

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. Mail vom 21.09.2021</p> <p>Der Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 15.09.2021 schließen wir uns vollumfänglich an. Demnach bitten wir, den Wohnbauflächenbedarf entsprechend den Eingaben des Regionalverbandes nachzuweisen.</p> <p>Der vorliegende Entwurf der textlichen Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet definiert ausschließlich Wohngebäude als zulässige Nutzungsart. Werden alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen, so ist die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gewahrt (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. Sept. 2017 – 4 C 8.16; BVerwG, Beschluss vom 8. 2. 1999 - 4 BN 1–99).</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, war ein Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen, wohnaffinen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO offenbar gar nicht intendiert; dort ist lediglich vom Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) – so wie es die Anwendung des § 13b BauGB auch fordert – die Rede. Dementsprechend regen wir an, die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO als allgemein zulässig zu erklären oder alternativ die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO zu erwägen.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass in der Auflistung der Rechtsgrundlagen veraltete Gesetzesfassungen aufgeführt werden und bitten, die Angaben mit Bezugnahme auf die geltenden Fassungen zu aktualisieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Wohnbauflächennachweis werden entsprechend den Eingaben des Regionalverbandes geändert.</p> <p>Die Nutzungsart wird als „Allgemeines Wohngebiet“ § 4 BauNVO festgelegt. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend angepasst. Die Anpassung wird im Rahmen einer erneuten Offenlage vorgestellt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen werden dahingehend aktualisiert.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br. Schreiben vom 11.10.2021</p> <p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik 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 Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmassen unbekannter Mächtigkeit, die das Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) überdecken. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise oder Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>3.</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 – Denkmalpflege Postfach 200152, 73712 Esslingen</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>4.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Stadtstraße 3 79104 Freiburg Schreiben vom 13.10.2021</p> <p>ALB – Abfallwirtschaft</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. • Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. 	
<p>5.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 320 – Gesundheitsschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Das Baugebiet wird als neues Wohngebiet geplant. Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stickleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. Dadurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringem Wasserverbrauch ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Trinkwassers durch die erhöhten Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Das kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden. Grundlage unserer Stellungnahme ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der jeweils geltenden Fassung. In § 17 Absatz 1 dieser Verordnung ist festgehalten, „Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben.“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen Hinweis: Die technischen Anlagen der Trinkwasserversorgung werden gem. der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nach den allgemeinen Regeln der Technik ausgeführt.</p>
<p>6.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald 410 – Baurecht und Denkmalschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>1.1 Die planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer A 6 in Verbindung mit der Planzeichnung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist rechtlich nicht haltbar. Bei der Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungsanzahl ist das einzelne Wohngebäude zu Grunde zu legen, und zwar unabhängig von der festgesetzten Bauweise (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen, o.ä.). § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bietet keine Rechtsgrundlage dafür, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Relation zur geltenden Bauweise festzusetzen (z.B. 2 WE pro Einzelhaus). Mit der Bauweise wird das Verhältnis zu seitlichen Grundstücksgrenzen definiert (vgl. § 22 BauNVO), sie ist demnach keine geeignete Bezugsgröße für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Wir halten es daher für geboten, bei der Festsetzung auf eine Bezugnahme auf die geltende Bauweise zu verzichten und stattdessen eine geeignete Festsetzung entsprechend dem Wortlaut der Ermächtigung zu treffen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: „höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“).</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung. Den Beteiligungsunterlagen war kein Entwurf der Satzung beigefügt, daher kann hierzu keine Stellungnahme erfolgen. Die Satzung sollte mindestens Angaben über den Gegenstand, die Bestandteile, den Inhalt und den räumlichen Anwendungsbereich der Satzung sowie Regelungen über das Inkrafttreten enthalten. Die Bebauungsplanurkunde sollte sodann mit einem Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk versehen werden.</p> <p>3.2 Zur Zusammenstellung der Rechtsvorschriften weisen wir auf die aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 geänderte Baunutzungsverordnung hin. Nach der Überleitungsvorschrift des § 25e BauNVO ist auf den Entwurf eines Bauleitplans, der vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Absatz 2 BauGB oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden. Da die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegend erst nach diesem Zeitpunkt begonnen hat, ist dem Planentwurf die aktuelle Fassung der BauNVO zugrunde zu legen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, da die Bezeichnung „Doppelhaushälfte“ rechtlich keine Grundlage bildet. Doppelhäuser sind im Sinne dieser Vorschrift „Gesamteinheiten“ von Wohngebäuden. Das Einzelgebäude einer solchen Gruppe ist also jeweils ein bauordnungs- und planungsrechtliches selbständiges Wohngebäude. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird im Rahmen einer erneuten Offenlage vorgestellt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Die Rechtsvorschriften werden angepasst.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>3.3 Für das Allgemeine Wohngebiet sind in Ziffer A 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausschließlich Wohngebäude als zulässige Nutzung vorgesehen. Der Positivkatalog lässt darauf schließen, dass damit auch ein Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen verbunden ist. Gleichzeitig werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen. Damit entspricht das Baugebiet nicht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets, sondern eher dem eines Reinen Wohngebiets.</p> <p>Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen. Sie zeichnen sich durch ergänzende Nutzungen der verbrauchernahen Versorgung und Infrastruktur aus, die die Wohnnutzung sinnvoll unterstützen. Durch einen vollständigen Ausschluss aller übrigen Nutzungen wäre die Zweckbestimmung eines WA nicht gewahrt.</p> <p>Mit Blick auf die Begründung gehen wir davon aus, dass ein solch umfassender Ausschluss gar nicht beabsichtigt war. Dies scheint auch unter Beachtung der ergangenen Rechtsprechung zu § 13b BauGB nicht zwingend geboten (vgl. etwa BayVGH, Urteil vom 04.05.2018, 15 NE 18.382, juris). Wir regen daher an, die getroffenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nochmals einer Überprüfung zu unterziehen. Für den Fall, dass ein WR geplant sein sollte, wären die dafür geltenden Immissionsricht-/Orientierungswerte zugrunde zu legen</p> <p>3.4 Wir begrüßen die differenzierten Maßfestsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Größe der Grundflächen. Insbesondere wurde beachtet, dass auch für die „Nebennutzflächen“ eine Größe der Grundflächen definiert wurde, nicht nur für die Hauptanlagen.</p> <p>3.5 Für das WA3 ist die offene Bauweise mit Doppelhäusern vorgesehen. Aus Gründen der Klarheit regen wir an, auf den beiden südlichen Grundstücken im WA3 beidseits der Erschließungsstraße jeweils noch „geplante Flurstücksgrenzen“ einzutragen, da die vorgeschriebene Doppelhausbebauung eine solche Grenze zwischen den Haushälften erfordert.</p> <p>3.6 Für das WA6 ist die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Allerdings sehen die überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebaubarkeit bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vor, so dass die beiden Hauptgebäude miteinander verbunden werden können. Nach der Begründung ist an der Stelle möglicherweise ein gemeinsamer Erschließungstrakt (Treppe, Aufzug) vorgesehen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO). Ein (hochbaulicher) Erschließungstrakt als Teil der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsabsicht ging davon aus, dass ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO vorgesehen ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen einer erneuten Offenlage angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird dahingehend ergänzt.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Hauptanlage muss diesen Grenzabstand einhalten, eine Verbindung ist in der offenen Bauweise daher nicht möglich. Abhilfe könnte jedoch etwa dadurch geschaffen werden, dass auf die vorgesehene Grenze zwischen den Hauptgebäuden verzichtet wird (sofern die Gebäudelängenbeschränkung der offenen Bauweise von max. 50 m eingehalten wird).</p> <p>3.7 Es sollte geprüft werden, ob die Erschließung für das im WA4 gelegene nordwestliche Hausgruppen-Element, das derzeit nur über den schmalen Weg eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aufweist, ausreichend ist. Im Zweifel regen wir an, als Basis für ein späteres Wegerecht die erforderlichen Flächen auf den Nachbargrundstücken durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten.</p> <p>3.8 Zu den unter den Ziffern A 8.3 und A 9.3. vorgesehenen Mindestabständen von Carports bzw. Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen könnte u.E. überprüft werden, ob an der Regelung festgehalten werden soll, obwohl der Abstand der straßenseitigen Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Baugebiet nur 3 m beträgt.</p> <p>3.9 Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung in Ziffer B 1.1 sind nach ihrem Wortlaut uneingeschränkt auf sämtliche Gebäude – unabhängig von ihrer Größe und gestalterischen Wirkung – anzuwenden. Es ist nicht abschließend ersichtlich, ob dies dem Planungswillen entspricht. Auch aus den Regelungen in A 14.2 und B 1.1.3 lässt sich nicht ergründen, ob verpflichtende Dachformen für Nebengebäude/Carports usw. vorgesehen sind.</p> <p>3.10 Nach der Begründung, Ziffer 10.2.2, sind Attikageschosse zwingend mit Flachdach auszuführen. Dagegen enthält die getroffene örtliche Bauvorschrift in Ziffer B 1.1.2 lediglich die Positivformulierung, dass im WA2 u.a. begrünte (extensiv bepflanzte) Flachdächer (Attikageschoss) zulässig sind. Wir bitten die verbindliche Vorschrift mit der Begründung nach dem Planungswillen in Einklang zu bringen.</p> <p>3.11 Die Höhe zulässiger Einfriedungen beträgt laut Ziffer B 2.2.1 1,20 m. In der Begründung ist dieses Maß dagegen mit 1,00 m vermerkt. Auch hier bitten wir die Angaben in Übereinstimmung zu bringen. Außerdem sollte sich auf eine untere Bezugshöhe (bisher: „Boden“ + Straße) beschränkt werden. Insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse erscheinen die bisherigen Bezugspunkte nicht hinreichend bestimmt, da unklar bleibt,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung für das Hausgruppenelement ist mit einer Breite von 3.50 m ausreichend dimensioniert. Ein Wegerecht ist nicht vorgesehen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. An den vorgesehenen Mindestabständen für Carports A.8.3 und Nebenanlagen A.9.3 wird festgehalten. Aus Gestaltungsgründen sollen die Bauwerke für Carports und Nebenanlagen in der Straßenflucht bewusst zurückgesetzt werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bauvorschriften in Ziffer B1.1 sind in Unterziffern B 1.1.1 – B1.1.3 den jeweiligen Zonen zugeordnet und entspricht dem Planungswillen der Gemeinde. Die textlichen Festsetzungen B 1.1.3 für Dachformen der Carports /Nebenanlagen werden angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden an die Höhenangaben der Begründung angepasst. Die Angabe „untere Bezugshöhe“ wird gestrichen. Die Formulierung „vom Boden gemessen“ ist ausreichend.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>wie von der Straße aus zu messen ist. Zudem findet sich eine entsprechende Vorschrift zu dem in der Begründung angeführten Mindestabstand von 0,15 m zwischen Boden und Zaun in den örtlichen Bauvorschriften nicht.</p> <p>3.12 Die Stellplatzverpflichtung kann nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu 2 St/WE erhöht werden, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Dazu bedarf es jedoch einer qualifizierten Begründung, in der die verkehrlichen oder städtebaulichen Missstände nachvollziehbar aufgezeigt und die adäquate Erhöhung des Stellplatzschlüssels als geeignete, erforderliche und angemessene Maßnahme dargelegt werden können. Dabei kommt es auf konkrete gebietsbezogene Erwägungen an (vgl. etwa VGH BW, Beschl. v. 29.9.1999 - 8 S 2291/99, juris). Die Erforderlichkeit der getroffenen örtlichen Bauvorschrift in Ziffer B 3 sollte daher noch auf aussagekräftige Erläuterungen gegründet werden.</p> <p>3.13 Wir bitten um Korrektur der Abbildung in Ziffer 2.12 der Begründung, indem der rote Kreis auf die (richtige) Fläche des Plangebiets verlagert wird.</p> <p>3.14 Für den zu führenden Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und des Regionalverbands Südlicher Oberrhein.</p> <p>3.15 Wir bitten in Ziffer 8.1 der Begründung um Korrektur bzw. Aktualisierung der Rechtsgrundlagen zur zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.</p> <p>3.16 In Ziffer 8.3. der Begründung sollte auf die Vorschrift des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hingewiesen werden. Erst durch diese Vorschrift gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>3.17 Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Die erfolgte Sicherung ist zudem für die Annahme einer Planreife nach § 33 BauGB erforderlich.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Abbildung wird angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.</p> <p>Dies wird zugesichert. Alle Flächen für die gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen stehen generell zur Verfügung und sind teils im Privatbesitz, teils im Besitz der Gemeinde Wittnau. Die Ausgleichs- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie die dingliche Sicherung werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Zusätzlich wird die Verfügbarkeit der sich im Privatbesitz</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>3.18 Der Flächennutzungsplan soll 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.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der</p>	<p>befindenden Flächen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit der Eigentümer im öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Der Entwurf wird rechtzeitig (d.h. vier Wochen vor Sitzung) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de. Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 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 sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p>
7.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 420 – Naturschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Artenschutz Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. 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. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz). Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth ein Umweltbeitrag (Stand 05.08.2021) und durch das Büro Büro Kunz GaLaPlan eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 07.07.2021) erstellt. Im Jahr 2019 fanden Begehungen zur Kartierung vorhandener Biotop und Habitatstrukturen sowie der Fledermaus- und Vogelfauna statt. Darüber hinaus</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>wurden die faunistischen Daten im Jahr 2021 mit Hilfe einer Übersichtsbegehung nochmal plausibilisiert, um die tatsächliche aktuelle Situation zu erfassen. Im Ergebnis konnten besonders geschützte Vogel- und streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet festgestellt werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind diverse Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen.</p> <p>1. Vögel</p> <p>Die Obstbäume im Plangebiet weisen einerseits Strukturen für freibrütende Arten, aber auch für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter auf. Neben drei Baumhöhlen mit Nistpotential sind insgesamt drei Nistkästen vorhanden. In jeweils einer Höhle und einem Nistkasten wurden Brutspuren festgestellt. Der Streuobstbestand ist darüber hinaus ein wichtiges Nahrungshabitat und bietet Rückzugsräume und Singwarten für verschiedene, überwiegend kulturfolgende Vogelarten. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können, ist neben dem Umhängen bereits vorhandener Nistkästen, sowie dem zusätzlichen Aufhängen von insgesamt sechs Nistkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang, auch eine Streuobstwiese mit einer Mindestgröße von 2.000 m² zu entwickeln.</p> <p>Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinreichend sicher auszuschließen, sind die Maßnahmen E1 und E3 in Kapitel 6.1 und 6.3 des Umweltbeitrags-Entwicklung von Streuobstbeständen mit integrierten Totholzpyramiden auf Flst.Nrn 309 und 448, Gemarkung Wittnau und Anbringen von Nistkästen für Feld- und Haussperlinge, auf Flst. Nr. 918, Gemarkung Wittnau) fachgerecht <u>und</u> unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung umzusetzen.</p> <p>Eine dementsprechende Formulierung bitten wir in die Ausführungen zum Artenschutz noch aufzunehmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (Naturschutz / Artenschutz) begleitet, kontrolliert und dokumentiert.</p> <p><u>Hinweis:</u> Statt dem Flst. Nr. 309 wird das direkt westlich angrenzende Flst. Nr. 308, Gemarkung Wittnau herangezogen. Da sich der ursprüngliche Flächenausgleich um 108 m² reduziert, das Flst. Nr. 309 jedoch eine ähnliche Dimensionierung aufweist und somit alle erforderlichen Baumpflanzungen uneingeschränkt durchgeführt werden können, ist der Ausgleich nach § 33a NatSchG dennoch erfüllt. Dies wurde zuvor mit dem LRA FB 420 (Naturschutz) und FB 580 (Landwirtschaft) abgestimmt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Fledermäuse</p> <p>Bei den fachgutachterlichen Erhebungen konnten keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung festgestellt werden. Eine Zwischenquartiersnutzung konnte aufgrund der vorhandenen Strukturen auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Streuobstbestand dient Fledermäusen in erster Linie als Jagdhabitat, eine Funktion als Leitstruktur konnte nicht festgestellt werden.</p> <p>Mit der Neuentwicklung von Streuobstbeständen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Maßnahme E1) sowie der Maßnahme E 2 (Anbringen von Fledermauskästen auf Flst.Nrn. 5405, 15/5, 831, 448 und 326, Gemarkung Wittnau), in Kapitel 6.2 des Umweltbeitrags, kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinreichend sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist bei Maßnahme E 2 noch vorzusehen, dass die Fledermauskästen mindestens in einer Höhe von 3 m, besser 5 m aufgehängt werden. <u>Zum Schutz von Fledermäusen, welche vorhandene Höhlen und Spalten ggf. als Zwischenquartier nutzen, ist die Rodungszeit für Gehölze auf den Zeitraum 01.12. bis 28.02. zu beschränken.</u></p> <p>Wir bitten unsere Ergänzungen zur Maßnahme E2 / Einhaltung beschränkter Gehölzrodungszeiträume zu berücksichtigen und entsprechende Formulierungen in die Ausführungen zum Artenschutz aufzunehmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Ergänzungen werden aufgenommen</p>
