
A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz.....	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz.....	10
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden.....	11
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	17
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	17
A.6	Gemeinde Sölden.....	18
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	18
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	18
B.3	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	18
B.4	Gemeinde Horben.....	18
B.5	Gemeinde Ebringen.....	18
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT.....	18
D	ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE OFFENLAGE.....	19
D.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz.....	19

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2023)	
A.1.1	Wir begrüßen die Planung der Gemeinde Wittnau, den Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung fortzuschreiben und dabei zu prüfen, inwieweit die bisherigen Festsetzungen noch den aktuellen rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Die danach neu vorgesehenen Festsetzungen sollen eine Bebauung ermöglichen, die sich weiterhin maßvoll in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügt. Mit Blick auf den räumlichen Umfang der Änderungen regen wir allerdings an, die Planung für eine Prüfung zum Anlass zu nehmen, weitere Bereiche des Bebauungsplans fortzuentwickeln (ggf. auch losgelöst vom vorliegenden Verfahren). Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Gebiet nach Ansicht der Gemeinde, Seite 7 der Begründung, bereits faktisch von einem Dorfgebiet zu einem Wohngebiet entwickelt habe und die Gemeinde nicht das Ziel verfolge, land- und forstwirtschaftliche Nutzungen neu anzusiedeln, sehen wir ein planendes Ordnungsbedürfnis. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Wittnau ist bewusst, dass die Entwicklung im Ortskern von Wittnau heute anderen Anforderungen genügen muss und dass der rechtskräftige Bebauungsplan in seinen Regelungen grundsätzlich geprüft werden könnte. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des nun vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden. Die Gemeinde hat sich für eine Änderung des Bebauungsplans entschieden, da eine vollständige Überarbeitung der Planungen einen erhöhten zeitlichen, rechtlichen und finanziellen Rahmen hätte. Das vorliegende konkrete Baugesuch soll jedoch zeitnah umgesetzt werden, so dass in einem ersten Schritt der Bebauungsplan angepasst werden soll. Ob eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplans darüber hinaus angestoßen wird, muss unabhängig von diesem Änderungsverfahren innerhalb des Gemeinderats diskutiert und gegebenenfalls beschlossen werden.
A.1.2	Neben den in Ziffer 1.2.1 genannten planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich auch bei den in Ziffer 1.2.3 ff. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um Maßfestsetzungen (vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Wir regen daher an, die Aufzählung zu ergänzen.	Die Aufzählung in Ziffer 1.2.1 legt dar, welche Parameter des Maßes der baulichen Nutzung durch Einschieb in die Planzeichnung definiert werden. Da die zulässigen Trauf- und Firsthöhen textlich definiert werden, wäre eine Ergänzung der Aufzählung demnach nicht zielführend.
A.1.3	Die Regelung in Ziffer 1.2.2, wonach die zulässige Grundflächenzahl (richtigerweise: zulässige Grundfläche) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, dürfte grundsätzlich von der Ermächtigung in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gedeckt sein. Allerdings regen wir an, insoweit auf die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen abzustellen.	Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung wird gemäß der Wortwahl der BauNVO umformuliert, wobei das Wort Tiefgarage zur Klarstellung in der Festsetzung ergänzend erhalten wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Darüber hinaus halten wir eine klarstellende Regelung für sinnvoll, dass es im Übrigen - also für die „oberirdischen Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO - bei der normalen Überschreitungsregelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt. Dieser Wille ist den Ausführungen in der Begründung zur GRZ auf Seite 10 zu entnehmen.</p>	<p>Klarstellend wird ergänzt, dass für die oberirdischen baulichen Anlagen die Regelungen des § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO gelten.</p>
