

GEMEINDE WITTAU

Bebauungsplan „Hofackerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der 1. Offenlage (01.04. -08.05.2015) nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB und der 2. Offenlage (08.09. - 08.10.2015) nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Stellungnahmen der Gemeinde

1. bnNETZE GmbH, Freiburg

(Schreiben vom 23.04.2015 im Rahmen der 1. Offenlage)

Bearbeiter: Henry Glassen Tel: 0761-279 2852

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

1. Einwendung: keine

2. Rechtsgrundlage: entfällt

3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

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.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Heimbachweg 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. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Angaben werden in Ziff. 2.6 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. ED Netze GmbH, Rheinfeldern

(Schreiben vom 14.04.2015 im Rahmen der 1. Offenlage)

Bearbeiter: Uwe Rieple Tel: 07623-92 3581

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 02.04.2015. Gegen die dann beschriebenen Maßnahmen bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet sind bereits Kabelanlagen von uns vorhanden. Wir bitten um Berücksichtigung. Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: <https://planservice.reaiodata-service.de>

Die gegebenenfalls erforderliche Sicherung der Kabel ist mit unserem Betriebsstützpunkt in Schallstadt, Herrn Hassler Telefon 076 23/92 - 6127, Fax- 6129 abzusprechen.

Sollten aufgrund der Baumaßnahme Änderungen an unseren Anlagen notwendig werden, ist dies rechtzeitig an die ED Netze GmbH zu melden.

Versorgung aus Ortsnetz möglich.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Angaben werden in Ziff. 2.7 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. **Deutsche Telekom, Technik GmbH, Freiburg**

(Schreiben vom 06.05.2015 *im Rahmen der 1. Offenlage*)

Bearbeiter: Hans Schäfer Tel: 0761-880 64011

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum o.g. Bebauungsplan Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Plangebiet kann an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden (s. beigefügter Lageplan). Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom gewünscht wird, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 080033 01903 einen entsprechenden Auftrag erteilen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Angaben werden in Ziff. 2.8 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

(Schreiben vom 20.10.2015 *im Rahmen der 2. Offenlage*)

Stellungnahmen der Fachbereiche

4.1 **Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiter: Christoph Ober Tel: - 4142

Entsprechend dem Anschreiben der Gemeinde Wittnau bezieht sich die Stellungnahme ausschließlich auf die im Vergleich zur bereits durchgeführten Offenlage geänderten Punkte. An unseren bisherigen Stellungnahmen halten wir daher, sofern nicht bereits in die Planung aufgenommen, fest.

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Bezüglich des Pflanzgebots auf landwirtschaftlicher Fläche weisen wir auf § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB hin. Demnach ist eine Pflanzbindung auf landwirtschaftlicher Fläche nicht zulässig. Insofern wäre die Festsetzung unwirksam.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wittnau und den Grundstückseigentümern.

3.2 Eine Dachform ist nicht vorgegeben. Es wäre mit Blick auf die festgesetzte Firstrichtung daher noch zu definieren, was bei bspw. Pultdächern als First zu werten ist.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Es wird klargestellt, dass die Richtung der Traufseite maßgebend ist.

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 ggf. 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.

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 Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg).

Die digitale 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.

Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungssatzung) 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.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme, Zustimmung

Die Stellungnahme vom 06.05.2015 im Rahmen der 1. Offenlage lautete u.a.

1.1 Für das vorliegende bzw. auch künftige Verfahren nach § 13 a BauGB weisen wir darauf hin, dass bei Verfahren der Innenbereichsentwicklung bei der Prüfung der Voraussetzungen auch die „Kumulationsregelung“ des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB im Hinblick auf bereits durchgeführte Verfahren zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung in der Begründung zu erläutern ist.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Eine Kumulierung liegt nicht vor.

1.2 Entgegen den Aussagen in der Begründung entspricht die Planung nicht ausnahmslos den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Zwar stimmt die als WA ausgewiesene Fläche mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ überein. Der nördlich angrenzende und im Landschaftsschutzgebiet liegende Grünstreifen (private Grünfläche) ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Dieser weist hier landwirtschaftliche Fläche aus. Aus landwirtschaftlicher Fläche kann sich keine (private) Grünfläche entwickeln, ebenso wenig aus der angrenzenden Wohnbaufläche. Die Planung ist hier noch einmal zu überarbeiten und mit den rechtlichen Vorgaben in Übereinstimmung zu bringen, zumal die Notwendigkeit der Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht ohne weitere Begründung nicht ersichtlich ist.