	<p>1. Käfer</p> <p>Im Weiteren wurde auch die Artengruppe der xylobionten (holzbewohnenden) Käfer betrachtet. An Mulmstellen in mehreren der Obstbäume wurden Spuren von Totholzkäfern nachgewiesen, u.a. auch eine Larve eines Rosenkäfers. Der Rosenkäfer gehört zu den nach § 7 Abs. 2 Ziffer 13 a) BNatSchG i.V.m. Anlage 1 der BArtschV besonders geschützten Arten.</p> <p>Die Maßnahme E1 - Entwicklung von Streuobstbeständen mit integrierten Totholzpyramiden auf Flst.Nrn 309 und 448, Gemarkung Wittnau sieht vor, die relevanten Totholz- und Höhlenstrukturen mit Mulm als Totholzpyramiden auf der zu entwickelnden Streuobstwiese wieder aufzustellen. Diese Maßnahmen erachten wir als zielführend.</p> <p>Im Rahmen der Fällarbeiten ist auf eine möglichst lange Astlänge der Kronen zu achten, da sich hier spezialisierte xylobionte Käferarten aufhalten könnten.</p> <p>Sämtliche im Artenschutzgutachten unter den Kapiteln 6.3, 10.4 und 11.4 genannten Vermeidungs- und</p>	<p>Die Umsetzung der im Artenschutzgutachten unter den Kapiteln 6.3, 10.4 und 11.4 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag festgesetzt.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Minimierungsmaßnahmen sind ebenfalls zwingend umzusetzen.</p> <p>1.2 Streuobstwiese</p> <p>Innerhalb des geplanten Bebauungsplangebiets „In den Haseln Ost“, Flurstück Nummern 475/2 bis 475/8, Gemarkung Wittnau befindet sich eine Streuobstwiese nach dem Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG). Der Streuobstbestand wird in § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Nach § 33a Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG, Flächen, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten (Erhaltungsgebot mit Umwandlungsvorbehalt). Primärzweck ist es, dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung zu begegnen. § 33a NatSchG ist daher gerade im Rahmen der Bauleitplanung von grundlegender Bedeutung. Im Zusammenhang mit beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist zwar die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) nicht anzuwenden. Bei den dortigen Verfahrenserleichterungen handelt es sich um verfahrensbezogene, keine inhaltlichen Erleichterungen. Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf für Bebauungspläne nach § 13b BauGB zu ermitteln und zu bewerten und einer bauleitplanerischen Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zuzuführen. Daneben gelten für diese Bebauungspläne aber auch die weiteren naturschutzrechtlichen Anforderungen nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz. So also auch die Maßgaben des § 33a NatSchG.</p> <p>Umwandlungen von Streuobstbeständen, die die gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 7 LLG erfüllen, bedürfen immer einer Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG, also auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart i.S.d. § 33a Abs. 2 NatSchG wird durch den Bebauungsplan-Beschluss selbst herbeigeführt, denn ab diesem Zeitpunkt werden die Voraussetzungen für eine spätere Bebauung geschaffen. Vor diesem Hintergrund sind die Genehmigungsvoraussetzungen bereits auf Planungsebene abzarbeiten <u>und eine Genehmigung muss bei Satzungsbeschluss vorliegen bzw. in Aussicht gestellt werden.</u> Zudem sind <u>Umwandlungen von Streuobstbeständen i.S.d. Abs. 1 nach § 33a Abs. 3 NatSchG vollständig auszugleichen.</u></p> <p>Für die Umwandlung der Streuobstbestände in Wohnnutzung ist noch ein Antrag bei uns als zuständiger Unterer Naturschutzbehörde nach § 33 a Abs. 2 NatSchG einzureichen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Zur Umwandlung des Streuobstbestandes in Wohnbebauung wird ein Antrag nach § 33a Abs. 2 in der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig eingereicht, um vor Satzungsbeschluss eine in Aussicht stehende Genehmigung vorlegen zu können.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann der beabsichtigte Ausgleich der Streuobstwiese, durch deren Neuentwicklung auf den Flst.Nrn. 309 und 448, Gemarkung Wittnau mit einer Gesamtgröße von 3.868 m² (im Verhältnis 1:1) fachlich mitgetragen werden.</p> <p>Weitere Voraussetzung ist, dass sämtliche artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen, sowie die Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Streuobstbestand (Kapitel 6.1 bis 6.3 im Umweltbeitrag) durch eine Umweltbaubegleitung (Naturschutz/Artenschutz) kontrolliert, begleitet und dokumentiert werden. Sofern dies sichergestellt ist, kann die Erteilung der Genehmigung nach § 33 a Abs. 2 NatSchG nach Antragstellung durch die Gemeinde Wittnau in Aussicht gestellt werden.</p> <p>1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Sämtliche plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sind vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Gemeinde Wittnau Eigentümerin der Flächen ist.</p> <p>Zusätzlich zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags wird bei Betroffenheit von Grundstücken in Privateigentum, auf denen externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, auch noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. In diesen Fällen wird der private Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p> <p>Der Nachweis über die Eintragung der dinglichen Sicherung im Grundbuch ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p>	<p><u>Hinweis:</u> Statt dem Flst. Nr. 309 wird das direkt westlich angrenzende Flst. Nr. 308, Gemarkung Wittnau herangezogen. Da sich der ursprüngliche Flächenausgleich um 108 m² reduziert, das Flst. Nr. 309 jedoch eine ähnliche Dimensionierung aufweist und somit alle erforderlichen Baumpflanzungen uneingeschränkt durchgeführt werden können, ist der Ausgleich nach § 33a NatSchG dennoch erfüllt. Dies wurde zuvor mit dem LRA FB 420 (Naturschutz) und FB 580 (Landwirtschaft) abgestimmt.</p> <p>Die Kontrolle, Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen wird durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sichergestellt.</p> <p>Dies wird zugesichert.</p> <p>Alle Flächen für die gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen stehen generell zur Verfügung und sind teils im Privatbesitz, teils im Besitz der Gemeinde Wittnau.</p> <p>Die Ausgleichs- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie die dingliche Sicherung werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Zusätzlich wird die Verfügbarkeit der sich im Privatbesitz befindenden Flächen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit der Eigentümer im öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Der Entwurf wird rechtzeitig (d.h. vier Wochen vor Satzung) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.</p> <p>1.4 Kompensationsverzeichnis</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Wittnau in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Keine</p>	<p>Die Ausgleichs- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren gesichert. Ein Vertragsentwurf wird rechtzeitig (d.h. vier Wochen vor Sitzung) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.</p> <p>Die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend in das bauplanungsrechtliche Kompensationsverzeichnis der Gemeinde Wittnau eingestellt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde wird zu gegebener Zeit benachrichtigt.</p>
8.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>1.1 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Die Entwässerung des Baugebietes soll in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ortskanalisation und des Gewässers ist im Bebauungsplan gemäß Ziffer A 13.3 der Bauvorschriften und Ziffer 4.1.2 der Begründung die gezielte Rückhaltung und Drosselung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers der nichtöffentlichen Baugebietsflächen über Retentionszisternen vorgesehen (2 m³ Mindestvolumen je 100 m² versiegelter Fläche, Drosselabfluss von 0,5 Liter pro Sekunde). Außerdem ist der Regenwasserabfluss von den Privatgrundstücken auf 0,15 l/s und 100 m² angeschlossener, undurchlässiger Fläche zu begrenzen. Darüber hinaus wurde im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Raupach+Stangwald nachgewiesen, dass es durch die geplante Neubebauung keinen erhöhten Niederschlagsabfluss über die Kanalisation ins Gewässer bezogen auf ein 10-min-Niederschlagsereignis mit 3-jähriger Kehrzeit geben wird. Da das „Heidenbächle“ bereits heute bei größeren Regenereignissen hydraulische und auch strukturelle Defizite aufweist, sind vor der Fertigstellung des Baugebietes zusätzliche bauliche Retentionsmaßnahmen vor bzw. nach der Einleitstelle der Ortskanalisation in das „Heidenbächle“ notwendig, damit die Gewässerstruktur wieder verbessert wird und bei stärkeren Niederschlagsereignissen keine weiteren Auskolkungen am „Heidenbächle“ erfolgen.</p> <p>3.2 Oberflächengewässer /Gewässerökologie /Hochwasserschutz /Starkregen</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen sind in Bezug auf die Themen „Regenwasserbeseitigung“ und „Vorflutbeschaffung“ wie auch beim Thema „Starkregen“ unzureichend. Bereits im Jahr 2003 wurde vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Rahmen der letztmaligen wasserrechtlichen Entscheidung in Bezug auf die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsgebiet Wittnau die Auflage formuliert, bis spätestens 31.12.2007 ein Konzept zur Abflusssdämpfung vorzulegen. Greifbare Ergebnisse bzw.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: In einer gemeinsamen Besprechung am 07.12.2021 mit <i>dem Landratsamt FB Oberflächengewässer /Gewässerökologie / Hochwasserschutz /Starkregen, FB Abwasser-netze, FB Naturschutz, FB Umwelt-recht, den Bürgermeistern der Gemeinde Wittnau und der Gemeinde Sölden, sowie den beteiligten Planungsbüro Raupach und Stangwald und Baum Architektur und Stadtplanung</i>, wurde die Thematik ausführlich besprochen. Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasser-abflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten. Für die zusätzlichen baulichen Retentionsmaßnahmen nach der Einleitstelle der Ortskanalisation wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde Wittnau die betroffenen Grundstücke Flst.Nr. 494 und 494/1 zur Umsetzung einer möglichen Maßnahme erworben. Ein Konzept zur Abflusssdämpfung soll mit den beteiligten Behörden erarbeitet werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: In einer gemeinsamen Besprechung am 07.12.2021 mit <i>dem Landratsamt FB Oberflächengewässer /Gewässerökologie / Hochwasserschutz /Starkregen, FB Abwasser-netze, FB Naturschutz, FB Umwelt-recht, den Bürgermeistern der Gemeinde Wittnau und der Gemeinde Sölden, sowie den</i></p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Umsetzungen zu diesem Thema sind bisher nicht eingereicht worden.</p> <p>Im Plangebiet direkt sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 600 m südlich des geplanten Baugebiets beginnt das Gewässersystem, welches aufgrund der Topografie das Regenwasser des geplanten Baugebiets aufnehmen muss. Wie schon im Themenpunkt „Regenwasserbehandlung“ beschrieben, weist dieses Gewässersystem erhebliche hydraulische und auch strukturelle Defizite auf, was schon seit längerem bekannt ist (siehe oben).</p> <p>Diese Defizite verstärken - neben der allgemeinen Zunahme der Niederschlagsintensitäten aufgrund des Klimawandels - die Abflusssituation unterhalb.</p> <p>Im Jahr 2019 wurde der Gemeinde Wittnau durch den fachtechnischen Dienst des Fachbereichs Wasser & Boden ein Vorschlag zur Eindämmung des Problems unterbreitet. Eine Umsetzung erfolgte bisher nicht. Die o.g. Defizite in der Regenwasserableitung müssen aus fachtechnischer Sicht unverzüglich behoben werden.</p> <p>Für die Gemeinde Wittnau liegen Starkregenrisikokarten vor. Ob eine Auswertung dieser Karten im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs erfolgte, lässt sich anhand der Unterlagen nicht nachvollziehen. Im Abschnitt C 6 auf Seite 18 der Bebauungsvorschriften wird mit einem sehr allgemein gehaltenen Text auf das Thema Starkregen eingegangen. Eine Auswertung der vorliegenden Starkregenkarten zeigt, dass vor allem der südwestliche Bereich des geplanten Baugebiets bei Starkregen von den Abflussbahnen betroffen ist. Bei Zunahme der angesetzten Regenintensitäten trifft dies auch auf andere Bereiche des Bebauungsplangebietes zu. Je nach betrachtetem Starkregenereignis ist mit Abflüssen von bis zu 0,5 m Höhe und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s im beplanten Gebiet zu rechnen. Zur Prävention gegenüber Schäden aus Starkregenereignissen reichen deshalb die in Abschnitt C 6 angeführten Hinweise nicht aus. Hier sind die Unterlagen nachzubessern (z. B. durch die Festlegung von freizuhaltenden Abflussbahnen in den Bebauungsplanunterlagen).</p> <p>Über das geplante Gebiet nach Süden hinaus betrachtet, belegen die Starkregengefahrenkarten auch die o.g. erheblichen hydraulischen und strukturellen Defizite im sich anschließenden Gewässersystem und die damit verbundene Gefährdung der Unterlieger.</p> <p>Aus fachlicher Sicht des Themenblocks „Oberflächengewässer/ Gewässerökologie/ Hochwasserschutz/Starkregen“ kann aus den oben genannten Gründen dem vorgelegten Bebauungsplan derzeit nicht zugestimmt werden.</p>	<p><i>beteiligten Planungsbüro Raupach und Stangwald und Baum Architektur und Stadtplanung</i>, wurde die Thematik ausführlich besprochen. Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasserabflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten.</p> <p>Für die zusätzlichen baulichen Retentionsmaßnahmen nach der Einleitstelle der Ortskanalisation wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde Wittnau die betroffenen Grundstücke Flst. Nr. 494 und 494/1 zur Umsetzung einer möglichen Maßnahme erworben. Ein Konzept zur Abflusssdämpfung soll mit den beteiligten Behörden erarbeitet werden.</p> <p>Die Begründung wird im Rahmen einer erneuten Offenlage angepasst.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
9.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Erdmassenausgleich Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mehr Gefälle bei der Kanalisation, • erhöhter Schutz bei Starkregen, • Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, • Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen, • Dämme von Verkehrswegen, • Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden wiederverwertbare und verdichtungsfähige Materialien für die Leitungsgrabenverfüllung oberhalb der der Leitungszone und für die Schüttung des Straßenkörpers verwendet. Lediglich unbrauchbares Material und Überschussmassen werden abgefahren. Eine Wiederverwertung an anderer Stelle wird geprüft.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen. Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p>1.2 Durch die in der Nähe des Plangebiet befindlichen Sportanlagen besteht ein potenzieller Nutzungskonflikt. Für das Bebauungsplanverfahren wurde durch das Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Projekt-Nr. 6458/811 vom 29.06.2021). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch verschiedene Maßnahmen der Lärmkonflikt gelöst werden kann. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung und konsequenter Umsetzung der Maßnahmen der in Kapitel 7 der o.g. gutachtlichen Stellungnahme aufgeführten Randbedingungen, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Bezüglich der Einstufung des Plangebietes als „WA“ teilen wir die Auffassung des FB 410 und verweisen auf die Ausführungen der Nummer 3.3. der dortigen Stellungnahme.</p> <p>3.3 Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig</p> <p>1.3 Darüber hinaus bestehen aus Sicht der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>10.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 470 Vermessung & Geoinformation</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Bildung der neuen Flurstücke durch ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB wird befürwortet. Der Fachbereich Vermessung und Geoinformation steht für die Durchführung der Umlegung oder für die Übernahme der Aufgaben der Umlegungsstelle zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
11.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 510 - Forst</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
12.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 520 - Brand- & Katastrophenschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Und wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
13.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 530 - Wirtschaft & Klima</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Wir empfehlen, im Sinne der gewünschten aktiven Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine planungsrechtliche Festsetzung zur Installation von Solaranlagen zu ergänzen.</p> <p>3.2 Alternativ empfehlen wir eine Festsetzung, um den nachträglichen Aufbau von Solaranlagen zu ermöglichen (9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB): „Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, vorzusehen (z. B. Verlegen von Leitungen, Leerrohren oder ggf. statischen Aufwendungen im Dachbereich).“</p> <p>3.3 Zur Minimierung einer lokalen Temperaturerhöhung und aus Gründen der Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung wird die Aufnahme von folgendem Hinweis empfohlen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“ Als Material eignen sich hier insbesondere Betonfertigteile, Putz und Holz.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Anregung, eine Festsetzung zur Installation von Solaranlagen zu ergänzen wird nicht entsprochen. Dem Anliegen wird indirekt Rechnung getragen, da das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Solaroffensive ab 01.05.2022 für alle Neubauten von Wohngebäuden eine Pflicht zum Bau einer Photovoltaikanlage vorschreibt. Unter Punkt C.10 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen unter Pkt. B1.3. werden dahingehend ergänzt.</p>
14.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 540 - Flurneuordnung</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	2.1 Keine 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Keine	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen.