A.1.4	<p>Die in Ziffer 1.2.6 getroffenen Höhenfestsetzung halten wir für nicht hinreichend bestimmt, da sie als unteren Bezugspunkt auf die Oberkante des geplanten Geländes abstellt. Dies stellt keinen festen Bezugspunkt i. S. d. § 18 BauNVO dar, die Höhenlage des geplanten Geländes wäre vielmehr dem Belieben des Bauherrn ausgesetzt. Der VGH Mannheim hat als mögliche untere Bezugspunkte etwa die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NN), einen im Bebauungsplan festgesetzten Punkt oder eine Linie in der Geländeoberfläche (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV) in Betracht gezogen (vgl. VGH BW, Urt. v. 19.04.2018 – 8 S 2573/15, Rn. 70, juris). Auch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien verhelfen nicht zur hinreichenden Bestimmtheit, da es gerade nicht auf die vorhandene oder natürliche Geländehöhe, sondern auf die geplante Geländehöhe ankommen soll (vgl. dazu etwa VGH BW, Urt. v. 09.05.2019 - 5 S 2015/17, Rn. 165 ff., juris).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Bezugnahme der Höhenvorgaben für Nebenanlagen auf das künftige Gelände als unterem Bezugspunkt wird jedoch festgehalten, die Festsetzung allerdings modifiziert, weil - einen konkreten Alternativvorschlag lässt auch die Stellungnahme missen - keine präzisere und zugleich praktikable Lösung verfügbar ist.</p> <p>Die zitierte Rechtsprechung zur Bestimmtheit der Höhenfestsetzung von baulichen Anlagen in Bebauungsplänen erging zu Hauptgebäuden. Die von der Rechtsprechung unterbreiteten Vorschläge für mögliche bestimmte Festsetzungen des unteren Bezugspunktes bei Hauptgebäuden (NN-Höhen, Straßenniveau der Straße, von der aus die Zufahrt erfolgt), ist für Nebenanlagen, die an vielen Stellen eines Grundstücks möglich sind, im fallenden Gelände nicht zielführend, weil ein Bezugspunkt oder eine Bezugslinie an unterschiedlichen Rändern eines (stark) geneigten Grundstücks zu Höhenunterschieden der tatsächlich sichtbaren Höhe von Nebenanlagen von mehreren Metern führen würden. Am oberen Hangende wären Nebenanlagen nur sehr geduckt und am unteren Hangende deutlich überhöht möglich, wenn sie einen einheitlichen Bezugspunkt aufweisen. Das ist städtebaulich nicht erwünscht.</p> <p>Auch die Festsetzung einer Bezugslinie durch das Grundstück löst dieses Problem nicht, wenn das Gelände - wie hier - in zwei Richtungen fällt, nämlich weg von der Straße und parallel zur Straße, die ebenfalls geneigt ist. Eine Einteilung des Grundstücks in ein kleinkariertes Höhenraster für Nebenanlagen ist ebenfalls nicht umsetzbar, weil dafür viele Bezugspunkte oder Rasterflächen definiert werden müssten, ohne überhaupt zu wissen, wo Nebenanlagen künftig stehen und ob die Grundfläche einer Nebenanlage womöglich über mehreren Rasterpunkten liegt.</p> <p>Die zitierte Rechtsprechung hat auch nicht die Bezugnahme auf das künftige Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme verboten. Da die LBO als Gesetz, dessen bauordnungsrechtliche Zielsetzungen einen kleinteiligeren Beurteilungsmaßstab</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>erfordern als die auf einer höheren Ebene nur die Grundstrukturen der Bebauung regelnde Bauleitplanung, die Bezugnahme auf das künftige Gelände als ausreichend bestimmt ansieht, muss dies für die Bauleitplanung erst Recht gelten. Ein städtebaulich relevanter „Missbrauch“ der Festsetzung durch Geländemodellierungen, die gezielt im Bereich von Nebenanlagen das künftige Gelände deutlich erhöhen, ist nicht zu besorgen, da dies die Nutzbarkeit der Nebenanlagen im Verhältnis zu den Hauptanlagen einschränken und auch sonst zu Folgeproblemen etwa bei der Entwässerung führen würde. Dass das Gelände insgesamt erhöht wird, ist aufgrund der Höhenfestsetzung für Hauptanlagen auf Basis einer NN-Höhe nicht zu erwarten, weil das zum Verlust einer Geschossebene führen würde und mit der TG-Planung nicht vereinbar ist. Auch wenn somit Geländeaufschüttungen in moderatem Umfang auf Teilflächen im Plangebiet möglich sind und damit die Höhenlage der Nebenanlagen auf diesen Teilflächen steigt, wird die Beschränkung der Höhenlage der Nebenanlagen auf 3m dazu führen, dass deren Höhenproportion zu den Hauptanlagen und ihre klare Unterordnung erhalten bleiben. Zudem wurde in den örtlichen Bauvorschriften die bisher vorgesehene Möglichkeit von Steildächern mit 35 bis 50° Neigung auf Nebenanlagen ausgeschlossen, die zusätzlich zur bisher festgesetzten Traufhöhe deutlich höheren Gebäudehöhen ermöglicht hätten. Es sind nur noch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung auf Nebenanlagen zulässig. Diese Vorgaben für die insgesamt wahrnehmbare Höhe von Nebenanlagen sind für die Zielsetzung des Städtebaus, das Verhältnis von Haupt- zu Nebenanlagen zu strukturieren ausreichend. Einer zentimetergenauen „Bestimmtheit“ bedarf es somit nicht, um die Belange des Städtebaus zu sichern. Die Schieblehre darf in der Schublade bleiben.</p>