Sollte die Gemeinde stattdessen eine Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB beabsichtigen, ist in der Begründung darzulegen, dass durch diese die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Auf eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes soll verzichtet werden. Die bisher geplante private Grünfläche wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Da es sich um eine inhaltliche Änderung handelt, erfolgt eine zweite Offenlage.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Zu Ziffer 2.1 der Begründung empfehlen wir zu überprüfen, ob es sich bei der vorliegenden Planung tatsächlich um die eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

Ein Bebauungsplan „Hofacker“ der Gemeinde Wittnau, der bereits viermal geändert wurde, ist uns nicht bekannt.

3.2 Die rudimentäre Begründung zu den Ausschlüssen von Nutzungen des Katalogs nach § 4 BauNVO sollte hinsichtlich der städtebaulichen Gründe noch ergänzt werden. Ein Verweis auf städtebauliche Gründe ohne diese zu benennen, ist nicht ausreichend.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Begründung wird korrigiert bzw. ergänzt.

3.3 Da keine verbindlichen Dachformen vorgegeben sind, empfehlen wir, die getroffenen Höhenfestsetzungen der Ziffern 4.1.3.1 und 4.1.3.2 dahingehend zu überprüfen, ob diese dann für alle eventuell möglichen Dachformen bestimmt genug sind.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Ziffer 4.1.3.1 der Begründung enthält keine Höhenfestsetzungen.

Die in Ziff. 1.3.2 der Bauungsvorschriften enthaltene Höhenbegrenzung ist ausreichend, da zusätzlich die Traufhöhe in Ziff. 1.3.2.2 begrenzt wird.

3.4 Da die Dachform nicht vorgegeben wird, empfehlen wir, diesen Terminus in Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften nicht zu verwenden.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Es wird umformuliert.

3.5 Die im zeichnerischen Teil getroffene Festsetzung „E“ (nur Einzelhäuser) findet sich im schriftlichen Teil nicht wieder. Diese planungsrechtliche Festsetzung bedarf jedoch der Begründung. Außerdem empfehlen wir eine Aufnahme in den Textteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Festsetzung ist im schriftlichen Teil in Ziff. 1.4 der Bauungsvorschriften wie folgt enthalten: „Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.“

Ebenso wurde die Bauweise in Ziff. 4.1.4 der Begründung erläutert. Zur Verdeutlichung wird hier noch der Begriff „Einzelhäuser“ aufgenommen.

3.6 Auch die Festsetzung und insbesondere die Lage der Baufenster sind noch zu begründen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Baufenster wurden bereits in Ziff. 4.15 der Begründung erläutert. Danach soll kein langgestreckter Baukörper entstehen, weshalb zwei Baufenster ausgewiesen werden. Die Form der Baufenster ist bedingt durch die Vorgaben der LSG-Grenze und des erwähnten Anbauabstandes von den angrenzenden Grundstücken Flurst.-Nr. 760 und 768 (grundbuchrechtliche Eintragung). Dies wird in der Begründung nochmals verdeutlicht.

3.7 Da keine Festsetzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl erfolgte, empfehlen wir, diese nicht in der Legende und der Nutzungsschablone aufzuführen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Diese werden aufgeführt, um zu verdeutlichen, dass hier keine Festsetzungen erfolgen.

3.8 Bezüglich der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuelle Änderung der Landesbauordnung hin.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

4.2 Fachbereich 420 - Naturschutz

Bearbeiter: Susanne Decher Tel: - 4212

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Entsprechend Ihrem Anschreiben bezieht sich die Anhörung lediglich auf die Änderungen der Planung im Vergleich zur letzten Offenlage. Bezüglich der Planänderungen werden von unserer Seite keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass unsere Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlage bislang keine Beachtung gefunden hat. Diese hat sich insbesondere auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet, die angrenzende Biotophecke und auf das Monitoring bezogen. Wir bitten diesbezüglich um entsprechende Aufarbeitung u. Berücksichtigung in der weiteren Planung.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Stellungnahme der UNB wurde weitgehend beachtet.