15.	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 580 – Landwirtschaft 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: 1.1 Keine 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: 2.1 Keine 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Am südöstlichen Ortsrand von Wittnau entlang der Straße „In den Haseln“ wird ein neues Wohngebiet mit ca. 1,1 ha ausgewiesen. Die Planfläche, angrenzend an vorhandene Wohnbebauung, wird von einem ortsansässigen Haupterwerbslandwirt, dessen Hofstelle ca. 600 m entfernt liegt, bereits langjährig als Mähweide für seine Tiere genutzt. 3.2 Lt. vorliegendem Umweltbericht soll der Ausgleich (E1) für den Streuobstbestand, der der Wohnbebauung weichen muss, auf den Flste 309 (0,1617 ha) und 448 (0,251ha) in der Gemarkung Wittnau erfolgen. Diese Flächen werden ebenfalls als Mähweide vom vorgenannten Landwirt auf Pachtbasis bewirtschaftet. Geplant sind 23 Streuobstbäume neu zu pflanzen und 1 – 2 Totholzpyramiden zu integrieren. 3.3 Wir gehen davon aus, dass die Standorte mit dem - aktuellen - Bewirtschafter abgesprochen werden, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zu gewährleisten. 3.4 Sofern die Ausgleichsmaßnahme weiterhin eine landwirtschaftliche Tätigkeit zulässt, diese durchgeführt wird und alle sonstigen Anforderungen vorliegen, die an die Gewährung der Direktzahlungen geknüpft sind, können Direktzahlungen gewährt werden. Doppelförderungen sowie eine Förderung von sich ausschließenden Maßnahmen sind nicht zulässig. Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z.B. FAKT/LPR) dürfen nicht beantragt und in Anspruch genommen werden. Gilt auch für alle künftigen Bewirtschafter. Da letztlich der Antragsteller/Landwirt für seine im Rahmen des Gemeinsamen Antrages beantragten	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird berücksichtigt. Die Absprache mit den aktuellen Bewirtschaftern erfolgte bereits durch die Untere Naturschutzbehörde. Anstelle des Flur-Stk. Nr. 309 wird das Nachbargrundstück Flur-Stk. Nr. 308 verwendet. Dies wurde mit dem Landratsamt FB 580 vorabgestimmt. Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise hinsichtlich der Doppelförderung werden standartmäßig in die öffentlich-rechtlichen Verträge mit folgendem Wortlaut aufgenommen: „Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z.B.

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Fördermaßnahmen verantwortlich ist, müssen Landwirte, die bereit sind, Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen, über mögliche Ausschlusskriterien im Vorfeld informiert werden, um einer Rückforderung von Fördermitteln zu entgehen. Wir bitten, dies bei der evtl. Vertragsgestaltung mit den betroffenen Bewirtschaftern zu berücksichtigen.</p>	<p><i>FAKT/LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die zulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen.</i> Weiterhin verpflichtet sich die Gemeinde, die Verpflichtungen aus diesen Verträgen an den/die Pächter der Grundstücke, im Rahmen des vertraglichen Pachtverhältnisses weiterzugeben. Gleiches gilt hinsichtlich künftiger Pachtverhältnisse bei Pächterwechsel.</p>
	<p>3.5 Das Anbringen von Fledermauskästen (E2) und Nistkästen (E3) berühren keine landwirtschaftlichen Interessen.</p> <p>3.6 Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bezüglich externen Kompensationsmaßnahmen 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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>
<p>16.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17.</p>	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstraße 19 – 79102 Freiburg Mail vom 15.09.2021</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>der Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,1 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen. Die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus gilt auch für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB insbesondere die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Die Gemeinde Wittnau ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert zugrunde zu legen.</p> <p>Die Berechnung unter Ziffer 2.13 der Begründung zum Bebauungsplan ist auf maximal 5 Jahre zu korrigieren, da einem Bebauungsplan nach 13b BauGB - entsprechend einer FNP-Änderung - kein Planungshorizont von 15 Jahren zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Da der Bebauungsplan nach 13b BauGB mit dem Ziel der raschen und vermehrten Wohnbauandausweisung in Kommunen mit besonders großem Wohnbauflächenbedarf verbunden ist, ist eine kurzfristige Baulandschaffung anzustreben.</p> <p>Ein Planungszeitraum von 15 Jahren würde einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und somit einer langfristigen Entwicklungsperspektive entsprechen. Auch der Zeitraum der vergangenen 17 Jahre ist für die Bedarfsberechnung unerheblich, da in dieser Zeit durch die Nicht-Aktivierung von Bauland kein Baulandbedarf dokumentiert wurde bzw. die Gemeinde eine Baulandentwicklung nicht für erforderlich betrachtet hat.</p> <p>Da die vorliegende Planung in die Zukunft gerichtet ist, kann ein höherer Bedarf nicht damit begründet werden, dass in der Vergangenheit keine Wohnbauflächenausweisung erfolgte. Es muss davon ausgegangen werden, dass gerade aufgrund des nicht vorhandene Bedarfs es zu keiner Wohnbauflächenausweisung in den letzten Jahren kam.</p> <p>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen. Dies ist unter Ziffer 2.13 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt, allerdings ist auch hier der Planungszeitraum von nur 5 Jahren zu berücksichtigen. Folglich kann die Aktivierungsrate auf ein Drittel der 0,14 ha reduziert werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend geändert.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend geändert.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Die erfassten Baulücken sollten in der Begründung in einem Übersichtsplan dargelegt werden. Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Wittnau in den letzten Jahren den Schwerpunkt für Wohnungsbau mehr in der Innen- als in der Außenentwicklung gesehen hat. Das vorgesehene Baugebiet In den Haseln Ost würde allerdings einen Zuwachs von mehr als 5% der Gesamteinwohner Wittnaus generieren.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass beispielsweise in den Gebieten Weinbergstraße oder Birkwäldle noch größere Baulücken vorhanden sind.</p> <p>Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung im vorliegenden .Baugebiet entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung durch Bauverpflichtungen an (z.B. im Rahmen der Vergabe der Grundstücke). Für eine Abstimmung betreffend dem Wohnbauflächenbedarf stehen wir gerne zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass eine regionalplanerische Bedarfsbegründung zum vorliegenden Baugebiet im Falle eines Flächentauschs auf FNP-Ebene obsolet wäre</p> <p>Zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Wittnau sollte eine Strategie zur Schließung der Baulücken entwickelt werden. Hierbei sollten die Baulücken und untergenutzten Grundstücke detailliert erhoben und dokumentiert (Baulückenkataster) sowie die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden. Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.</p> <p>Da in Wittnau eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch drei Reihenhäuser und zwei Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen sind und kleinere Wohneinheiten angeboten werden sollen. Nur hierdurch können junge Leute und Senioren im Ort gehalten werden. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden. Wir begrüßen auch, dass in WA 4-6 zwei Vollgeschosse und Doppelhäuser zwingend festgesetzt werden.</p> <p>Laut Ziffer 1.4 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Bauverpflichtung im Rahmen der Grundstücksvergabe ist vorgesehen. Die Gemeinde Wittnau strebt zur regionalplanerischen Bedarfsbegründung einen Flächentausch auf FNP Ebene an. Die Begründung wird im Rahmen einer erneuten Offenlage angepasst.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde strebt eine Strategie zur Schließung von Baulücken an.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.</p> <p>Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	
<p>18.</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schnewlinstraße 11 – 13, 79098 Freiburg Schreiben vom 01.10.2021</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben von 8.9.2021 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:</p> <p>Aufgrund „anhaltend großer Nachfrage nach Wohnraum“ möchte die Gemeinde Wittnau am südlich-westlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet ausweisen. Die Ziele der Bebauungsplanung sind zu begrüßen, die Umsetzung im vorliegenden Entwurf (i.V.m. der geplanten Vergabe auf Basis eines entsprechenden hochbaulichen Konzepts für die Mehrfamilienhäuser) entspricht u.E. diesen.</p> <p>Es wird angeregt, zu prüfen, ob bei den angestrebten „dichteren“ Wohnformen im WA5 und WA6 nicht auch III Vollgeschosse mit der Folge der Gewinnung zusätzlicher Wohneinheiten und noch besserer Ausnutzung der knappen Flächen zugelassen werden könnten (dies hatte u.E. zudem den Vorteil, dass die „dahinter“ liegenden Wohngebäude auch besser vom Sportlärm abgeschirmt würden).</p> <p>Zur Art der baulichen Nutzung möchten wir noch den Hinweis geben, dass die Festsetzungen ggf. nicht eindeutig sind. Sollen die in § 4 (2) Ziffer 2. und 3. BauNVO gelisteten Nutzungsarten im Plangebiet zulässig sein oder nicht?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf die bestehende Strukturen soll sich das Baugebiet räumlich gut einfügen. Die Zulässigen Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,50 m, sowie die Möglichkeiten im WA5 und WA6 auch ein Attikageschoss vorzusehen lässt genug Handlungsspielraum für eine gute Ausnutzung der Flächen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt.</p>
<p>19.</p>	<p>Handelsverband Südbaden e. V. Handel + Dienstleistung Obere Laube 81 - 78462 Konstanz</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
20.	<p>bnNetze GmbH Tullastraße 61 – 79108 Freiburg Schreiben vom 07.10.2021</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>1. Einwendung: keine</p> <p>2. Rechtsgrundlage: entfällt</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Auf dem Grundstück F1St. Nr. 475/8 befindet sich ein 20 kV-Freileitungsmast der bnNETZE GmbH. Dieser muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens versetzt werden. Hierzu stehen wir bereits im Kontakt mit dem zuständigen Planungsbüro. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Straße „In den Haseln“, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.</p> <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. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Versetzung des Freileitungsmast ist in Planung.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: In den textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. C.11 darauf hingewiesen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden	
21.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Freiburg Mozartstraße 58 – 79104 Freiburg Keine Stellungnahme	
22.	Vodafone BW. GmbH Postfach 102028 – 34020 Kassel Schreiben vom 01.10.2021 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
23.	ED Netze GmbH Schildgasse 20 - 79618 Rheinfeldern mail vom 22.09.2021 gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Für die elektrische Versorgung wird eine neue Trafostation benötigt. Bitte weisen Sie im eingezeichneten Bereich der Trafostation einen Stationsplatz von 5,20 m x 4,20 m aus. Dieser Stationsplatz sowie eventuell zukünftige Kabelverteilerkasten-Standorte, müssen dinglich gesichert werden. Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens zwölf Wochen Vorlaufzeit.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Planentwurf ist eine Standort für die geplante Trafostation eingezeichnet.