A.1.5	<p>Wir regen an, die Festsetzung in Ziffer 1.4.2 in anderer Form zu fassen. Zum einen würde die Vorschrift in der vorliegenden Fassung eine unzulässige Regelzulässigkeit von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begründen (zur Unzulässigkeit einer solchen Festsetzung vgl. BayVGH, Urt. v. 04.04.2006 - 1 N 04.1661, Rn. 51, juris; VGH Mannheim, Urt. v. 24.02.2021 - 5 S 2159/18, Rn. 68, juris), andererseits würde auch eine auf § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gestützte zulässige Ausnahmefestsetzung der vorliegenden Situation wohl nicht gerecht werden, in der im Plangebiet lediglich eine einzige Tiefgarage verwirklicht werden soll. Wir regen</p>	<p>Die Festsetzung wird gemäß der Anregung angepasst. Für die Tiefgarage wird ein eigenes Baufenster in die Planungen aufgenommen, in dem weiterhin nur die Tiefgarage zulässig ist.</p>

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 5 von 20

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	stattdessen an, der Tiefgarage auf Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ein unterirdisches Baufenster in einer konkreten Größe zuzuweisen (vgl. auch Bönker/Bischopink, BauNVO, BauNVO § 23 Rn. 8, beck-online).	
A.1.6	Bei den in Ziffer 1.5 geführten Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte ergänzend § 23 BauNVO als Rechtsgrundlage angeführt werden.	Die Rechtsgrundlage wird entsprechend ergänzt.
A.1.7	In Bezug auf Ziffer 1.5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen u.a. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bitten wir zu berücksichtigen, dass Spielplätze, die nach Ziffer 1.8.2 auf dem Tiefgaragendach zulässig sein sollen, als Nebenanlagen gelten. In den Bereichen, in denen Tiefgaragen das Baufenster gemäß Ziffer 1.4.2 überschritten, bestünde demnach ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen 1.5.1 und 1.8.2. Dieser ließe sich ggf. auflösen, indem unserer Anregung zu Ziffer 1.4.2 entsprochen wird.	Der Widerspruch der Festsetzungen untereinander wird aufgelöst. Wie bereits in der Begründung dargestellt, soll der Spielplatz auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Dach der Tiefgarage zulässig sein. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
A.1.8	Für die planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 1.5.2 fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage. Weder § 23 Abs. 3 Satz 2 noch Satz 3 BauNVO geben der Gemeinde die Befugnis, eine regelhafte Zulässigkeit von (bestimmten) Gebäudeteilen wie z.B. ebenerdigen Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen (vgl. dazu o.g. Nachweise). Sollte die Festsetzung als Ausnahmenvorschrift auf Basis des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO konzipiert und verstanden sein, so sollte dem durch den Einschub „ausnahmsweise“ Ausdruck verliehen werden. Ob eine Ausnahmenvorschrift dem planerischen Ziel entspricht, sollte allerdings nochmals kritisch überprüft werden. Sofern die Gemeinde eine allgemeine Zulässigkeit für diese Anlagen begründen möchte, muss sie die in Betracht kommende Flächen in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen und sie im Wege einer zusätzlichen Festsetzung für diese Anlagen reservieren. Zur Einordnung von Terrassen als Hauptanlagen oder Nebenanlagen und der	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anregung sich auf Ziffer 1.4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht, da hier die Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der Baufenster geregelt werden soll. Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung wird gestrichen. Die Zulässigkeit von Terrassen als Nebenanlagen wird nun über eine Ergänzung bei den Festsetzungen zu den Nebenanlagen geregelt, da im konkreten Fall die Terrassen als solche einzuordnen sind.