Das Landschaftsschutzgebiet bleibt unangetastet. Es gelten weiterhin die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die angrenzende Biotophecke mit dem erhaltenswerten Baumbestand wurde eigens neu eingemessen und im zeichnerischen Teil eingetragen. Beeinträchtigungen des Biotops werden explizit ausgeschlossen. Hierzu wurde eigens ein Gutachten erstellt, das der Begründung beigelegt wird. Hier als Fazit wird festgestellt:

„Im Bebauungsplan ist die Grundfläche der Hecke korrekt abgebildet. Der Abstand zwischen dem geschützten Biotop und dem Baufenster ist ausreichend, um die Hecke langfristig erhalten zu können. Ein fachgerechter Rückschnitt ist möglich ohne die ökologische Funktion der Hecke nachhaltig zu beeinträchtigen.“

Da der Schutz des Biotops somit ausreichend gesichert ist, soll und kann darauf verzichtet werden, die „Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft“ nach Westen zu verbreitern, um die überbaubare Flächen nicht noch mehr einzuschränken, als dies bereits jetzt durch die LSG-Grenze und den vorhandenen Anbauabstand nach Süden erfolgt.

Ein Monitoring ist insofern nicht erforderlich, als es sich im Verfahren nach § 13a BauGB nicht um Eingriffe handelt, die ausgeglichen werden müssen, da diese als bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Die Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage lautete im Einzelnen:

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Östliches Hexental an das Plangebiet an, bzw. die nördliche Grünfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die Festsetzung als Grünfläche mit Pflanzgebot von hochstämmigen Obstbäumen steht der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht entgegen.

Bedenken bestehen dahingehend, dass sich die Baugrenzen der Baukörper direkt auf der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet befinden. Hier wäre sicherzustellen, dass auf den angrenzenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet keine Nebenanlagen und untergeordneten Bauteile errichtet werden, sowie eine private Freizeitnutzung unterbleibt.

Sofern eine Überschreitung der Baugrenzen nicht wirksam ausgeschlossen werden kann, bestünde ein Konflikt mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung, der nur dadurch aufgelöst werden kann, wenn eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt werden kann oder die Grenze des Landschaftsschutzgebiets angepasst wird. Dies hatten wir aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes am Ortseingang von Wittnau in Vorgesprächen bereits ausgeschlossen.

Um eine Kollision des Bebauungsplans und von Vorhaben mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung auszuschließen, ist eine Bauvorschrift aufzunehmen, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen u. Einrichtungen, sowie untergeordneter Bauteile in der privaten Grünfläche ausschließt.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die private Grünfläche wurde in „Fläche für die Landwirtschaft“ umwidmet. In Ziffer 1.6.2 der Bauvorschriften wird festgesetzt: „Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Schönberg“ ist zu beachten.“ Somit sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die der Landschaftsschutzgebietsverordnung zuwider laufen.

1.2 Biotop

Im Osten des Plangebiets befindet sich das Biotop "Feldhecken am Bettlerpfad" (Nr. 8012-315-0561), das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 24 Naturschutzgesetz (NatSchG) besonders geschützt ist. Nach vorliegender Planung soll das Biotop erhalten werden, die Planung reicht jedoch direkt an die Biotopflächen heran.

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, verboten. Dieser Hinweis ist in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.6.1 enthalten, jedoch kann nach vorliegenden Unterlagen eine Beeinträchtigung der Biotophecke nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund ist die tatsächliche Ausdehnung der Biotopfläche neu zu kartieren und im Bebauungsplan maßstabsgetreu darzustellen - auch der zu erhaltende ca. 60 jährige Kirschbaum.

Weiterhin ist eine Aussage zu treffen, ob und in welchem Umfang die Biotophecke insb. durch Abgrabungen (v.a. bei Erstellung der Baugrube) voraussichtlich beeinträchtigt wird.

Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG). Ggf. wäre ein entsprechender Antrag zu stellen, bzw. die Planung so zu ändern, dass eine Beeinträchtigung der Biotophecke unterbleibt.

In jedem Fall sind weitreichende Vorkehrungen zum Schutz des Biotops erforderlich, die in die Festsetzungen explizit aufzunehmen sind: Die angrenzende Biotophecke ist während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzvorrichtungen und Maßnahmen vor Eingriffen zu schützen. Insbesondere ist der ca. 60 Jahre alte Kirschbaum an der nordöstlichen Baugrundstücksgrenze dauerhaft zu erhalten.