24.	Abwasserverband Breisgauer Bucht Hanferstraße 6 – 79108 Freiburg Keine Stellungnahme	
25.	Abwasserverband Staufener Bucht Basler Straße 49 – 79189 Bad Krozingen Schreiben vom 29.09.2021 Bezüglich Ihres Schreibens vom 08.09.2021, teilen wir Ihnen mit, dass seitens des AZV Staufener Bucht keine Einwände gegenüber o.g. Vorhaben bestehen, da keine Anlagen des Verbandes betroffen sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
26.	<p>Zweckverband Wasserversorgung Hexental In den Sauerplatten 6 – 79249 Merzhausen</p> <p>keine Stellungnahme</p>	
27.	<p>Handwerkskammer Freiburg, info@hwk-freiburg.de</p> <p>keine Stellungnahmen</p>	
28.	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 10.09.2021</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. 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>
29.	<p>terranets bw GmbH 79504 Stuttgart Schreiben vom 09.09.2021</p> <p>keine Anlagen im angefragten Bereich</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
30..	<p>Polizeipräsidium Freiburg freiburg.pp@polizei.bwl.de</p> <p>STELLUNGNAHME: Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen den BBP In den Haseln Ost bestehen <i>KEINE Einwände</i>.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
31.	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH T-NL-SW.PTI-31@telekom.de</p> <p>keine Stellungnahme</p>	
32.	<p>Deutsche Bahn AG 76137 Karlsruhe keine Stellungnahme</p>	
33.	<p>Südbadenbus GmbH 76137 Karlsruhe keine Stellungnahme</p>	
34.	<p>Südwestdeutsche Verkehrs AG 77933 Lahr keine Stellungnahme</p>	
35.	<p>Handwerkskammer Freiburg 79098 Freiburg keine Stellungnahme</p>	
36.	<p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband 79379 Müllheim keine Stellungnahme</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
37.	<p>BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein Wilhelmstraße 24A – 79098 Freiburg mail vom 08.10.2021</p> <p>Stellungnahme des BUND Regionalverbands Südlicher Oberrhein, auch im Namen und Auftrag des BUND Landesverbands Baden-Württemberg, zum Bebauungsplan und Bauvorschriften der Gemeinde Wittnau „in den Haseln Ost“.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der BUND Landesverband Baden-Württemberg und der BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein danken für die Möglichkeit der Stellungnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13b aufgestellt werden und umfasst eine Gebietsfläche von 10.900 m'. Dies ist nicht zulässig, §13b findet nur bei Flächen bis maximal 10.000 m² Anwendung.</p> <p>In den Bauvorschriften sind viele Details geregelt, aber die Art der Warmwassererzeugung und Heizung wird nicht geregelt. Baden-Württemberg will bis 2040 klimaneutral werden, das betrifft auch die Gemeinde Wittnau. Innerhalb der nächsten 19 Jahre hat also die Gemeinde Maßnahmen zu treffen, die die Klimaneutralität sicherstellen, dazu gehört auch die Wärmeversorgung aller Gebäude in der Gemeinde. Das bedeutet auch ohne Berücksichtigung der neuen Gebäude in den Haseln Ost gewaltige Anstrengungen, wir regen daher an, schon heute Vorgaben zu machen, die zur Klimaneutralität in 19 Jahren führen.</p> <p>Wir bitten, am weiteren Verlauf des Verfahrens beteiligt zu werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Für die Zulässigkeit der Bebauungsplanung nach § 13b BauGB ist nicht die Gebietsfläche maßgebend, sondern die Grundfläche gem. § 19 Abs.2 BauNVO. Diese muss weniger als 10.000 m2 betragen. Dies ist gegeben. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungskriterien nach § 13b BauGB.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung der Art der Warmwassererzeugung und Heizung ist nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanung. Der Gesetzgeber setzt mit den Regelungen des Erneuerbaren Energie Gesetz (EEG) für Neubauten bereits hohe Standards. Zudem schreibt das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Solaroffensive ab 01.05.2022 für alle Neubauten von Wohngebäuden eine Pflicht zum Bau einer Photovoltaikanlage vor. Unter Punkt C.10 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen.</p>
38.	<p>Landesnatschutzverband Baden-Württemberg info@LNV-bw.de keine Stellungnahme</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
39.	NABU Südbaden suedbaden@nabu-bw.de keine Stellungnahme	
40.	Stadt Freiburg i. Br. Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung Fehrenbachallee 32 – 79106 Freiburg Schreiben vom 08.10.2021 Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen seitens der Stadt Freiburg i.Br. keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
41.	Gemeinde Sölden Staufener Straße 4 – 79294 Sölden Schreiben vom 14.10.2021 herzlichen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme Die Gemeinde Sölden unterstützt das Ziel der Gemeinde Wittnau, mit dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren eine Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbauland, insbesondere für junge Familien aber auch für kleine Haushalte und seniorengerechtes Wohnen in Form von Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Zu den Planungen sind aus Sicht der Gemeinde Sölden folgende Anmerkungen zum „Thema Oberflächenwasser“ und „Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignisse“ geboten: Das Plangebiet „In den Haseln Ost“ umfasst eine ca. 1,1 ha große Grünfläche am südlichen Ortsrand von Wittnau. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsgebiet der genehmigten Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Wittnau, die zum 31.12.2013 abgelaufen ist. In den Planunterlagen wird unter 2.6 der Begründung ausgeführt, dass sich im Plangebiet kein Gewässer befindet. Entsprechend Ziffer 4.1.2 der Bebauungsplanvorschriften soll die Ableitung über den bestehenden Regenwassersammler / Rückhaltekanal in der Weinbergstraße erfolgen. Zur Reduzierung der Belastung des weiterführenden Regenwasserkanalnetzes ist eine dezentrale Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Für Öffentliche Straßen etc. wurden keine Festsetzungen getroffen. Derzeit wird das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen im Bereich Alemannenstraße, Kirchweg, Engelmatten, Birkenwäldle, Weinbergstraße, In den Haseln, Hasenbuckweg und Im Mesnergarten -und das größtenteils ohne Rückhaltung über den Regenwassersammler in der Weinbergstraße in das Grundstück Fist. Nr. 494 der Gemarkung Wittnau (Auslauf 2) entwässert. Von dort fließt das Oberflächenwasser ungedrosselt in den Stügenbach bzw. Heidenbächle auf Gemarkung Sölden. Nach derzeitiger Planung soll das geplante Neubaugebiet, „In den Haseln Ost“ zusätzlich über das bestehende Grabensystem entwässert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: In einer gemeinsamen Besprechung am 07.12.2021 mit dem Landratsamt FB Oberflächengewässer /Gewässerökologie / Hochwasserschutz /Starkregen, FB Abwasser-netze, FB Naturschutz, FB Umwelt-recht, den Bürgermeistern der Gemeinde Wittnau und der Gemeinde Sölden, sowie den beteiligten Planungsbüro Raupach und Stangwald und Baum Architektur und Stadtplanung, wurde die Thematik ausführlich besprochen. Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasser-abflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten. Für die zusätzlichen baulichen Retentionsmaßnahmen nach der Einleitstelle der Ortskanalisation wurden zwischenzeitlich von der

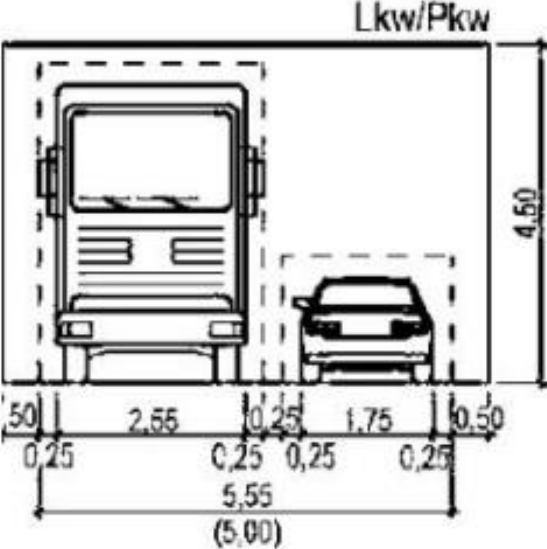
Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereits in den vergangenen Jahren kam es im Bereich Gaisbühl der Gemarkung Sölden bei Starkregen entlang des Stügenbach und des Heidenbächles zu Überschwemmungen mit zum Teil verheerenden Auswirkungen. Da die Hochwasserereignisse der letzten Wochen und Jahren deutlich gezeigt hat, dass mit Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen sein wird, ist auch eine Zunahme der Hochwasserproblematik für den Bereich Gaisbühl vorgezeichnet.</p> <p>Unter Ziffer C6 der Bebauungsvorschriften wird darauf hingewiesen, dass ein Starkregenmanagement erstellt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass ein solcher Managementplan nicht geeignet ist, die Nutzungskonflikte die durch das Baugebiet „In den Haseln Ost“ in Bezug auf das Thema „Oberflächenwasser“ und „Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignisse“ bestehen, zu lösen. Stattdessen ist ein gesamthafte Erschließungs- und Entwässerungskonzept für das Baugebiet sowie für Flächen die ihr Oberflächenwasser über den Entwässerungskanal in der Weinbergstraße und weiter über den Auslauf 2 nach Sölden entwässern geboten.</p> <p>Vor dem Hintergrund des durch die Planung hervorgerufenen höheren Versiegelungsgrads sowie auch durch die bestehenden Wohngebiete die auch über den Regenwassersammler in der Weinbergstraße entwässern, bitten wir den Aspekt der Niederschlagswasserableitung im Starkregenfall umfassend zu betrachten bzw. nachweislich zu untersuchen, damit es durch die Neubebauung zu keiner weiteren Verschlechterung für die Unterlieger (§ 5 und § 37 WHG) und damit für die Anwohner im Gaisbühl kommt.</p>	<p>Gemeinde Wittnau die betroffenen Grundstücke Flst.Nr. 494 und 494/1 zur Umsetzung einer möglichen Maßnahme erworben. Ein Konzept zur Abflusdämpfung soll mit den beteiligten Behörden erarbeitet werden. Die Begründung wird im Rahmen einer erneuten Offenlage angepasst.</p>
42.	<p>Gemeinde Bollschweil Hexentalstr. 56 - 79283 Bollschweil mail vom 15.10.2021 hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir uns den Anmerkungen der Gemeinde Sölden bzgl. des o. g. Bebauungsplans anschließen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
43.	<p>Gemeinde Horben Dorfstraße 2 – 79289 Horben Schreiben vom 20.10.2021</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen hat die Gemeinde Horben zum Bebauungsplan keine Einwände. Wir bitten Sie uns im weiteren Planungsverfahren weiterhin zu unterrichten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
44.	<p>Arbeitskreis Klimaschutz Wittnau mail vom 13.10.2021</p> <p>Im Juli 2020 hat der Wittnauer Gemeinderat beschlossen, ein Klimaschutzkonzept zu entwickeln. Ziel ist, die CO2-Emissionen der Gemeinde bis 2030 um 50 % zu reduzieren und mittelfristig klimaneutral zu werden. Um dieses anspruchsvolle Ziel zu erreichen, müssen nun geeignete Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Dafür wurde ein Arbeitskreis Klimaschutz</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

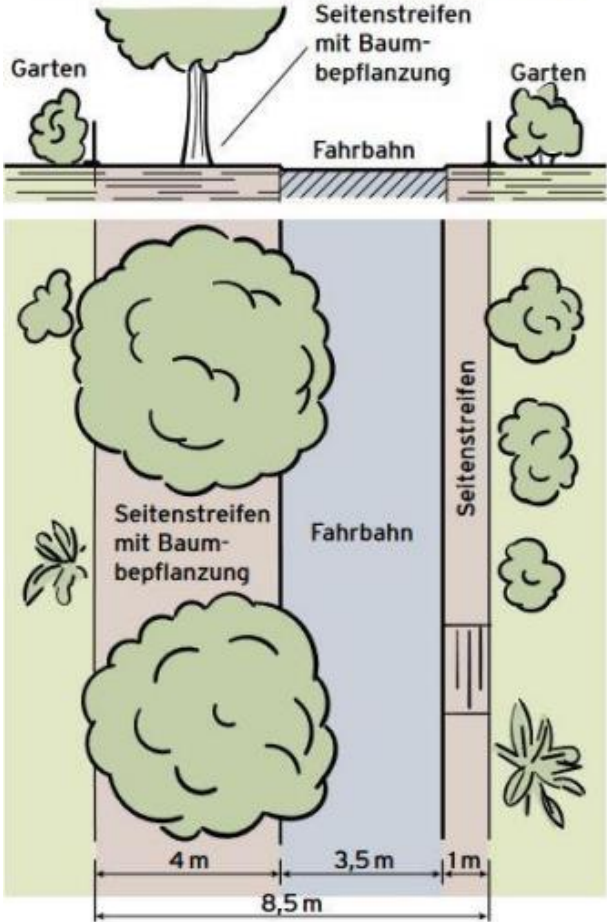
Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>eingerrichtet, der entsprechende Empfehlungen für den Gemeinderat erarbeiten soll. Im Rahmen dieses Auftrags haben sich Mitglieder des Arbeitskreises mit den offengelegten Dokumenten zum Baugebiet „In den Haseln Ost“ auseinandergesetzt und sie unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes analysiert. Daraus ergeben sich die im folgenden ausgeführten Empfehlungen an die Gemeinde Wittnau.</p> <p>1. Flächenverbrauch / Versiegelung</p> <p>Tag für Tag werden in Baden-Württemberg 4,8 Hektar Flächen verbraucht. Das waren im gesamten Jahr 2019 rund 2490 Fußballfelder. Grund dafür ist vor allem die vermehrte Neuausweisung von Wohnbauflächen. Die Fläche Baden-Württembergs ist endlich. Und trotzdem wird immer mehr versiegelt oder in anderer Form verbraucht. Das Ziel muss sein, den Flächenverbrauch langfristig auf Netto-Null zu reduzieren und nicht immer mehr Fläche der Natur abzuknapsen. Die Landesregierung und die Kommunen müssen hier energischer handeln“, kommentiert Brigitte Dahlbender, Landesvorsitzende des BUND Baden-Württemberg, die heute vom Statistischen Landesamt vorgestellten neuen Daten.“ Quelle: BUND</p> <p>Auch im Baugebiet „Haseln Ost“ sollte die zu versiegelnde Fläche minimiert werden. Dazu macht der AK Klimaschutz folgende Vorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze: Vor allem im Falle der geplanten Wohngebäude mit konkreten Wohnkonzepten (WA5 und WA6) kann die Zahl der Stellplätze reduziert werden, um unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden • Abstand von Carports zur Straße: A8.3 und A9.3 der Bauvorschriften sieht vor, dass „Carports [...] zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten“ müssen. Bei Garagen mit Tor mag dies sinnvoll sein, um zu verhindern, dass bei geschlossenem Tor das einfahrende Auto während des Öffnens des Tors auf der Straße steht (obwohl dies in einem kaum befahrenen Wohnweg unproblematisch sein sollte). Für Carports erschließt sich der Sinn generell nicht. Es entsteht zwangsläufig eine zusätzliche, womöglich unnötige versiegelte 	<p>Dem Hinweis wird nicht entsprochen. In den textlichen Festsetzungen sind unter Pkt. B3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO) folgende Regelungen festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Wohnungen unter 50 qm 1 Stellplatz pro Wohneinheit ▪ bei Wohnungen über 50 qm bis unter 70 qm 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und ▪ bei Wohnungen über 70 qm 2 Stellplätze. <p>Dies wurde eingehend im Gemeinderat diskutiert und mehrheitlich beschlossen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht entsprochen. An den vorgesehenen Mindestabständen für Carports A.8.3 und Nebenanlagen A.9.3 wird festgehalten. Aus Gestaltungsgründen sollen die Bauwerke für Carports und Nebenanlagen in der Straßenflucht bewusst zurückgesetzt werden.</p>


Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Fläche vor dem Carport von mindestens 5m Länge und ca. 3-4m Breite. → Wir empfehlen, diese Verpflichtung speziell für Carports zu streichen. In der bestehenden Bebauung „in den Haseln“ scheint diese Regelung nicht zu existieren.</p>	<p>Die Zufahrt zu den Carports können zudem als notwendige Stellplätze genutzt werden. Die textlichen Festsetzungen schreiben unter Pkt. A13.2 vor, dass Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen sind.</p>