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	danach jeweils geltenden Zulässigkeit innerhalb bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.02.1994 - 4 B 18/94, juris; und VGH Mannheim, Beschl. v. 14.8.2018 - 5 S 2083/17, Rn. 8, juris.	
A.1.9	Wir begrüßen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken angepasst werden sollen, so dass eine zusammenhängende Fläche entsteht (s. Begründung Seite 10). Den Übergang zwischen den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 698 und 706 bitten wir dahingehend nochmals zu beleuchten, aus unserer Sicht bedarf es noch der Einzeichnung einer Baugrenzenlinie entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bis diese an die vorspringende straßenseitige Baugrenze auf Flst.-Nr. 706 anschließt.	Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt, so dass das Baufenster nun entlang der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 706 verläuft und das Baufenster damit auch optisch an dieser Stelle geschlossen ist.
A.1.10	In Ziffer 2.3 der Begründung wird ausgeführt, aus welchen Gründen die örtlichen Bauvorschriften insgesamt neu gefasst werden. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings möchten wir korrigierend anmerken, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 zwar - wie richtig beschrieben - zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften erlassen wurden, sie wurden aber weder gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (dies wäre in Baden-Württemberg ohnehin nur im Zeitraum zwischen 1977 und 1995 möglich gewesen) noch ist in der Form einer gemeinsamen Satzung ein Rechtsfehler zu erkennen. Ein Verbot, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in einer Satzung zusammen zu fassen, besteht nicht (vgl. VGH BW, Urt. v. 22.04.2002 - 8 S 177/02 - juris).	Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
A.1.11	Nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten [...] durch Satzung örtliche Bauvorschriften über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen treffen. Tatbestandliche Voraussetzung für Regelungen zu Einfriedungen ist, dass sie der Erreichung von gestalterischen Zielen gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 LBO dienen, entsprechende Regelungen „aus Verkehrssicherheitsgründen“ können dagegen nicht auf § 74 LBO gestützt werden (vgl. Sauter,	Wie bereits in der Begründung beschrieben, wurden die örtlichen Bauvorschriften geprüft und neu erlassen. Zu den Einfriedungen waren aus ortsgestalterischen Gründen im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechende Regelungen getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraumes zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund wurden sie Festsetzungen überprüft und als neue örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Die Beschränkung der Höhe erfolgt dabei neben dem Thema der Verkehrssicherheit auch aus Gründen des Ortsbildes, da wie bereits in der Begründung dargelegt zu hohe Einfriedungen den Straßenraum einengen und das

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 7 von 20

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	61. EL April 2022, LBO BW § 74 Rn. 54). Wir regen daher an, Ziffer 2.2.1 der örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung auf Seite 13 zu überarbeiten bzw. zu prüfen, ob ortsgestalterische Gründe eine solche Regelung tragen könnten.	Ortsbild negativ beeinträchtigen. Die Begründung wird nochmals präzisiert, um diese städtebaulichen Gründe hervorzuheben.
A.1.12	Der Flächennutzungsplan soll nach Ziffer 1.5 der Begründung im Wege der Berichtigung angepasst werden. Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren. 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. 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. Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.	Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird durch die Gemeinde zeitnah angestrebt. Diese erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.