Auch für den Biotopbereich ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass keine Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile errichtet werden, eine Freizeitnutzung unterbleibt, und keine Beeinträchtigung der Biotophecke (ggfs. d. Zierschnitt) erfolgt.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Das Biotop wurde eigens für den Bebauungsplan vermessen und kartiert. In Ziff. 1.6.1 wird der Schutzstatus des Biotops ausdrücklich geregelt:

„Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche ‚Biotop‘ in der ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft‘ sind alle Handlungen und Vorhaben unzulässig, die das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ‚Feldhecken am Bettlerpfad‘ (Nr. 8012-315-0561) beeinträchtigen könnten.“

Zusätzlich wird aufgenommen: „Die angrenzende Biotophecke ist während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzvorrichtungen und Maßnahmen vor Eingriffen zu schützen. Insbesondere ist der ca. 60 Jahre alte Kirschbaum an der nordöstlichen Baugrundstücksgrenze dauerhaft zu erhalten.“

1.3 Monitoring (§ 4c BauGB) – s. auch oben Ziff. 1.3 unserer Stellungnahme:

Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass ein Monitoring durchgeführt wird.

Insbesondere sollte festgelegt werden, wie die Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwacht wird (bspw. ökolog. Baubegleitung, Gemeinde) und wer die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen überprüft. Ergebnisse des Monitorings bitten wir der unteren Naturschutzbehörde zu berichten.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Daher kann auch auf ein Monitoring verzichtet werden.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 In Vorgesprächen war auf der Nordseite eine weitaus größere Streuobstwiese zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild vorgesehen, die Fläche sollte als extensive Mähwiese bewirtschaftet werden - max. 2-malige Mahd pro Jahr (erste Mahd nicht vor 15.06.) + Abtransport Mähgut. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet empfehlen wir die Pflege der Grünfläche als extensive Mähwiese in die Festsetzungen aufzunehmen. Hierfür wären jedoch besondere städtebauliche Gründe zu benennen, die die bodenrechtliche Relevanz einer solchen Festsetzung rechtfertigen.

3.2 Um eine zweckfremdete Nutzung der angrenzenden Grünflächen im LSG zu vermeiden, hatten wir im Rahmen einer vorrangegangenen konkreten Bauvoranfrage empfohlen, die Grundstücksteilung entlang der LSG-Grenze vorzunehmen. Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Nachdem das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann und die Bebauung nunmehr zu 100% den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und weiterhin keinerlei Änderungen an der LSG-Grenze vorgenommen werden, sind die Planungen und Überlegungen, die seinerzeit im Zusammenhang mit einer Änderung der LSG-Grenze einhergingen, hinfällig geworden. Ebenso hinfällig sind die Maßnahmen, die im Rahmen der Bauvoranfrage diskutiert wurden. (Die Untere Naturschutzbehörde hatte eine minimale und flächengleiche Begradigung bzw. Korrektur der LSG-Grenze, die im Übrigen auch einen besseren Schutz des LSG mit sich gebracht hätte, da mit der Baugrenze vom LSG hätte abgerückt werden können, nicht in Aussicht gestellt.)

3.3 Zum Schutz des Biotops schlagen wir vor, auf eine Unterkellerung des Vorhabens in direkter Nähe zum Biotop zu verzichten, um massive Abgrabungen und damit einhergehende Schädigungen der Wurzelbereiche der Gehölze zu vermeiden.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

s. Stellungnahme zu 1.2.

3.4 Zur Minimierung der Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild, regen wir an, eine Festsetzung aufzunehmen, dass Garagen und Carports mit Dachbegrünung auszuführen sind.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Aufgrund der enormen Grundstücksgröße mit zwingend großen Garten- und Freiflächen und auch im Sinne einer einigermaßen hinreichenden Gleichbehandlung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern soll auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

4.3 Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten

Bearbeiter: Inge Eble Tel: - 4300

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

4.4 Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz

Bearbeiter: Alexander Widmaier Tel: - 5210

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine weiteren Anforderungen

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

4.5 Fachbereich 580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage lautete im Einzelnen:

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

3.1 Die Planfläche mit 0,2510 ha weist zwei Baufenster mit insgesamt ca. 0,0530 ha überbaubarer Fläche aus. Damit werden 80 % der Bebauungsplanfläche, die aktuell als Weide bzw. Mähweide genutzt werden, als private Grünfläche festgelegt oder dienen lediglich der Erschließung. Wir weisen darauf hin, dass der Hof des betroffenen Haupterwerbslandwirtes nur knapp 1km Luftlinie von der Planfläche entfernt liegt.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Gemeinde und beteiligte Grundstückseigentümer benötigen eine gewisse Planungssicherheit. Es ist bekannt, dass die Fläche im FNP seit geraumer Zeit als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. Daher sollen heute keine grundsätzlichen Fragestellungen mehr aufgeworfen werden.