	<p>• Verkehrsflächen: Aus den Plänen ergibt sich ein Querschnitt des Straßenraums von ca. 7,10 m (Straßenbreite 5,6m, Gehweg 1,50m). Dies wäre sogar ausreichend für Gegenverkehr von LKW und PKW:</p>  <p>Der anzulegende Weg kann als „Wohnweg“ klassifiziert werden, da er die dafür vorgesehenen Kriterien erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern o Ausschließlich Wohnen o Geringe Länge (bis ca. 100 m) o Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h o Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt <p>Es kann also eine wesentlich geringere Fahrbahnbreite gewählt werden. In Verbindung mit der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (siehe auch →Mobilität) kann der Fußgängerweg wegfallen. Der somit zusätzlich zur Verfügung stehende Platz sollte für die Einrichtung eines Grünstreifens mit Pflanzung von Bäumen genutzt werden – eventuell abwechselnd mit Parkplätzen entlang der Straße analog zum „Wasenacker“. Dieser Streifen sollte am südöstlichen Straßenrand angelegt</p>	<p>Seitens des Gemeinderates war von Beginn an eine Tempo 30 Zone und ein Gehweg gewünscht. Dies war Planungsvorgabe. In Folge der Doppelhaushälften auf der Ostseite wäre eine Anordnung von Parkplätzen und Baumpflanzungen ausschließlich auf der Nordseite möglich, da ansonsten Zufahrten und Zuwegungen zu den Garagen/ Gebäuden versperrt.</p> <p>Bei einer Straßenbreite von 3,50 m sieht das Planungsbüro der Straßenbau- und Erschließungsarbeiten (Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH) keine Möglichkeit alle Ver- und Entsorgungsleitungen – Schmutzwasser, Regenwasser, Wasserversorgung, Strom, Telekom, Glasfaser, ggf. Gas – im Bereich der Straße zu verlegen.</p> <p>Unter Bäumen werden diese Leitungen grundsätzlich nicht im Hinblick auf mögliche Zerstörungen verlegt.</p> <p>Wir erachten daher die vorgegebenen Breite der Fahrbahn von 5,60 m zzgl. 1,5 m Gehweg als sinnvoll. Wobei sich die Fahrbahnbreite um die Breite der Borde verringert.</p>


Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>werden, damit die Bäume die Straße beschatten (und somit kühlen) und Gebäude auf der Nordwestseite der Straße nicht verschattet werden.</p> <p>Beispiel:</p> <p>Fahrbahnversatz und Baumbepflanzung</p>  <p>• Sonstiges: Aus Gründen der Vermeidung von weiterer Flächenversiegelung sowie des Wasserverbrauchs sollte ein Verbot der Errichtung von Schwimmbädern erwogen werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht entsprochen. Im Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen zulässigen Bodennutzungen für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde rechtsverbindlich festgesetzt. Ein fest gebautes Schwimmbaden stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar. Ein Ausschluss der Zulässigkeit von Schwimmbaden als bauliche Anlage im Sinne der Landesbauordnung B.W. verhindert nicht den Aufbau von nicht ortsfesten Poolanlagen.</p>

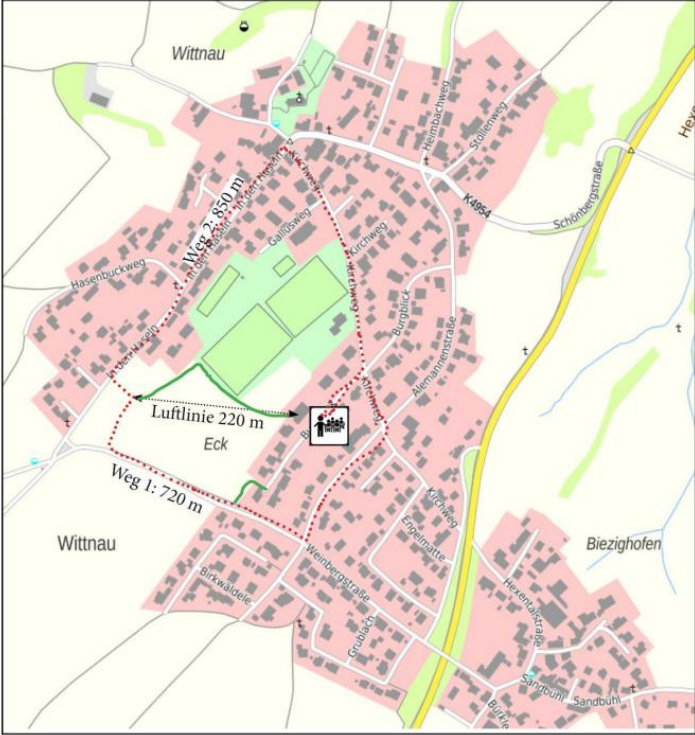
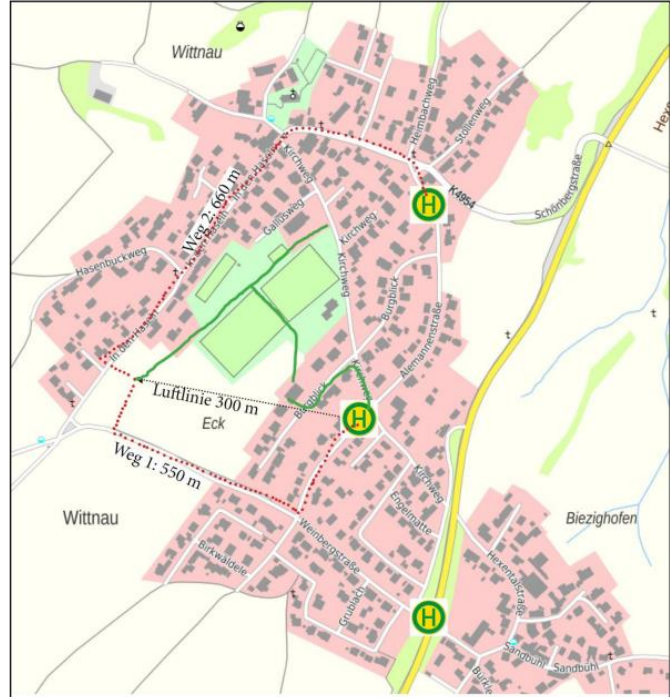
Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Pflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebot: Das vorgesehene Pflanzgebot gilt ab eine Grundstücksfläche von 250m². Aus den Plänen sind die Grundstücksgrößen nicht ersichtlich. Sollten einzelne Grundstücke kleiner als 250m² sein, sollte dieser Schwellwert herabgesetzt werden. • Bestehende Bäume: der Erhalt bestehender Bäume ist in Bebauungsplänen grundsätzlich möglich (Erhaltungsfestsetzung). Die Lage einzelner Bäume in Bezug auf die geplanten Flurstücksgrenzen lässt es ohne größere Änderungen im Zuschnitt zu, dass zumindest einzelne Bäume erhalten werden. Dies würde den Charakter des Gebiets erhalten sowie einen Beitrag zum Arten- und Klimaschutz darstellen. Zudem kann die Attraktivität des Baugebiets erhöht werden. Insbesondere die an 475/7 und 475/8 angrenzende Birne wäre sehr erhaltenswert. Sie ist einer der größten alten Obstbäume in Wittnau.  <p><i>Lage des Baumbestands innerhalb des Baugebiets – erhaltensbare Bäume grün umrandet</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung sieht in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. A14.1 vor, dass je 250 m2 Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden muss. Die Festsetzung wird auf „je 250 m2 angefangene Grundstücksfläche“ präzisiert.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der geplanten Bau- und Grabungsarbeiten, auch im Bereich des angesprochenen Birnbau, kann eine Beschädigung der Wurzeln und des Baumes nicht ausgeschlossen werden. Zudem befinden sich im Baugebiet nicht markierte Lagerflächen und Baustellenstraßen, wodurch der vitale Erhalt dieser Bäume nicht gewährleistet werden kann.</p>
	<p>3. Mobilität</p> <p>Der öffentliche Verkehrsraum gehört allen, auch Kindern. Es muss alles dafür getan werden, damit Kinder lernen, sich selbstständig und gefahrlos darin bewegen zu können. Dies ist eine Grundvoraussetzung dafür, dass sie Wege zu Kindergarten,</p>	

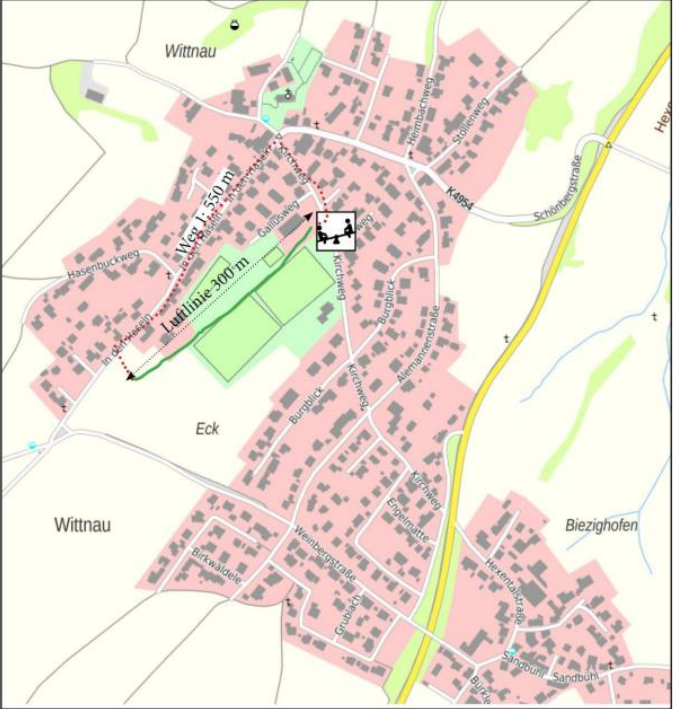
Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Schule, Sportverein etc. selbstständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad und somit klimaneutral zurücklegen können. Diese Gewöhnung an die Teilnahme am Verkehr geschieht vor allem im heimischen Umfeld sowie auf dem Weg zu Kindergarten und Schule. In diesen Bereichen müssen Kinder besonders geschützt werden.</p> <p>Der Arbeitskreis empfiehlt dem Gemeinderat folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs: Es werden hoffentlich viele Familien mit Kindern in das Baugebiet einziehen. Um die Sicherheit der Kinder zu maximieren und deren eigenständige Mobilität zu fördern, sollte die Straße unbedingt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.  <ul style="list-style-type: none"> • Zone 30: Die von der Gemeinde vorgeschlagene Erweiterung der 30-er Zone auf die gesamte Weinbergstraße sollte unter allen Umständen umgesetzt werden. • Vorbereitung von öffentlichen und privaten Ladepunkten für Elektroautos: sollten Parkplätzen entlang des Wohnweges eingerichtet werden, wäre die Vorbereitung zur Installation von öffentlichen Ladepunkten sinnvoll, zum Beispiel durch Verlegung von Leerrohren. Zusätzlich sollte mit dem Netzbetreiber abgestimmt werden, dass die vorgesehene Anschlussleistung der privaten Haushalte ausreicht, um leistungsfähige Ladeeinrichtungen zu betreiben. • Einrichtung von Fußwegen zur besseren Erreichbarkeit von Spielplatz, Kindergarten, Schule und Bushaltestellen: trotz geringer Entfernungen in Luftlinie sind durch die Anlage der Straßen in Wittnau viele Orte nur durch lange Fußwege zu erreichen. Um die Nutzung des ÖPNV zu erleichtern sowie zu verhindern, dass Kinder mit dem Auto zu Schule und Kindergarten gefahren werden, sollten Fußwege eingerichtet werden wie auf den folgenden Karten eingezeichnet: 	<p>Dem Hinweis wird nicht entsprochen: Seitens des Gemeinderates war von Beginn an eine Tempo 30 Zone und ein Gehweg gewünscht. Dies entspricht dem Konzept und der Fortführung bestehender Zone 30 in der Gemeinde.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Schulweg</p>  <p>Durch Einrichtung eines direkten Fußwegs zwischen dem Baugebiet und der Schule kann der Schulweg von 720m auf ca. 250m reduziert werden.</p>	
	<p>Bushaltestellen</p>  <p>Von der Einrichtung des Fußwegs zur Schule würde auch der Zugang zur Bushaltestelle Alemannenstraße profitieren.</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Kindergarten/Spielplatz</p>  <p>Durch Einrichtung eines direkten Fußwegs zwischen Sport- und Tennisplätzen würde sich der Fußweg zwischen Baugebiet und Kindergarten / Spielplatz von 550m auf ca. 300m fast halbieren. Zudem könnte dieser Weg von der Errichtung eines neuen Spielplatzes im Baugebiet entbinden (siehe Landesbauordnung)</p> <p>4. Ausgleichsmaßnahmen Der Bebauungsplan führt selbst bei Berücksichtigung der Vorschläge unter Punkt 1 und 2 zu Erschließung, Bepflanzung und Erhaltung einzelner Bäume zu einer erheblichen Versiegelung und zu einem merklichen Eingriff in die Landschaft. Dies erfordert ‚Ausgleichsmaßnahmen in räumlicher Nähe‘ wie in der Begründung ausgeführt.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung jedoch mehrfach und leicht unterschiedlich dargestellt. Es ist nicht klar, ob mehrere oder nur eine vorgesehen sind.</p> <p>Wie Studien der Universität Freiburg belegen (s. Rabenschlag und Reif 2018), sind die Erfahrungen mit Ausgleichsmaßnahmen sind in den Schönberggemeinden schlecht. Maßnahmen wurden sehr oft gar nicht oder sehr ungenügend umgesetzt. Bei den relativ wenigen umgesetzten Maßnahmen gibt es oft keinen Unterhalt.</p> <p>Wir schlagen daher folgende Schritte vor, um einen sinnvollen und dauerhaften Ausgleich sicher zu stellen:</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung einheitlich dargestellt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der Umsetzung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Zusätzlich findet ein Monitoring im ersten, dritten und fünften Jahr nach der Umsetzung statt, um die Entwicklung und Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu dokumentieren.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Maßnahmen sollten vor Genehmigung des Bebauungsplans verbindlich beschrieben und festgelegt werden. • Die entsprechenden Flurstücke sollten genannt und Vereinbarungen mit privaten Eigentümern getroffen worden sein. • Die dingliche Sicherung bei privaten Grundstücken sollte dauerhaft und nicht auf 25 Jahre begrenzt sein. • Der Unterhalt sollte ebenfalls bezüglich Zuständigkeit und Finanzierung geklärt sein. Der derzeitige Hinweis, die Gemeinde werde das leisten ist wenig konkret und angesichts der Auslastung des Bauhofes nicht sehr plausibel. 	<p>Der Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags wird der UNB vier Wochen vor Satzung vorgelegt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Es handelt sich um die Flst. Nrn. 308 und 448, Gemarkung Wittnau. Vereinbarungen mit privaten Eigentümern werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen.</p> <p>Im öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die dauerhafte Sicherung folgendermaßen gewährleistet: <i>„Die [...] vereinbarten Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft und entsprechend den dort vereinbarten Pflegevorgaben zu erhalten.“</i></p> <p>Die Zuständigkeit und Finanzierung werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Land Baden-Württemberg festgehalten.</p>
	<p>5. Energiestandard und Versorgung</p> <p>Um das Klimaziel für Wittnau zu erreichen, muss der Verbrauch der privaten Haushalte für Strom, Heizung und Verkehr sinken. Gleichzeitig muss ein größerer Teil der Versorgung aus erneuerbaren und weitgehend klimaneutralen Quellen kommen.</p> <p>Wir empfehlen dem Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einen Energiestandard vorzuschreiben, der mindestens den Förderungsrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau entspricht. Der überschaubare Mehraufwand beim Bau wird durch wachsende Einsparungen beim Bewohnen der Häuser rasch kompensiert. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Gesetzgeber setzt mit den Regelungen des Erneuerbaren Energie Gesetz (EEG) für Neubauten bereits hohe Standards. Zudem schreibt das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Solaroffensive ab 01.05.2022 für alle Neubauten von Wohngebäuden eine Pflicht zum Bau einer Photovoltaikanlage vor. Unter Punkt C.10 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen. Die Festlegung von Energiestandards lässt sich über städtebauliche Verträge gemäß §11 BauGB festlegen. Ebenso können über Regelungen in Kaufverträgen private Bauwillige zur Umsetzung entsprechender klimaschützender Maßnahmen verpflichtet werden.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Eine zentrale Versorgung mit Wärme zu prüfen. Kleine Anlagen haben einen deutlich geringeren Wirkungsgrad bei höheren Bau- und Betriebskosten 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit einer zentralen Versorgung mit Wärme wurde im Gemeinderat diskutiert. Der Gesetzgeber setzt mit den Regelungen des Erneuerbaren Energie Gesetz (EEG) für Neubauten bereits hohe Standards. Der Wärmebedarf für Wohnhäuser hat sich auf dieser Grundlage deutlich reduziert. Die wirtschaftliche Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung setzt einen gewissen Bedarf an Wärmeleistung voraus. Auch hier wird auf die Regelungen außerhalb der Bebauungsplanung, durch städtebauliche Verträge verwiesen.</p>
45.	<p>Einwendungen Bürgerin und Bürger</p> <p>Sehr geehrter Herr Kindel, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte!</p> <p>Wir besitzen ein Haus in Ihrer Nachbargemeinde Sölden Im Gaisbühl. Mehrmals die letzten Jahre waren wir von Starkregenereignissen betroffen. Mit großer Sorge verfolgen wir Ihr Anliegen mit der Bebauung „In den Haseln Ost“ noch mehr Fläche zu versiegeln. Bedenken bereitet uns auch das dadurch vermehrt entstehende Oberflächenwasser. Als „letztes Glied der Kette“ sind wir maßgeblich von Ihrer Baumaßnahmen betroffen. Wir bitten Sie, unser Anliegen zu berücksichtigen und uns über weitere Schritte zu informieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasserabflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten. Für die zusätzlichen baulichen Retentionsmaßnahmen nach der Einleitstelle der Ortskanalisation wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde die betroffenen Grundstücke Flst.Nr. 494 und 494/1 zur Umsetzung einer möglichen Maßnahme erworben. Ein Konzept zur Abflusdämpfung soll mit den beteiligten Behörden erarbeitet werden</p>
46.	<p>Einwendungen Bürgerin und Bürger</p> <p>Sehr geehrter Herr Kindel,</p> <p>bezüglich des o .g Baugebietes würde mich interessieren, wohin das Oberflächenwasser abgeleitet werden soll. Die Aufnahmekapazität des Stügenbachs ist jetzt schon durch die Einleitung des Oberflächenwassers aus Wittnau vielen Regenereignissen nicht gewachsen. Daher gehe ich davon aus,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasserabflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten. Für die zusätzlichen baulichen Retentionsmaßnahmen nach der</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>dass bei der Planung eine weitere Belastung des Stügenbachs mit Oberflächenwasser ausgeschlossen wurde.</p> <p>Bei der derzeitigen Bachsituation wäre eine zusätzliche Einleitung unzumutbar und verantwortungslos gegenüber den Anliegern im Gaisbühl</p>	<p>Einleitstelle der Ortskanalisation wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde Wittnau die betroffenen Grundstücke Flst. Nr. 494 und 494/1 zur Umsetzung einer möglichen Maßnahme erworben. Ein Konzept zur Abflusssdämpfung soll mit den beteiligten Behörden erarbeitet werden</p>
<p>47.</p>	<p>Einwendungen Bürgerin und Bürger</p> <p>vielen Dank für unser freundliches Gespräch. Hier wie besprochen, die von unserer Seite aufzunehmenden Punkte:</p> <p>1.) Maximale Abmessungen der Häuser 12,50 x 13 m (ansonsten wäre auch 16,80 x 8,90 m möglich...)</p> <p>2.) Dachneigung max 30-35° und auch daraus resultierend eine niedrigere</p> <p>3.) Firsthöhe von max 8,20 m</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dem Hinweis wird nicht entsprochen: Die Anordnung und Größe der Baufenster soll ein große Flexibilität in der Anordnung der Wohngebäude ermöglichen. Die Grundfläche der Wohngebäude wird mit der Festlegung einer max. Grundfläche bei Einzelhäuser 150 m² und Doppelhäuser 75 m² beschränkt. Eine weitere Regelung darüber hinaus ist nicht erforderlich. 2. Dem Hinweis wird nicht entsprochen: Die Festlegung der Dachneigung 30- 40 Grad begründet sich in der besseren Ausnutzung von Dachgeschossen in Bezug auf die Dachschrägen. 3. Dem Hinweis wird nicht entsprochen: Der in Bezug genommene Bebauungsplan „In den Haseln Süd“ lässt in Teilbereichen Firsthöhen von 8,75 m zu. Die im Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ festgelegten Firsthöhen betragen im WA1 bergseitig 9,20 m. Dies ist in Bezug auf die zulässige Traufhöhe im Verhältnis zur Dachneigung (30-40°) angemessen.