A.1.13	Die Gemeinde ist nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO dazu ermächtigt, örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld zu bewehren. Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) verweist. In § 5 des Satzungsentwurfs wird hingegen kein bestimmter Bußgeldtatbestand benannt, es wird vielmehr pauschal darauf	Der betreffende Paragraph wird dahingehend geändert, dass nun die örtlichen Bauvorschriften, die mit einer Geldbuße geahndet werden können, explizit aufgezählt werden, so dass ein hinreichend bestimmter Bußgeldtatbestand genannt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>abgestellt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandle, handle ordnungswidrig. Damit dürfte kein bestimmter Tatbestand i.S.d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO bezeichnet sein. Wir machen daher darauf aufmerksam, dass die Bußgeldbewehrung nur für genau umrissene und klar definierte Tatbestände erfolgen kann (vgl. Sauter, LBO BW, 61. EL April 2022, § 75 Rn. 55, beck-online).</p>	
A.1.14	<p>Nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplans bitten wir bei der Übersendung einer ausgefertigten Fassung der Satzung den gefertigten zeichnerischen Teil sowohl als maßstabsgerecht ausgeschnittenes Deckblatt im Sinne des § 1 des Satzungsentwurfs vorzulegen, das auf dem ursprünglichen Bebauungsplan angebracht werden kann, als auch ein (nicht ausgeschnittenes) Exemplar des zeichnerischen Teils in Papierform, das für die INSPIRE-konforme Bereitstellung dienen kann.</p> <p>Bei der Deckblatterstellung könnte u.E. im Sinne der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit auf die Ergänzung einer Zeichenerklärung und einer Nutzungsschablone abgesehen werden, da augenscheinlich alle Planzeichen (bis auf die „sonstigen Darstellungen“) bereits in der Legende des zeichnerischen Teils des Ursprungsplans aufgeführt sind. Unserer Auffassung nach ließe dies die Selbstständigkeit der Bebauungsplanänderung unberührt.</p>	<p>Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit durch die Gemeinde versandt.</p> <p>Die Planung wird nach Eintritt der Rechtskraft xplanungskonform (XPlan-GML) im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle bereitgestellt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird ein Deckblatt zur Aufbringung auf den bestehenden Bebauungsplan erstellt. Wenn dies in ausgeschnittener Form auf den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgebracht ist, wird die bestehende Legende die Planzeichen erläutern. Im Zuge der Änderung soll für die Nachvollziehbarkeit der Planänderung der textliche Teil durch die Planzeichnung ergänzt werden. Zur besseren Verständlichkeit wird hier die Legende belassen, so dass der Inhalt des Planes auch ohne den rechtskräftigen Plan lesbar ist. Dementsprechend soll die Legende erhalten werden.</p>
A.1.15	<p>Der Satzungsentwurf enthält einen Vordruck für den Bekanntmachungsvermerk, demzufolge die Veröffentlichung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Nachrichtenblat erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass die ortsüblichen Bekanntmachungen der Gemeinde Wittnau laut § 1 Abs. 1 der Bekanntmachungssatzung vom 24.10.2022 grundsätzlich durch Bereitstellung im Internet erfolgen. Zu beachten ist, dass § 10 Abs. 3 BauGB (im Gegensatz zu etwa § 4a BauGB) keine sondergesetzliche Bestimmung i.S.d. § 1 Abs. 1 Satz 1 DVO GemO enthält und die Regelung in § 1 Abs. 3 der Bekanntmachungssatzung insoweit einen unzutreffenden Inhalt hat. Wir regen daher an zu prüfen, wie eine ordnungsgemäße</p>	<p>Hinsichtlich der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und dessen Veröffentlichung wird die genaue zeitliche Abfolge sowie der Ort der Veröffentlichung nochmals geprüft und mit der Gemeinde abgestimmt. Zur Ausfertigung wird der Bekanntmachungsvermerk dann entsprechend angepasst.</p>

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 9 von 20

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erwirkt werden kann.	
A.1.16	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Begründung wird entsprechend der Anregung aktualisiert.
A.1.17	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.	Wird zugesichert. Nach Abschluss des Verfahrens wird zeitnah durch die Gemeinde eine Ergebnismitteilung versandt.