3.2 Sollten dennoch Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung und um Beachtung von §15(3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange).

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die nördlich der als „Allgemeines Wohngebiet“ liegende Freifläche wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und lediglich mit einigen Pflanzgeboten für Bäume belegt.

4.6 Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht

(Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage)

Bearbeiter: Herr Dr. Thomas Hübner Tel: - 4500

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

4.7 Fachbereich 470 - Vermessung und Geoinformation

(Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage)

Bearbeiter: Hubert Merkel Tel: -4700

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

4.8 Fachbereich 540 - Flurneuordnung und Landentwicklung

(Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage)

Bearbeiter: Karin Büttner Tel: -5401

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

4.9 Fachbereich 660/680 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

(Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage)

Bearbeiter: Kerstin Schneider Tel: -6621

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Das Gebiet ist durch die Hofackerstraße erschlossen. Wir regen jedoch an zu prüfen, ob die erwähnten Wendemöglichkeiten für Pkw und Lkw im Bereich der Hofackerstraße/ Im Respel, insbesondere im Hinblick auf Zufahrten von Entsorgungsbetrieben, Dienstleistungen, etc., als ausreichend angesehen werden.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die bisherigen Wendemöglichkeiten, die auch für die neu anzuschließenden Grundstücke ausreichend sind, werden nicht eingeschränkt.

5 Regionalverband Südlicher Oberrhein

(Schreiben vom 20.05.2015, Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage)

Es wird mitgeteilt, dass dem folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan-Entwurf aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt wird.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Kenntnisnahme

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der 1. Offenlage nach § 13a BauGB (01.04.2015 - 08.05.2015) mit Stellungnahmen der Gemeinde

1 Dr. Eckhard Härle, Heimbachweg 7, Wittnau

(Schreiben vom 02.03.2015 *im Rahmen der 1. Offenlage*)

In der GR-Ratssitzung vom 24.02.2015 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Hofackerstrasse“ beschlossen. Ich habe mir aus den gezeigten Plänen die Maße notiert und diese auf einen Plan im Maßstab 1:50 (aus einer Bauanfrage des Bauvereins) übertragen. Danach habe ich folgende Einwände:

1. Das westliche Baufenster (blau) erscheint mir für eine vernünftige Bebauung (Haus mit Garage) zu eng.

2. Zum östlichen Baufenster ist ein Abstand zum Biotop Hecke am Heimbachweg zwar gefordert aber überhaupt nicht definiert. Definiert ist nur ein Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze über den Biotop hinweg! Das hat überhaupt nichts mit dem Abstand zum Biotop zu tun! Die schützenswerte Hecke hat eine Mächtigkeit (Breite) von 6,50 bis 7 m. Der Abstand zu einem zukünftigen Gebäude im östlichen Baufenster von nur 2-3 m zerstört den Biotop.

In einem früheren „Umweltbericht von Herrn Dipl. Ing. H. Heinrich vom Planungsbüro Ruppel (12.06.2008) heißt es dazu: *„Mit der östlichen Baugrenze sollte mindestens 5m Abstand zur Hecke eingehalten werden.“* Und weiter: *...im Bebauungsplan sind eine angepasste Bauweise und ein ausreichender Gebäudeabstand zur östlich gelegenen Hecke festzusetzen“*.

Ich erhebe nicht nur Bedenken, sondern Einwände: der Abstand der geplanten östlichen Baufläche zum Biotop ist zu gering (s. Plan) und verstößt gegen die Naturschutzauflagen! Diese Tatsache wurde von dem Planungsbüro Ruppel übergangen und in der Gemeinderatssitzung übersehen.

