdichtung über die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan aus den nachfolgenden Gründen sichergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Aufgabe der Landwirtschaft und Schaffung von Wohnraum fügt sich das Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sogar besser in den Bestand ein.</li> <li>▪ Die bestehenden Wirtschaftsgebäude weisen bereits jetzt große Baumassen auf. Die offene Bauweise mit Abständen zwischen den Baukörpern, welche über drei einzelne Baufenster geregelt wird, fügt sich besser ein als das vorhandene geschlossene Winkelgebäude bisher.</li> <li>▪ Die Gebäudehöhe entspricht bei den beiden westlichen Baukörpern circa der Höhe des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes bzw. überragt diese lediglich um circa 30 cm. Beim östlichen Gebäude (Anbau) wird die Gebäudehöhe in Zukunft circa 2,85 m höher in Erscheinung treten können als sie dies bisher tut. Die bestehenden Gebäudehöhen der angrenzenden Gebäude sind im Westen niedriger und im Osten höher, wodurch die zugelassenen Höhen für die geplanten Neubauten als Vermittler dienen.</li> <li>▪ Sowohl im bestehenden Bebauungsplan „Bremmengässle I“ als auch im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bremmengässle III“ werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.</li> <li>▪ In der Umgebung ist durch den bisher gültigen Bebauungsplan „Bremmengässle I“ eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die zu-</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.2.3	<p>Als Anlage übersenden wir Ihnen eine Zeitungskopie der Badischen Zeitung vom 07.06.2022. In diesem Bericht wurde über das völlig identische Problem, nämlich der Einpassung eines Mehrfamiliengebäudes in den gewachsenen Bestand einer Straße, in der nur Einfamilien- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, berichtet. Der einzige Unterschied liegt daran begründet, dass das geplante Mehrfamilienhaus in Bad Bellingen 9 Wohneinheiten haben sollte, bei uns sind es gleich 3 Gebäude! mit 15 Wohneinheiten und einem Stockwerk mehr.</p> <p>Da sich sowohl der dortige Gemeinderat, der Bauausschuss als auch insbesondere das dortige Bauamt sehr genau mit der Problematik dieses Vorhabens beschäftigten, kam man zu dem Ergebnis, dass nach Art und Nutzung sich das dortige geplante Wohnhaus grundsätzlich in den Bestand einfüge, nicht aber was die Höhe und das Ausmaß des Gebäudes anging. Als weitere Begründung stellte der dortige Bürgermeister Carsten Vogelpohl fest, dass die umgebende Bebauung vorwiegend aus Ein und Zweifamilienhäusern bestünde, was identisch mit unserem Wohngebiet ist.</p> <p>Insofern kann man dem Bauamt Bad Bellingen, den Mitgliedern des dortigen Bauausschusses und dem Bürgermeister Carsten Vogelpohl für diese gründliche Arbeitsvorbereitung und intelligente Lösungsfindung nur gratulieren!</p>	<p>künftig zulässige GRZ von 0,45 übersteigt diesen Wert nur geringfügig.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhaben können jedoch nicht direkt verglichen werden. Der Unterschied liegt darin, dass das Vorhaben in Bad Bellingen nach § 34 beurteilt wurde und sich somit nach Art und Maß der Bebauung einfügen muss. Für das Vorhaben „Bremmengässle III“ hingegen wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden.</p> <p>Siehe hierzu auch C.2.2.</p>
C.2.4	<p>Wir Bewohner der Straße Im Bremmengässle wurden weder in eine Lösungsfindung noch in ein Gespräch von irgendjemanden aus Ihrem Rathaus eingebunden.</p> <p>Man hat die Rechnung ohne den Wirt gemacht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Heitersheim. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 07.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 ermöglicht. Mit der vorliegenden Stellungnahme wurde Gebrauch davon gemacht.</p>
C.2.5	<p>Außerdem ist uns Mitbewohnern, und zwar auch Mitbewohnern der Anne-Frank- Straße, die dieser öffentlichen Sitzung beiwohnten, aufgefallen, dass dieser Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Windeseile und aller kürzester Zeit von allen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der schnelle und einstimmige Beschluss zeigt, dass der Gemeinderat das Vorhaben ohne Bedenken mitträgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Fraktionen schnellstens durchgewunken und sofort einstimmig abgeseignet wurde.	