	<p>4.) Abstand zur Straße mind. 4,20 m Wir haben uns am Bebauungsplan "In den Haseln -Süd" orientiert.</p>	<p>4. Dem Hinweis wird nicht entsprochen: An den vorgesehenen Mindestabständen für Carports A.8.3 und Nebenanlagen A.9.3 wird festgehalten. Aus Gestaltungsgründen sollen die Bauwerke für Carports und Nebenanlagen in der Straßenflucht bewusst zurückgesetzt werden.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 13.09.2021 – 15.10.2021

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
		Die Zufahrt zu den Carports können zudem als notwendige Stellplätze genutzt werden

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
1.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. Mail vom 06.04.2022</p> <p>Wir begrüßen die unserer Anregung entsprechende Anpassung hinsichtlich des Zulässigkeitskataloges im Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Bezüglich des zu erbringenden Bauflächenbedarfsnachweises für die Eigenentwickler-Gemeinde Wittnau fand im Dezember 2021 eine Besprechung mit dem Planverfasser, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und der Höheren Raumordnungsbehörde statt. Als möglicher Lösungsweg wurde ein Flächentausch angeregt. Hierzu ist ein die parallele Durchführung eines entsprechenden FNP-Änderungsverfahrens erforderlich; dieses wurde allerdings noch nicht eingeleitet.</p> <p>Wie bereits vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in seiner Stellungnahme vom 04.04.2022 dargelegt, lässt sich daher derzeit noch keine abschließende Aussage treffen, ob der Flächentausch auf FNP-Ebene tatsächlich vollzogen wird bzw. werden kann. Insofern ist noch unklar, ob der Bauflächenbedarfsnachweis wie in der Bebauungsplan-Begründung beschrieben zum Tragen kommt. Solange noch nicht abzusehen ist, dass die für den Flächentausch relevanten FNP-Darstellungen Bestand haben werden, stellt das geplante Baugebiet eine über den Bauflächenbedarf hinausgehende Ausweisung dar, die die regionalplanerische verbindliche Zielfestlegung der Eigenentwicklung verletzt. Ein Bebauungsplan, der gegen Ziele der Raumordnung verstößt, kann nicht in Kraft treten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beim Termin am 21.12.2021 mit Herrn Bürgermeister Kindel, Herrn Dinger (Bedenovakzept), Herrn Baum (Planungsbüro), Frau Hammerschmid (Regierungspräsidium Freiburg) und Herrn Jehle (Regionalverband Südlicher Oberrhein) wurde besprochen, dass die FNP-Änderung sowie die entsprechende frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch die VG Hexental eingeleitet werden muss.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 das vereinbarte Änderungsverfahren des FNP der VG Hexental zum notwendigen Flächentausch auf FNP-Ebene eingeleitet.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Punktuellen Änderung des FNP wurde durch den Gemeinderat gefasst, mit der Empfehlung an die Verbandsversammlung das Verfahren zur Änderung des FNP einzuleiten. Die Verbandsversammlung wird in seiner Sitzung im Juli 2022 den Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB fassen.</p>
2.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br. Schreiben vom 11.03.2022</p> <p>A Allgemeine Angaben Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "In den Haseln Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, Gemeinde Wittnau, Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald (TK 25: 8012 Freiburg im Breisgau - Südwest) Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung (2. Offenlage) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB Ihr Schreiben vom 24.02.2022 Anhörungsfrist 08.04.2022.</p>	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>B Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-10083 vom 11.10.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.</p>	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 – Denkmalpflege Postfach 200152, 73712 Esslingen</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Stadtstraße 3 79104 Freiburg Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>ALB - Abfallwirtschaft</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Wir verweisen auf unsere Hinweise vom 13.09.2021.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 13.09.2021 wurde sachgerecht abgewogen.</p>
<p>5.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 320 – Gesundheitsschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Wir verweisen auf unsere Ausführungen vom 13.09.2021.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 13.09.2021 wurde sachgerecht abgewogen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
6.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald 410 – Baurecht und Denkmalschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Unter Berücksichtigung der Eigenentwicklungsfunktion der Gemeinde Wittnau entsteht durch den geplanten Bebauungsplan in Bezug auf den Wohnflächenbedarf laut Ziffer 2.13 der Begründung ein Überschuss von ca. 0,4 ha. Um den regionalplanerischen Vorgaben zu entsprechen, soll dieser Überschuss nach Abstimmung mit den für die Raumordnung zuständigen Behörden durch einen Flächentausch auf FNP-Ebene ausgeglichen werden. Als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans machen wir darauf aufmerksam, dass ein solches Änderungsverfahren bislang noch nicht förmlich eingeleitet worden ist. Das Verfahren zur Änderung des FNP sieht eine breite und mehrstufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor, durch die ein städtebaulicher Willensbildungsprozess in Gang gesetzt werden soll, dessen Ausgang zu diesem Zeitpunkt noch völlig offen ist. Ob ein Flächentausch möglich ist, wird erst das Verfahren zeigen. Da nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend ist, wäre eine Beschlussfassung über den Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit behaftet, da dem Gemeinderat keine gesicherten Erkenntnisse darüber vorliegen (können), ob sich der angedachte Flächentausch tatsächlich realisieren lassen wird oder aus Gründen verworfen werden muss, die sich erst durch das Durchführen des FNP-Verfahrens zeigen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beim Termin am 21.12.2021 mit Herrn Bürgermeister Kindel, Herrn Dinger (Bedenovakonzept), Herrn Baum (Planungsbüro), Frau Hammerschmid (Regierungspräsidium Freiburg) und Herrn Jehle (Regionalverband Südlicher Oberrhein) wurde besprochen, dass die FNP-Änderung sowie die entsprechende frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch die VG Hexental eingeleitet werden muss.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 das vereinbarte Änderungsverfahren des FNP der VG Hexental zum notwendigen Flächentausch auf FNP-Ebene eingeleitet.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Punktuellen Änderung des FNP wurde durch den Gemeinderat gefasst, mit der Empfehlung an die Verbandsversammlung das Verfahren zur Änderung des FNP durchzuführen. Die Verbandsversammlung wird in seiner Sitzung im Juli 2022 den Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB fassen.</p>
	<p>1.2 Auf unseren Hinweis aus der Offenlage wurde die Regelung in Ziffer A 6 zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der zugehörige Eintrag im zeichnerischen Teil sowie die Begründung in Ziffer 10.5 angepasst. Auch in der geänderten Version stoßen die Festsetzungen jedoch weiter auf Bedenken, da sie nach wie vor einen unzulässigen Bezug auf die geltende Bauweise (Einzelhaus: max. 3 Wohnungen; Doppelhaus: max. 2 Wohnungen; Hausgruppe: max. 2 Wohnungen) enthalten.</p> <p>§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB lässt nach seinem eindeutigen Wortlaut die Begrenzung der Wohnungszahl nur bezogen auf das Wohngebäude zu (OVG Bautzen, Urteil vom 20.03.2007 - 1 D 20/04, Rn 41, juris). Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen kann dabei sowohl durch eine absolute Zahl („xx Wohnungen je Wohngebäude“) als</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Festlegung und Differenzierung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs.1 BauGB Nr. 6 BauGB lässt die Begrenzung der Wohnungsanzahl je Wohngebäude zu. Doppelhäuser, wie auch die Hausgruppen sind im Sinne dieser Vorschrift „Gesamteinheiten“ von Wohngebäuden und bilden für das Einzelgebäude bauordnungs- und planungsrechtlich ein selbständiges Wohngebäude.</p> <p>Die Zuordnung des Wohngebäudes als Einzelhaus, Doppelhaus oder</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>auch durch eine Verhältniszahl („1 Wohnung je xx m² Grundstücksfläche“) ausgedrückt werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 8.10.1998 – 4 C 1/97, juris). Im Gegensatz dazu definiert die Bauweise lediglich die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (vgl. § 22 BauNVO). Als Bezugs- und Rechengröße für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die Bauweise daher untauglich. Zwar können Regelungen über die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) und Regelungen über die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) in einem Bebauungsplan gleichsam nebeneinander stehen; eine Kombination verschiedener zulässiger Festsetzungen darf jedoch nicht zur Folge haben, dass auf diese Weise „neue“ Festsetzungen entstehen, die von den Vorgaben des abschließenden Festsetzungskatalogs nach § 9 BauGB inhaltlich abweichen (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1995 - 4 NB 48/ 93, Rn. 20, juris). Der Gemeinde steht über diesen Katalog hinaus ein bauplanungsrechtliches „Festsetzungserfindungsrecht“ nicht zu (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.02.1993 - 4 C 18/91). Weicht die Gemeinde vom bauplanungsrechtlichen Typenzwang ab, ist die von diesem Fehler betroffene Festsetzung nichtig, und zwar unabhängig von der Frage, ob das mit ihr verfolgte planerische Ziel evtl. sogar städtebaulich wünschenswert wäre.</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Es besteht ein Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Festsetzung in Ziffer A2.1.1 und der zugehörigen Begründung in Ziffer 10.2.1. Während nach der Festsetzung die zulässige Grundfläche für eine „Doppelhaushälfte (D)“ mit 75 m² festgelegt ist, wurde die Begründung ausdrücklich dahingehend geändert, dass der Wert von max. 75 m² für „Doppelhäuser (D)“ gilt.</p> <p>Richtigerweise muss die Festsetzung so gestaltet sein, dass sie jedem einzelnen Grundstückseigentümer Aufschluss darüber gibt, welcher Versiegelungsgrad für sein Grundstück zulässig ist. Die Begründung sollte daher dementsprechend angepasst werden. Dabei sollte für den Eintrag „D“ auf eine einheitliche Verwendung geachtet werden, auch im zeichnerischen Teil.</p>	<p>Hausgruppe wird im zeichnerischen Teil mit den Zeichen E, D und H festgelegt. Im WA 1 und WA 2 wird die Möglichkeit der Zulässigkeit von Einzelhäusern oder Doppelhäusern geschaffen. In der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde bewusst zwischen den Wohngebäuden als Einzelhaus und Wohngebäuden als Doppelhaus differenziert. Dies dient der Zuordnung der Wohngebäude innerhalb dieser Festsetzungen. Die Festsetzungen von max.3 Wohneinheiten bei Einzelhäusern in WA 1 und WA 2 entspricht der Möglichkeit zur räumlichen Ausnutzung der Wohnflächen und ermöglicht eine große Flexibilität des sich wandelnden Bedarfs. Die Festsetzung von max.2 Wohneinheiten bei Doppelhäusern in WA 1 und WA 2 sichert eine maximale Ausnutzung dieser vom Typus und räumlichen Ausgestaltung geprägten Gebäudeart.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die widersprüchliche Ausführung wurde angepasst und die planungsrechtliche Festsetzung entsprechend ergänzt.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>3.2 Nach Ziffer B 1.1.2 der örtlichen Bauvorschriften sind Flachdächer lediglich als Attikageschoss zulässig. Offen bleibt jedoch, wann ein Attikageschoss vorliegt bzw. in welchem Umfang ein Geschoss zurückversetzt sein muss, um als Attikageschoss im Sinne der Vorschrift zu gelten. Hierzu sollten noch konkretisierende Angaben vorgesehen werden.</p> <p>3.3 Die in Ziffer 8.1 der Begründung angegebene Rechtsvorschrift § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist durch Artikel 1 des Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) aufgehoben worden. Der bisherige Gesetzesinhalt ist in den neuen § 6a BauGB aufgegangen. Da sich diese Vorschrift jedoch ohnehin auf den Flächennutzungsplan bezieht, regen wir an, gänzlich auf deren Angabe zu verzichten.</p> <p>3.4 Durch das Streichen von Ziffer A1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verschiebt sich die Nummerierung, wir bitten um Aktualisierung.</p> <p>3.5 Für die Abwägung der von der Planung berührten Belange ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend (vgl. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Sollten im Zuge der Planung plangebietsexterne naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sein, machen wir daher darauf aufmerksam, dass die Gemeinde spätestens zum Satzungsbeschluss ein dauerhaftes Verfügungsrecht an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen innehaben muss.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen In der Begründung wird unter 10.2.2 und in den örtlichen Bauvorschriften wird unter A2.2.4 auf die Definition des Attikageschosses eingegangen. <i>...damit nicht größere und negativ in Erscheinung tretende Wandhöhen entstehen, wird ein allseitiger Rücksprung von 2,5 m zu den Gebäudeseiten festgesetzt. Für die notwendige Brüstungen und Geländer wird ein allseitiger Rücksprung von 1,5 m von der Gebäudeseite festgesetzt. Für die Attikageschosse bei Flachdächern wird eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 3,0 m festgesetzt. Für die Brüstungen und Geländer wird eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,0 m festgesetzt.</i></p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden unter B1.1.2 dahingehend ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Die Begründung wird dahingehend angepasst. Auf die Angabe der Rechtsvorschrift wird verzichtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Die Nummerierung der planungsrechtlichen Festsetzung wird angepasst.</p> <p>Dies wird zugesichert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert.</p> <p>Ein entsprechender Vertragsentwurf wurde vorabgestimmt und rechtzeitig der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 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 sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. [REDACTED]) zu übersenden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