Darüber hinausgehend sind meine Befürchtungen, dass angesichts der eingeschränkten Baufenster der Bauverein alles nur Erdenkliche an Grenzüberschreitungen (Abstände, Firsthöhe, Aufschüttungen) versuchen könnte mit Hinnahme von (unerheblichen) Strafen nach der Schaffung von Tatsachen.

Insgesamt gesehen, finde ich den seit Jahrzehnten durch alle möglichen Gemeindeverwaltungen geübten vorausseilenden Gehorsam (extreme und für uns alle teure Tiefe (9m!) des Abwasserkanals in der Hofackerstraße und Streichung des Landschaftsschutzgebietes im Zuge einer „Arrondierung“) gegenüber dem Bauverein (vormals Wohnstättenbau) äußerst bedenklich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. E. Härle

PS.: Es ist mir unerfindlich, warum das Büro Ruppel nicht auf die 2. Bauvoranfrage des Bauvereins mit dem Vorschlag der Kippung der LSG-Grenze eingegangen ist (s. beiliegenden Plan). Dies wäre für alle Seiten eine vernünftigeren und akzeptablere Lösung

gewesen: Für die Platzierung der beiden Häuser und einem größeren Abstand zur Hecke wäre viel mehr Freiheit, als beim jetzt verabschiedeten Bebauungsplan. Die Naturschutzbehörden wären wohl damit zufrieden gewesen, denn der Verlust an LSG im Westen würde im Osten voll kompensiert, sodass die LSG-Flächengröße voll erhalten bliebe.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde, hat mit Schreiben vom 27.05.2015 darauf wie folgt geantwortet:

Sehr geehrter Herr Dr. Härle,

in oben genannter Angelegenheit hatten Sie sich an uns und den zuständigen Naturschutzbeauftragten, Herrn Dellert, gewandt. Sie hatten um Prüfung gebeten, was zum Schutz des Biotops unternommen werden kann, da der geplante Bebauungsplan Ihrer Ansicht nach dessen Schutz nicht gewährleistet. Zwischenzeitlich wurden wir als untere Naturschutzbehörde Seitens der Gemeinde im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs am Verfahren beteiligt. Das betreffende Biotop ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 32 Naturschutzgesetz (NatSchG) besonders geschützt und unterliegt einem Beeinträchtigungsverbot. Von diesem Verbot kann jedoch auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Beeinträchtigungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Hierzu ist allerdings erforderlich, dass die zu erwartenden Eingriffe klar benannt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Im Rahmen der Offenlage haben wir darauf hingewiesen, dass die konkrete Ausdehnung der Biotopfläche nicht überprüft wurde und im zeichnerischen Teil nicht korrekt dargestellt wurde. Da Eingriffe in Biotopbereiche wie oben ausgeführt einer Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen, haben wir eine entsprechende Nachbesserung gefordert. Des Weiteren ist seitens der Gemeinde eine Aussage zu treffen, ob und in welchem Umfang die Biotophecke insb. durch Abgrabungen voraussichtlich beeinträchtigt wird und ob die Eingriffe nicht, ggf. durch eine veränderte Planung, zu vermeiden sind. Sofern Beeinträchtigungen der Biotophecke nachweislich nicht unterbleiben können, wäre vorab ein Antrag auf Ausnahme mit entsprechendem Ausgleichsvorschlag zu stellen. Wir möchten darauf hinweisen, dass das Naturschutzrecht zwar Maßgaben zum Schutz der Biotope enthält, es jedoch auch die Möglichkeit eröffnet, Eingriffe zuzulassen und die Biotopstrukturen an anderer Stelle wiederherzustellen. Da der Planungshoheit der Gemeinde ein hohes öffentliches Interesse beizumessen ist, können wir ihr diese Möglichkeit nicht verwehren, wenn sie darlegt, dass die betreffenden Grundstücke anderweitig nicht sinnvoll überplant werden können.

Wir hoffen, Ihre Fragen damit hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Decher

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Das westliche Baufenster ist zwar schmal, lässt aber eine Bebauung noch zu.