C.2.6	<p>Als nächsten Punkt teilen wir ihnen mit, dass ein Feuerwehreinsatz, der über das Bremmengässle abgewickelt werden müsste (in diesem Bereich befindet sich ja der größte Anteil der Baudichte) nicht möglich erscheint. Als nebenberuflicher Rettungsassistent mit 35jähriger Berufserfahrung auf einem Rettungswagen (20 Jahre), Notarzteinsatzfahrzeug (15 Jahre) und Rettungshubschrauber (5 Jahre) auf den Rettungswachen Freiburg, Breisach, Bad Krozingen und Müllheim war ich in diesen Jahren bei vielen Hausbränden auch als Rettungsdienstleiter des Arbeitskreis Rettungsdienst Freiburg tätig. Aus dieser langjährigen praktischen Erfahrung teile ich Ihnen mit, dass sich ein Feuerwehreinsatz auf Seiten des Bremmengässle sehr schwierig und gefährlich gestalten würde, auch wenn Sie hier vermutlich anderer Meinung sind. Dies liegt in den sehr engen Platzverhältnissen und der sehr großen Baudichte zwischen dem geplanten Neubauvorhaben und dem bereits existierenden Bestand der Gebäude begründet. Ein Einsatz von z.B. zwei Leiterwagen von dieser Seite wäre nur sehr schwer möglich. Auch wäre der Einsatz von weiteren Feuerwehrfahrzeugen und Fahrzeugen des Rettungsdienstes und des technischen Hilfswerkes, wie am vergangenen Sonntag, aus meiner Sicht nur schwer denkbar oder gar nicht erst möglich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück ist über die Anne-Frank-Straße erschlossen. Mögliche Feuerwehr- und Notarzteinsätze sind darüber möglich.</p> <p>Im Freiflächengestaltungplan, welcher Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, sind im Bereich der Anne-Frank-Straße ausreichend Feuerwehraufstellflächen vorgesehen.</p>
C.2.7	<p>Als nächsten Punkt bitte ich zu bedenken, dass das Einfamilienhaus meiner Mutter ein Fertighaus ist und vor über 40 Jahren errichtet wurde. Aufgrund der geringen Distanz zu dem geplanten Bauvorhaben ist damit zu rechnen, dass das Einfamilienhaus Im Bremmengässle 7, Schäden durch Mauerrisse und Verstrebungen des tragenden Mauerwerkes nehmen wird. Das kann sich bis zu Schäden in den Dachstuhl ausweiten. Den Grund sehen wir darin begründet, dass für dieses Bauvorhaben mit negativer Vorbildfunktion erst die bestehende Halle abgerissen werden müsste, anschließend nach der Ausbaggerung zur Vorhaltung einer Tiefgarage wären sodann verschiedene Rammpfeiler mit schwerem Gerät in den Baugrund einzuhämmern. Sicherlich ha-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bauschäden in der Umgebung und die gesundheitliche Belastung von Anwohnern im Rahmen der Baumaßnahme sind grundsätzlich zu vermeiden, gehören jedoch nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ben Sie diese Arbeiten auch schon einmal miterlebt. Ich glaube nicht, dass meine 87jährige Mutter, die im Übrigen sehr herzkrank und in ontologischer Behandlung ist, diese Bauarbeiten überleben würde. Im Übrigen wäre noch anzumerken, dass sich in den Gebäuden Im Bremmengässle 9, Bremmengässle 7, Bremmengässle 5 sowie Bremmengässle 3 und Bremmengässle 2a Bewohner befinden, die an folgenden, zum Teil sehr schwerwiegenden Krankheiten leiden:</p> <p>COPD dritten Grades nach Gold, schwere Herz- Kreislauf-Störungen, ontologische Erkrankungen, eine ontologische Palliativversorgung, schwere Durchblutungsstörungen mit Schlaganfallgeschehen und Zustand nach schwerer Herzoperation. Diese überwiegend älteren Bewohner des Bremmengässle müssten aufgrund des Baulärmes oder des aufgewirbelten Staubes aus gesundheitlichen Gründen Ihre Häuser verlassen, da sich ihre Häuser in unmittelbarer Nähe dieses Bauvorhabens mit negativer Vorbildfunktion befinden. Gerne bin ich bereit, entsprechende ärztliche Diagnosen vorzulegen.</p>	
C.2.8	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, natürlich steht in keinem Baugesetz oder Verordnung, dass ein Haus aufgrund einschneidender gesundheitlicher Beschwerden der übrigen Miteigentümer und Bewohner der Straße nicht gebaut werden dürfe. Hier geht es auch nicht um gesetzliche Vorgaben, sondern um ethische und moralische Entscheidungsfindung. Auch das gehört nach unserem Empfinden zur Aufgabe eines Bürgermeisters. Allerdings stellt diese Straße nun tatsächlich eine Ausnahme dar, die meisten Bewohner des Bremmengässle sind bis ins hohe Alter in ihren Häusern wohnen geblieben und werden dort auch sterben. Nur muss der Grund des Sterbens nicht unbedingt ein geplanter Neubau mit maximaler Gewinnoptimierung eines Herrn ████████ sein. Im Übrigen sei erneut anzumerken, dass dieses Bauvorhaben ganz und gar nicht in diesen gewachsenen Bestand von Einfamilienhäusern passt, da die Bebauungsdichte dann viel zu groß ist. Der Eigentümer des Grundstücks Herr ████████ ist durchaus informiert über den Krankenstand in un-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>Die gesundheitliche Belastung von Anwohnern im Rahmen der Baumaßnahme wird nicht als kritisch eingestuft.</p> <p>Durch das Vorhaben werden altersgerechte Wohnungen hergestellt, die es auch älteren Menschen ermöglichen, im gewohnten Umfeld alt werden zu können.</p> <p>Die Stadt Heitersheim unterstützt dieses Vorhaben zu Schaffung von Wohnraum.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>serer Straße. Vielmehr hat wohl eine optimale Gewinnmaximierung seines veräußerten Grundstücks ihm die Augen verschlossen, anders können wir uns das nicht erklären.</p>	
C.2.9	<p>Wir sind beide davon überzeugt, wenn die Fraktionsmitglieder, bzw. die Mitglieder des Bauausschusses bzw. das Bauamt Kontakt mit den Bewohnern des Bremengässle aufgenommen hätten, es nicht zu solch einer gravierenden Fehleinschätzung dieses Bauvorhabens mit negativem Vorbild gekommen wäre. Sollte es sich bei diesem Aufstellungsbeschluss um einen rechtsfähigen Verwaltungsakt handeln, darf ich Sie bitten, dieses Schreiben als Einspruch bzw. Widerspruch zu werten. Außerdem bitte ich dann um Mitteilung des Tages des Ausgangs.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bewohner hatten im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu diesem Vorhaben abzugeben.</p> <p>Beschlüsse des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss) wurden ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Ein Widerspruch gegen diese Verfahrensschritte ist nicht statthaft.</p> <p>Gegen den veröffentlichten Satzungsbeschluss kann innerhalb eines Jahres ein Normenkontrollantrag gestellt werden.</p>

C.2.10 Anlage  
 Zeitungsartikel „Mehrfamilienhaus geplant“