A.1.18	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. 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.	Die Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens durch die Gemeinde versandt.
A.1.19	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. 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: a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)	Die Planung wird nach Eintritt der Rechtskraft xplanungskonform (XPlan-GML) im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle bereitgestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</p> <p>c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</p> <p>d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</p> <p>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.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>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.</p>	
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2023)	
A.2.1	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zum 5. Mal geändert. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist - wie in den Planunterlagen dargelegt - 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 (§§ 39, 44 Abs. 1 BNatSchG) sind weiterhin zu beachten.</p> <p>Laut Ziffer 3 der Begründung wurde bei der Prüfung der Umweltbelange von Ausführungen zur Artenschutzthematik abgesehen. Es wird angeführt, dass die 5. Änderung nichts an der bereits zulässigen Bebaubarkeit ändere. Ziel der 5. Änderung sei, die bereits mögliche Bebauung besser zu nutzen und Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen, sowie die oberirdischen Flächen zu begrünen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt.</p> <p>Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird wie beschrieben an der Zulässigkeit der Bebauung nichts Wesentliches geändert, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu erwarten ist.</p> <p>Darüber hinaus liegt eine gültige Baugenehmigung vor, nach der eine kubatorgleiche Bebauung nach dem Abriss des Bestands zulässig ist.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die geänderte Planung keine Schutzgüter über das bisherige Maß hinaus betroffen. Die Nutzung von Unter- und Dachgeschoss als zusätzlicher Wohnraum wird von uns im Sinne des sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden vielmehr begrüßt.</p> <p>Aufgrund eines Vororttermins unseres Naturschutzbeauftragten ist uns bekannt, dass Mitte Februar 2023 die Baufeldräumung und der Abriss von Gebäuden vorgenommen wurde. Ob eine naturschutzfachliche Beurteilung zum möglichen Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen vorab, durch eine fachkundige Person, durchgeführt wurde, ist uns nicht bekannt.</p> <p>Wir weisen daher auf die Pflicht zur Einhaltung von § 44 Abs. 1 BNatSchG hin. Der Eintritt von Verbotstatbeständen (Zugriffsverboten) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eigenverantwortlich, ggf. unter Ergreifung erforderlicher Vermeidungs- und/oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), zu verhindern. Andernfalls sind Ausnahmen nach § 45 BNatSchG bzw. Befreiungen im Sinne von § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird richtig dargestellt. Die Abrissarbeiten haben bereits stattgefunden, basierend auf einer gültigen Baugenehmigung für den Neubau eines kubaturgleichen Gebäudes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	
A.3.1	<p>Bodenschutz</p> <p>Die Ausführungen unter Ziffer 3.2 der „Hinweise“ sind nicht mehr zeitgemäß bzw. entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Wir empfehlen daher, anstatt der bisherigen die folgenden Hinweise aufzunehmen:</p> <p>Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bodenschutz wird entsprechend übernommen und damit aktualisiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.1.1	<p data-bbox="312 365 815 439"><u>Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz</u></p> <ul data-bbox="312 450 815 1998" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="312 450 815 853">• Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden. <li data-bbox="312 864 815 1178">• Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Bodenverwertung), für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden. <li data-bbox="312 1189 815 1256">• Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen. <li data-bbox="312 1267 815 1480">• Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuführen. <li data-bbox="312 1491 815 1626">• Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. <li data-bbox="312 1637 815 1998">• Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern. 	Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Zwischenzulagernder Boden (z.B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten. • Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden. • Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten. • Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. <p><i>Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).</i></p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none">• Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.• Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.• Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.• Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.• Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten. • Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden. • Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden. • Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen. • Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden. • Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. 	