7.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 420 – Naturschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Artenschutz Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>nach § 13b BauGB aufgestellt. 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen/ Bauvorschriften fehlen weiterhin Konkretisierungen zum Artenschutz zu folgenden Tierarten:</p> <p>1. Vögel Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinreichend sicher auszuschließen, sind die Maßnahmen E1 und E3 in Kapitel 6.1 und 6.3 des Umweltbeitrags (Entwicklung von Streuobstbeständen mit integrierten Totholzpyramiden auf Flst.Nr. 308 und 448, Gemarkung Wittnau und Anbringen von Nistkästen für Feld- und Haussperlinge, auf Flst. Nr. 918, Gemarkung Wittnau) fachgerecht und unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung umzusetzen. Eine dementsprechende Formulierung bitten wir noch in den Textteil zum Artenschutz aufzunehmen.</p> <p>2. Fledermäuse Mit der Neuentwicklung von Streuobstbeständen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Maßnahme E1) sowie der Maßnahme E 2 (Anbringen von Fledermauskästen auf Flst.Nrn. 5405, 15/5, 831, 448 und 326, Gemarkung Wittnau), in Kapitel 6.2 des Umweltbeitrags, kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist bei Maßnahme E 2 noch vorzusehen, dass die Fledermauskästen mindestens in einer Höhe von 3 m, besser 5 m aufgehängt werden. Zum Schutz von Fledermäusen, welche vorhandene Höhlen und Spalten ggf. als Zwischenquartier nutzen, ist die Rodungszeit für Gehölze auf den Zeitraum 01.12. bis 28.02. zu beschränken.</p> <p>Wir bitten unsere Ergänzungen zur Maßnahme E2 / Einhaltung beschränkter Gehölzrodungszeiträume zu berücksichtigen und entsprechende Formulierungen in den Textteil zum Artenschutz aufzunehmen.</p> <p>1.2 Umwandlung einer Streuobstwiese (§ 33a NatSchG) Umwandlungen von Streuobstbeständen, die die gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 7 LLG erfüllen, bedürfen immer einer Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG, auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung wird im Textteil zum Artenschutz mitaufgenommen</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Ergänzungen hinsichtlich der Höhen der Fledermauskästen sowie der beschränkte Rodungszeitraum wird im Textteil zum Artenschutz mitaufgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>Anders als im Rahmen der 1. Offenlage mitgeteilt, wird der Ausgleich für den Verlust des Streuobstbestands nun auf den Flurstücken 308 (anstelle von Flst.Nr. 309) und 448, Gemarkung Wittnau, erbracht. Diese räumliche Verschiebung wurde mit der UNB im Vorfeld abgesprochen. Die Gesamtgröße liegt nun bei 3.692 m² und ist aus fachlicher Sicht noch angemessen den Verlust der etwa 3.800 m² großen Streuobstwiese zu kompensieren. Wir haben die Genehmigung nach § 33a NatSchG im Rahmen der 1. Offenlage in Aussicht gestellt. Diese Zusage erhalten wir auch unter Änderung des o.g. Ausgleichgrundstücks aufrecht.</p> <p>Allerdings ist zu beachten, dass für die rechtliche Sicherung der Umwandlung der Streuobstbestände in Wohnnutzung noch ein schriftlicher Antrag durch die Gemeinde Wittnau, bei uns als zuständiger unterer Naturschutzbehörde nach § 33a Abs. 2 NatSchG einzureichen ist. Es bleibt als Voraussetzung für eine Umwandelungsgenehmigung weiterhin erforderlich, dass sämtliche artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen, sowie die Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Streuobstbestand (Darstellung sämtlicher Maßnahmen in Kapitel 6.1 bis 6.3 im Umweltbeitrag) durch eine Umweltbaubegleitung (Naturschutz/Artenschutz) kontrolliert, begleitet und dokumentiert werden müssen.</p> <p>1.3 Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit). Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ein schriftlicher Antrag auf Umwandlung der Streuobstbestände wurde rechtzeitig bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Eine Umweltbaubegleitung (Natur-/Artenschutz) wird die gebotenen Maßnahmen kontrollieren, begleiten und dokumentieren.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Eine Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung wird (zu Teilen) angestrebt.</p> <p>Dies wird zugesichert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert. Ein entsprechender Vertragsentwurf wurde vorabgestimmt und rechtzeitig der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>rechtzeitig (d.h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>1.4 Kompensationsverzeichnis Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden den unteren Naturschutzbehörden die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Absatz 3 BauGB und § 200a BauGB, soweit diese außerhalb der Eingriffsfläche des Bebauungsplans, in einem räumlich getrennten Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplans, auf von der Gemeinde außerhalb des Eingriffsbebauungsplans bereitgestellten Flächen oder auf Flächen in einer anderen Gemeinde durchgeführt werden, zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis.</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Keine</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die (externen) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden entsprechend in das bauplanungsrechtliche Kompensationsverzeichnis der Gemeinde Wittnau eingestellt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Die Auswirkungen auf den Belang „Boden/Fläche“ sind unter Punkt 6. der Begründung nicht aufgeführt und sollten nachträglich noch aufgenommen werden. Durch die Planung werden hochwertige Böden versiegelt. Hierdurch entstehen Eingriffe in den Umweltbelang „Boden“ mit hohen Auswirkungen durch zusätzliche</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Belang Boden wurde in der Begründung unter Punkt 9. Aufgeführt. <i>... Durch die Planung werden hochwertige Böden versiegelt. Hierdurch entsteht ein hoher Eingriff in</i></p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>Flächenversiegelung und somit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.</p> <p>Bei der Inanspruchnahme von Böden/Bodenflächen gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach den §§ 1, 4 und 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.</p> <p>Daher wird empfohlen, für die mit der Erschließung und späteren Bebauung verbundene dauerhafte als auch temporäre Inanspruchnahme von Böden/Bodenflächen ein Bodenschutzkonzept erstellen zu lassen. Die Umsetzung des Konzeptes sollte durch einen fachkundigen Bodenkundlichen Baubegleiter überwacht werden.</p> <p>3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir bereits im Oktober 2021 bei der ersten Offenlage zur geplanten Niederschlagsentwässerung fachtechnisch Stellung genommen und auf die bereits bestehenden</p> <p>hydraulischen und strukturellen Gewässerdefizite unterhalb des geplanten Baugebietes hingewiesen. Zwischenzeitlich konnte in einer gemeinsamen Besprechung am 07.12.2021 mit dem Landratsamt und den Bürgermeistern der Gemeinden Wittnau und Sölden das Problem der Starkregenereignisse ausführlich besprochen werden.</p> <p>Wie in Ziffer 2.8 (Starkregenrisikomanagement) der Begründung zum Bebauungsplan (BBP) dargelegt, hat die Gemeinde Wittnau bereits die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 494 und 494/1 zur Umsetzung der vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (LRA B-H) geforderten Retentionsmaßnahmen erworben. Das Abflussdämpfungskonzept für das Gewässersystem östlich des „Heidenbächle“ ist zeitnah mit dem LRA B-H abzustimmen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der strukturellen Defizite und zur Abflussdämpfung im Gewässersystem östlich des</p>	<p><i>den Umweltbelang Boden. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich bzw. am Ortsrand mit teilweise mehrstöckiger Bauweise so handelt, sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten...</i></p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 6 angepasst.</p> <p>Diese Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Bodenschutzkonzept ist im Zuge der Erschließungsplanung auszuarbeiten und vorzulegen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>„Heidenbächle“ sind möglichst vor der Fertigstellung des geplanten Baugebietes umzusetzen.</p> <p>3.3 Oberflächengewässer/ Gewässerökologie/ Hochwasserschutz/ Starkregen</p> <p>Im Plangebiet direkt sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 600 m südlich des geplanten Baugebiets beginnt ein Gewässersystem, welches aufgrund der Topografie das Regenwasser des geplanten Baugebiets aufnehmen muss. Wie schon im Themenpunkt „Regenwasserbehandlung“ beschrieben, weist dieses Gewässersystem erhebliche hydraulische und auch gewässerstrukturelle Defizite auf (siehe oben). Zwischen der 1. und 2. Offenlage des vorliegenden BBP hat die Gemeinde Wittnau den Kauf der beiden Grundstücke Flst. Nrn. 494 und 494/1 vollzogen. Zwischenzeitlich hat auch eine Geländeaufnahme mittels Drohnenbefliegung und Vermessung stattgefunden. Damit sind erste Schritte in Richtung der Beseitigung der vorliegenden Defizite bei der Regenwasserbewirtschaftung bzw. der damit zusammenhängenden Abflusssituation bei dem Unterlieger gemacht worden. Die weitere zeitnahe Umsetzung des angestrebten Abflussdämpfungskonzeptes ist eine Grundvoraussetzung für die Zustimmung zu dem vorliegenden BBP. Eine schriftliche, verbindliche Zusage der Umsetzung des Abflussdämpfungskonzeptes seitens der Gemeinde Wittnau liegt bisher nicht vor. Die Gemeinde Wittnau wird gebeten dies nachzuholen.</p> <p>Für die Gemeinde Wittnau liegen Starkregenrisikokarten vor. Die in der ersten Offenlage gestellte Frage, ob eine Auswertung dieser Karten im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden BBP erfolgte, blieb unbeantwortet. Die Aussagen im Textteil im Abschnitt C 6 der ersten Offenlage wurden nicht verändert. Auch in der 2. Offenlage bleibt die Gemeinde bei dem sehr allgemein gehaltenen und nicht ausreichenden Text zum Thema Starkregen. Die vorliegenden Starkregenkarten zeigen deutliche Abflussbahnen bei Starkregenereignissen innerhalb des geplanten Baugebiets. Diese sich abzeichnenden Abflussbahnen finden im Bebauungsplan keine Berücksichtigung. Dies widerspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1, Abs. 6, Satz 7c BauGB). Das Land Baden-Württemberg gibt in seinem Leitfadens zum kommunalen Starkregenrisikomanagement in Kapitel 7.3.2 Hinweise zur Behandlung und Ausweisung von Flächen mit Bezug auf die Starkregengefährdung im Rahmen von Bebauungsplänen. Je nach betrachtetem Starkregenereignis ist mit Abflüssen von bis zu 0,5 m Höhe und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s im Bebauungsplangebiet „In den Haseln Ost“ zu rechnen. Zur Prävention gegenüber Schäden aus Starkregenereignissen reichen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Einer Umsetzung des Abflusskonzeptes in Bezug auf den GEP wird zugestimmt.</p> <p>Bei den Abflüssen in der Straße „In den Haseln“ sowie Richtung Baugebiet ist lt. den vorliegenden Starkregenkarten mit Abflüssen zu rechnen, die zwischen 0 und 0,5 m liegen. Dabei ist nach Beurteilung, des für die Erschließungsplanung des künftigen Baugebietes „In den Haseln Ost“ beauftragten Ing. Büro Raupach und Stangwald und Rücksprache mit dem Landratsamt FB Hochwasserschutz und Starkregen davon auszugehen, dass die Abflüsse eher im Bereich von 1 bis 2 dm liegen würden.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung ist folgende technische Gestaltung vorgesehen: Derzeit entwässert die Straße „In den Haseln“ über die Querneigung talseitig, d.h. zum Baugebiet hin. Auf der Ostseite der Straße befindet sich ein Gehweg, der zur Straße hin mit einem</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>deshalb die in Abschnitt C 6 angeführten Hinweise nicht aus. Es wird der Gemeinde Wittnau deshalb nochmals in ihrem eigenen Interesse und dem Interesse der zukünftigen Bewohner des Bebauungsplangebiets „In den Haseln Ost“ nachdrücklich empfohlen, die Unterlagen in Bezug auf Starkregenprävention nachzubessern (z. B. durch die Festlegung von freizuhaltenen Abflussbahnen in den Bebauungsplanunterlagen).</p>	<p>Rundbord, Anschlag 4 cm, abgegrenzt ist. An der Hinterkante des Gehwegs befindet sich eine Tiefbord mit ca. 8 cm Anschlag zur Abgrenzung der Gehwegpflasterfläche. Der Gehweg selbst besitzt nahezu keine Querneigung.</p> <p>Um Starkniederschlagsereignisse künftig besser ableiten zu können, wurde mit dem Landratsamt, FB Hochwasserschutz und Starkregen für das Plangebiet „In den Haseln Ost“ besprochen, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen den bestehenden Gehweg der Straße „In den Haseln“ umzubauen. Dabei soll der Gehweg einen Hochbord mit 12 cm Anschlag erhalten (in Einfahrtbereichen Rundbord mit 4 cm Anschlag). Der Gehweg selbst erhält eine Querneigung von 2,5 % zur Straße hin. An dem abgrenzenden Tiefbord mit 8 cm Anschlag sollte außerhalb der Einfahrtbereiche festgehalten werden. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken wären seitens der Eigentümer bei Bedarf zusätzlich zu schützen.</p> <p>Durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen kann bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen das abfließende Niederschlagswasser, welches im Regenwasserkanal keine Aufnahme über die Straßeneinläufe findet, über die Straße „In den Haseln“ in südlicher Richtung, Richtung Bettlerpfad und die talseitigen Wiesen abgeleitet werden. Hierdurch sollte die Ableitung von Starkregenereignissen hinreichend berücksichtigt werden. Die planungsrechtliche Festsetzung werden in Abschnitt C 6entsprechend ergänzt.</p>