A.3.2	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch, den nachfolgenden Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten:</p> <p>Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation und des Gewässers sollte möglichst eine gezielte Rückhaltung mit Drosselung (z.B. durch die Festsetzung von Retentionszisternen; § 74 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung - LBO) des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers für die nachverdichtete Bebauung erfolgen.</p> <p>Vorschlag für die Festsetzung von Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO): Zur Entlastung der Abwasseranlagen ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und mit einem gedrosseltem Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Dazu ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.</p> <p>Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ je 50 m² versiegelte Grundstücksfläche betragen und der Drosselabfluss sollte auf max. 0,5 l/s begrenzt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p> <p>Auf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung einer Retentionszisterne soll jedoch verzichtet werden, da im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls keine Aussagen hierzu vorhanden sind und dies im Sinne einer Gleichbehandlung für diese eine Bebauung nicht aufgenommen werden soll.</p>
A.3.3	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Aus Sicht des Oberflächengewässers, der Gewässerökologie sowie dem Hochwasserschutz bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.</p> <p>Hingegen sollte das Thema Starkregen bzw. wild abfließendes Hangwasser nicht außer Acht gelassen werden. Für die Gemeinde Wittnau liegen bereits Starkregengefahrenkarten vor. Diese zeigen auf, dass es auf der nördlich verlaufenden „Schönbergstraße“ bei allen drei betrachteten Starkregen-Szenarien zu Abflüssen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	von West nach Ost kommt. Gerade in Bezug auf die geplante Tiefgarage sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die Zufahrt zu der Tiefgarage so ausgestaltet wird, dass das wild abfließende Niederschlagswasser nicht in die Tiefgarage eindringen kann. Es können auf Grund der Geländeneigung zudem erhebliche Fließgeschwindigkeiten auftreten.	
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2023)	
A.4.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Das Plangebiet liegt im besiedelten Ortskern von Wittnau, es ist vollständig erschlossen und war bereits bebaut. Auch liegt eine gültige Baugenehmigung für einen vergleichbaren Baukörper vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass zum einen die Löschwasserversorgung durch die zentrale Lage im Ortskern gesichert ist, zum anderen dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Brandschutz entsprechend geprüft wurde.
A.4.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.
A.4.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist das Brandschutzkonzept darzustellen und wird dann konkret mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
A.4.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.
A.4.5	Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	Siehe vorherigen Beschlussvorschlag.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2023)	
A.5.1	Sämtliche baulichen Eingriffe in den Straßenkörper der K 4954 und dessen Randbereiche sind im Vorfeld frühzeitig mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens werden die zuständigen Behörden beim Landratsamt beteiligt. Dies ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	- Fachbereich Straßenbau und -betrieb - abzustimmen.	
A.5.2	Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sollteso angelegt werden, dass seitliche Sichtbehinderungen wie z. B. Mauern und Büsche auf die bevorrechtigte Straße / Gehweg vermieden werden.	Die aktuellen Planungen sehen vor, dass entsprechende Sichtbehinderungen nicht entstehen. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend präzisiert, dass die Tiefgarage in einem eigenständigen Baufenster zulässig sein wird. Zusammen mit der Festsetzung, dass in der Zone nur unterirdische Anlagen zulässig sind, ist eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen ausgeschlossen.
A.6	Gemeinde Sölden (Schreiben vom 30.01.2023)	
A.6.1	Die Gemeinde Sölden stimmt der 5. Änderung zu.	Wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2023)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2023)
B.3	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 07.02.2023)
B.4	Gemeinde Horben (Schreiben vom 31.01.2023)
B.5	Gemeinde Ebringen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

D ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE OFFENLAGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
D.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.03.2023)	
D.1.1	Wir begrüßen, dass unseren Anregungen zum Offenlageentwurf weitgehend entsprochen wurde, insbesondere soll der Standort der Tiefgarage nun über ein separates Baufenster vorgegeben werden. Wir regen noch an zu prüfen, ob es sich bei den dazu getroffenen textlichen (Ziffer 1.4) und zeichnerischen Festsetzungen nicht eher um Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, für die das (meist in roter Farbe dargestellte) Planzeichen 15.3 der Anlage zur PlanZV vorgesehen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tiefgarage gehört als baulich fest verbundener Teil des Wohngebäudes zur Hauptanlage. Daher ist die blaue Baugrenze das geeignetere Planzeichen. Auf die Bestimmtheit der Festsetzung wirkt sich die Farbe ohnehin nicht aus. Planinhalt und Planungswille sind klar erkennbar.
D.1.2	Die Höhenfestsetzung in Ziffer 1.2.6 wurde inhaltlich verändert, stellt jedoch für die Ermittlung des unteren Bezugspunkts weiterhin auf das Geländenach Ausführung der Baumaßnahme ab. Wir gehen davon aus, dass die Festsetzung Ergebnis einer rechtlichen Auseinandersetzung mit den von uns dazu geäußerten Bedenken ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
D.1.3	Wir bitten das Verhältnis zwischen den Festsetzungen in den Ziffern 1.4 und 1.5.1 noch näher zu verdeutlichen. Konkret stellt sich die Frage, ob überdachte Fahrradstellplätze, die innerhalb des Tiefgaragenbaufensters und gleichzeitig zwischen Erschließungsstraße und hinterer Baugrenze liegen, dort zulässig wären.	Ziff. 1.5.1 der textlichen Festsetzungen ist die speziellere Regelung und hat daher Vorrang vor Ziff. 1.4. Somit sind überdachte Fahrradstellplätze auch innerhalb des TG-Baufensters zulässig.
D.1.4	Bei der Festsetzung in Ziffer 1.5.1 Satz 1 handelt es sich um eine zulässige „anderweitige Festsetzung“ im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO. Für bestimmte Nebenanlagen – nämlich nicht überdachte Freisitze und Terrassen – soll jedoch eine „Rückausnahme“ gelten. Eine solche „sachliche Teilregelung“ für bestimmte bauliche Anlagen ist nach Auffassung von Blechschmidt möglich (vgl. EZBK/Blechschmidt, 147. EL August 2022, BauNVO § 23 Rn. 51). Die konkret gefasste Festsetzung sollte jedoch umformuliert werden, da sie in der jetzigen Form („sind generell [...] zulässig“) eine unzulässige Regelzulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	Der Anregung wird hinsichtlich der Terrassen und Freisitze gefolgt und die Formulierung der Festsetzung angepasst.

5. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter und Eck“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 20 von 20

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	normiert. Stattdessen sollte sich die Formulierung am Wortlaut der Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO orientieren („können [...] zugelassen werden“).	
D.1.5	Im Rahmen der Offenlage hatte die untere Wasserbehörde u.a. angeregt, dass möglichst eine gezielte Rückhaltung mit Drosselung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers erfolgen sollte. Dabei hatte sie auf die Möglichkeit verwiesen, eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO zu Retentionszisternen zu treffen. Die Gemeinde scheint der Auffassung, dem von der unteren Wasserbehörde angesprochenen Belang der Regenwasserrückhaltung sei genüge getan, indem die Anregung der Behörde wortgleich in die Hinweise unter Ziffer 3.3 aufgenommen wird. Sogar die Möglichkeit einer Regelung nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wurde wortgleich in die Hinweise übernommen, ohne dass ersichtlich ist, dass die Gemeinde eine eigene Prüfung angestellt hat, ob es tatsächlich einer verbindlichen örtlichen Bauvorschrift bedarf. Wir regen daher an, diesen Punkt noch näher zu beleuchten.	Die Anregung wurde bereits geprüft und bewusst keine verbindliche Zisternenfestsetzung aufgenommen, weil das konkrete Bauvorhaben, auf das der Bebauungsplan zugeschnitten ist, dafür keinen Raum vorsieht. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde war es, durch den vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit zu schaffen, den Großteil der Kfz-Stellplätze unterirdisch in einer TG anzuordnen. Im Vergleich zu dem auf Basis des bisher gültigen Bebauungsplans bereits genehmigten Vorhaben führt dies zu einer deutlichen Verringerung der Flächenversiegelung und damit zu einer Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung. Eine zusätzliche Zisterne müsste aufgrund der Gefällesituation in dem Bereich des Grundstücks errichtet werden, in dem die Tiefgarage vorgesehen ist und kollidiert daher mit dem Planungsziel, die Stellplätze unter die Erde zu verlegen. Deshalb wurde auf eine Zisternenpflicht verzichtet, für künftige andere Bauvorhaben oder Änderungen des Bauvorhabens aber dennoch ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.