<p>9.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht</p> <p>2.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Erdmassenausgleich Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mehr Gefälle bei der Kanalisation, • erhöhter Schutz bei Starkregen, • Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, • Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen, • Dämme von Verkehrswegen, • Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden wiederverwertbare und verdichtungsfähige Materialien für die Leitungsgrabenverfüllung oberhalb der der Leitungszone und für die Schüttung des Straßenkörpers verwendet. Lediglich unbrauchbares Material und Überschussmassen werden abgefahren. Eine Wiederverwertung an anderer Stelle wird geprüft.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p>3.2 Durch die in der Nähe des Plangebiet befindlichen Sportanlagen besteht ein potenzieller Nutzungskonflikt. Für das Bebauungsplanverfahren wurde durch das Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Projekt-Nr. 6458/811 vom 29.06.2021). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch verschiedene Maßnahmen der Lärmkonflikt gelöst werden kann</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung und konsequenter Umsetzung der Maßnahmen der in Kapitel 7 der o.g. gutachtlichen Stellungnahme aufgeführten Randbedingungen, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.</p> <p>3.3 Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p> <p>3.4 Darüber hinaus bestehen aus Sicht der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>10.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 470 Vermessung & Geoinformation</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Nach §1 Absatz 2 Planzeichenverordnung soll im zeichnerischen Teil der Stand der Planunterlagen angegeben werden.</p> <p>3.2 Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Vermessungsgesetz Baden-Württemberg ist der Fachbereich Vermessung und Geoinformation befugt Umlegungsverfahren durchzuführen. Ebenfalls kann die Gemeinde die gesamte Durchführung der Umlegung (Aufgaben der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen Der zeichnerische Teil wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	Umlegungsstelle) nach § 46 Abs. 3 BauGB auf den Fachbereich übertragen.	
11.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 510 - Forst</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
12.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 520 - Brand- & Katastrophenschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sich</p> <p>3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>13.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 530 - Wirtschaft & Klima</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Wir empfehlen, im Sinne der gewünschten aktiven Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine planungsrechtliche Festsetzung zur Installation von Solaranlagen zu ergänzen.</p> <p>3.2 Alternativ empfehlen wir eine Festsetzung, um den nachträglichen Aufbau von Solaranlagen zu ermöglichen (9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB): „Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, vorzusehen (z. B. Verlegen von Leitungen, Leerrohren oder ggf. statischen Aufwendungen im Dachbereich).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Anregung, eine Festsetzung zur Installation von Solaranlagen zu ergänzen wird nicht entsprochen. Dem Anliegen wird indirekt Rechnung getragen, da das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Solaroffensive ab 01.05.2022 für alle Neubauten von Wohngebäuden eine Pflicht zum Bau einer Photovoltaikanlage vorschreibt. Unter Punkt C.10 der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen</p>
<p>14.</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 540 - Flurneuordnung</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17.</p>	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstraße 19 – 79102 Freiburg Mail vom 28.03.2022</p> <p>der Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,1 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen. Die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Darüber hinaus gilt auch für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB insbesondere die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung.</p> <p>Die Gemeinde Wittnau ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert zugrunde zu legen. Die regionalplanerische Bedarfsbetrachtung wurde unter Ziffer 2.13 der Begründung zum Bebauungsplan plausibel dargelegt.</p> <p>Die Darlegung der regionalplanerischen Bedarfsbetrachtung sowie die sich daraus ergebende notwendige Flächennutzungsplanänderung (Flächentausch mit der „Mischgebietsfläche östlich der L 122“) wird in der Begründung zum Bebauungsplan korrekt beschrieben.</p> <p>Die Beschreibung der zukünftig angedachten FNP-Änderung ausschließlich in der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch zu unkonkret und zu unverbindlich und entspricht nicht den Abstimmungen.</p> <p>Beim Termin am 21.12.2021 mit Herrn Bürgermeister Kindel, Herrn Dinger (Bedenovakonzep), Herrn Baum (Planungsbüro), Frau Hammerschmid (Regierungspräsidium Freiburg) und Herrn Jehle (Regionalverband Südlicher Oberrhein) wurde besprochen, dass die FNP-Änderung sowie die entsprechende frühzeitige Beteiligung nach § 3</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.04.2022 das vereinbarte Änderungsverfahren des FNP der VG Hexental zum notwendigen Flächentausch auf FNP-Ebene eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. Punktuellen Änderung des FNP wurde durch den Gemeinderat gefasst, mit der Empfehlung an die Verbandsversammlung das Verfahren</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>Abs. 1 BauGB durch die VG Hexental eingeleitet werden muss. Ansonsten sehen wir Ziele der Raumordnung verletzt. Wir verweisen auf das Verfahren der 5. FNP-Änderung der VG Hexental für die Gemeinde Horben, wo ein ähnlicher Sachverhalt entsprechend gelöst wurde.</p> <p>Da in Wittnau eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch drei Reihenhäuser und zwei bis drei Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen sind und kleinere Wohneinheiten angeboten werden sollen. Nur hierdurch können junge Leute und Senioren im Ort gehalten werden. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p> <p>Wir begrüßen auch, dass in WA 4-6 zwei Vollgeschosse und Doppelhäuser zwingend festgesetzt werden.</p> <p>Laut Ziffer 2.14 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>zur Änderung des FNP einzuleiten. Die Verbandsversammlung wird in seiner Sitzung im Juli 2022 den Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB fassen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>18.</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schnewlinstraße 11 – 13, 79098 Freiburg mail vom 17.03.2022</p> <p>Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:</p> <p>Die erneut vorgenommenen Änderungen betreffen i.A. keine Belange, die von der IHK zu vertreten wären. Zudem sind erforderliche kleine Korrekturen vorgenommen worden, die keiner Äußerung bedürfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
19.	<p>Handelsverband Südbaden e. V. Handel + Dienstleistung Obere Laube 81 - 78462 Konstanz mail vom 10.11.2021</p> <p>Im oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hierdurch sind die Belange, die vom Handelsverband zu vertreten sind, nicht tangiert. Bitte nehmen Sie Abstand von einer weiteren Beteiligung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
20.	<p>bnNetze GmbH Tullastraße 61 – 79108 Freiburg Schreiben vom 07.03.2022</p> <p>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwendungen: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung: entfällt <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>Siehe Bedenken und Anregungen</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Keine weiteren Bedenken und Anregungen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Freiburg Mozartstraße 58 – 79104 Freiburg mail vom 03.03.2022</p> <p>Interessen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das o.g. Planverfahren nicht berührt. Bedenken bzw. Anregungen sind nicht vorzubringen. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird daher verzichtet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	<p>Polizeipräsidium Freiburg freiburg.pp@polizei.bwl.de mail vom 12.03.2022</p> <p>I. STELLUNGNAHME:</p> <p>Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die Änderungen der 2. Offenlage des BBP In den Haseln Ost bestehen KEINE Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
23.	<p>Stadt Freiburg i. Br. Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung Fehrenbachallee 32 – 79106 Freiburg Schreiben vom 01.04.2022</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen seitens der Stadt Freiburg i.Br. keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
24.	<p>Gemeinde Horben, Dorfstraße 2, 79289 Horben Schreiben vom 07.03.2022</p> <p>Mit Schreiben vom 24.02.2022 haben Sie die Gemeinde Horben zu einer Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan aufgefordert.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen hat die Gemeinde Horben zum Bebauungsplan keine Einwände. Wir bitten Sie uns im weiteren Planungsverfahren weiterhin zu unterrichten.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
25.	<p>Gemeinde Sölden, Staufener Straße 4, 79294 Sölden mail vom 04.04.2022</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „In den Haseln Ost“. Die Gemeinde Sölden stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu. Die im Bebauungsplanentwurf unter 2.8 der Begründung aufgeführte Retentionsmaßnahme (Abflusssdämpfung) wird seitens der Gemeinde Sölden als zwingend erforderlich erachtet und daher sehr begrüßt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
26.	<p>Abwasserverband Breisgauer Bucht Hanferstraße 6, 79108 Freiburg</p> <p>keine Stellungnahme</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
27.	<p>Zweckverband Wasserversorgung Hexental Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen</p> <p>keine Stellungnahme</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
28.	<p>Handwerkskammer Freiburg, info@hwk-freiburg.de</p> <p>keine Stellungnahme</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
29.	<p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband bzg-freiburg@blhv.de</p> <p>keine Stellungnahme</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
30.	Landesnaturaenschutzverband Baden-Württemberg info@LNV-bw.de keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
31.	NABU Südbaden suedbaden@nabu-bw.de keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
32.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH T-NL-SW.PTI-31@telekom.de keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
33.	Vodafone BW. GmbH Postfach 102028 – 34020 Kassel keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
34.	Südbadenbus GmbH, Gutschstraße 4, 76137 Karlsruhe keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
35.	Südwestdeutsche Verkehrs AG, Rheinstraße 8, 77933 Lahr keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
36.	Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
37.	Gemeinde Au, Dorfstraße 25, 79280 Au keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
38.	Gemeinde Ebringen, Schlossplatz 1, 79285 Ebringen keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
39.	Gemeinde Bollschweil, Hexentalstraße 56, 79283 Bollschweil keine Stellungnahme	Dies wird zur Kenntnis genommen.
40.	Private Einwendungen Bürger/Bürgerin bei Durchsicht der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes "Haseln Ost" möchten wir auf folgendes hinweisen und bitten, unsere Stellungnahme zu berücksichtigen.	

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 3. Offenlage vom 14.11.2022 bis 28.11.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
1.	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald 410 – Baurecht und Denkmalschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 keine</p> <p>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</p> <p>2.1 Keine</p> <p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 Für den Bebauungsplan wurde bereits am 25.04.2022 der Satzungsbeschluss gefasst, der Beschluss wurde bislang jedoch nicht gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist demnach nicht in Kraft getreten, das Verfahren mithin noch nicht abgeschlossen.</p> <p>In seiner öffentlichen Sitzung vom 24.10.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau den o.g. Satzungsbeschluss aufgehoben und beschlossen, den Entwurf erneut zu ändern, ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden einzuholen. Die erneute Offenlage dient im Wesentlichen dazu, die vorgesehenen Höhenfestsetzungen rechtssicher zu gestalten. Eine inhaltliche Anpassung des Konzepts zur Höhengestaltung in dem Baugebiet ist damit nicht verbunden. Diese „Wiederaufnahme“ des Verfahrens wird von unserer Seite als zulässig erachtet, insbesondere war stattdessen keine Heilung i.S.d. § 214 Abs. 4 BauGB vorzunehmen, da die Heilung dazu dient, Fehler eines scheinbar bereits abgeschlossenen Verfahrens zu beheben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.02.1997 - 4 NB 40/96, Rn. 14, juris).</p> <p>3.2 In Kapitel 7 und 8 der Begründung werden artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, die in räumlicher Nähe auf privaten Grundstücken hergestellt werden sollen. Nach der Begründung stehen die Grundstücke für diese Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung werde „angestrebt“.</p> <p>Aus diesen Ausführungen ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde dazu entschieden hat, den Ausgleich anstelle von Festsetzungen über vertragliche Vereinbarungen i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB abzuwickeln. Damit den Vereinbarungen dieselbe Bindungswirkung wie planimmanenten Festsetzungen zukommt, müssen die Verträge spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wirksam geschlossen sein. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass der Gemeinderat in Kenntnis über Art, Umfang, Standort und Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen eine rechtssichere Abwägung und Beschlussfassung über den Bauleitplan treffen kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zugesichert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert. Ein entsprechender Vertragsentwurf wurde vorabgestimmt und rechtzeitig der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>

Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 3. Offenlage vom 14.11.2022 bis 28.11.2022

Nr.	Einwender	Abwägung
	<p>Die bislang teilweise allgemein gehaltenen Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen sollten zum Satzungsbeschluss gleichsam konkretisiert bzw. aktualisiert werden.</p> <p>3.3 Der in Ziffer 8.1 der Begründung gestrichene Passus könnte unserer Auffassung nach beibehalten werden, lediglich die angegebene Rechtsvorschrift zur im BauGB zusammenfassenden Erklärung hat sich geändert und müsste § 10a Abs. 1 BauGB lauten (vgl. auch § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragene Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen im Umweltbericht und der Begründung werden konkretisiert und aktualisiert</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend angepasst</p>