Das Biotop wurde eigens für den Bebauungsplan vermessen und kartiert. In Ziff. 1.6.1 wird der Schutzstatus des Biotops ausdrücklich wie folgt geregelt, um Beeinträchtigungen des Biotops explizit auszuschließen:

„Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche ‚Biotop‘ in der ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft‘ sind alle Handlungen und Vorhaben unzulässig, die das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ‚Feldhecken am Bettlerpfad‘ (Nr. 8012-315-0561) beeinträchtigen könnten.“

Zusätzlich wird aufgenommen: „Die angrenzende Biotophecke ist während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzvorrichtungen und Maßnahmen vor Eingriffen zu schützen. Insbesondere ist der ca. 60 Jahre alte Kirschbaum an der nordöstlichen Baugrundstücksgrenze dauerhaft zu erhalten.“

Um mögliche Beeinträchtigungen des Biotops zu untersuchen, wurde eigens nochmal ein Gutachten mit Datum vom 27.11.2015 erstellt, das der Begründung beigelegt wird. Hier wird als Fazit festgestellt:

„Im Bebauungsplan ist die Grundfläche der Hecke korrekt abgebildet. Der Abstand zwischen dem geschützten Biotop und dem Baufenster ist ausreichend, um die Hecke langfristig erhalten zu können. Ein fachgerechter Rückschnitt ist möglich ohne die ökologische Funktion der Hecke nachhaltig zu beeinträchtigen.“

Da der Schutz des Biotops somit ausreichend gesichert ist, soll und kann darauf verzichtet werden, die „Fläche zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft“ nach Westen zu verbreitern, um die überbaubare Flächen nicht noch mehr einzuschränken, als dies bereits jetzt durch die LSG-Grenze und den vorhandenen Anbauabstand nach Süden erfolgt.

Der Umweltbericht wurde seinerzeit vom Herrn Dipl.-Ing. Horst Dietrich, Freier Landschaftsarchitekt, Freiburg, angefertigt.

Im Vorfeld der Planung hat das Planungsbüro Ruppel selbst vorgeschlagen, die LSG-Grenze zu drehen, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstücks erreichen zu können. Das Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) als auch die Gemeinde haben jedoch eine LSG-Änderung abgelehnt, insbesondere um keinen Präzedenzfall zu schaffen. Danach bleibt für die Bebauung nur der Streifen zwischen LSG-Grenze und dem vom Grundstück Flurstück Nr. 760 einzuhaltenen nicht überbaubaren Streifen von 20m Tiefe übrig, was die Bebaubarkeit wesentlich einschränkt. Daher kann und soll das Baufenster nicht noch weiter verkleinert werden.

Schreiben vom 29.04.2015 von Herrn Richard Veit, Hamburg, als bis zum 30.05.2015 Bevollmächtigter von Herrn Dr. Eckhart Härle

Stellungnahme zum Bebauungsplan Hofackerstraße mit örtlichen Bauvorschriften von der Gemeinde Wittnau, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Zu dem o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Ich finde es zunächst erstaunlich, dass für diesen Bebauungsplan überhaupt ein Verfahren eingeleitet wird. Hatte doch der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau noch vor nahezu genau drei Jahren (Gemeinderatssitzung am 20. März 2012) einen Bebauungsplan für diese Fläche ausdrücklich abgelehnt. Da sich seit dieser Zeit überhaupt nichts verändert hat, ist mir unerklärlich, weshalb nun plötzlich das gleiche Vorhaben doch aufgenommen wird.

Sollte der Grund dafür sein, dass man dieses Mal die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) nicht verschieben möchte, stellt sich allerdings die Frage, wie der gleiche

Planer, der damals eine Verschiebung der LSG-Grenze für unverzichtbar hielt, um „eine sinnvolle Bebauung“ zu ermöglichen, nun plötzlich eine solche sinnvolle Bebauung ohne diese Verschiebung für möglich erachtet.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit nicht pauschal und ausdrücklich abgelehnt, ebensowenig wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche in Frage gestellt. Es wurden Änderungen für notwendig erachtet, die anschließend in die Planung aufgenommen wurden.

Eine Verschiebung der LSG-Grenze hätte zweifellos eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes mit sich gebracht. Davon wurde aber Abstand genommen, da grundsätzlich an der LSG-Grenze nichts verändert werden sollte. Die Bebauung wird dadurch eingeschränkt, ist aber nicht unmöglich.

2. Für äußerst bedenklich erachte ich es, dass die beiden vorgesehenen Baufenster unmittelbar an die LSGGrenze heranreichen und keinerlei Abstand von dieser Grenze vorgesehen ist. Ein notwendiger Puffer, der sicherstellt, dass die LSG-Grenze durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt wird, fehlt völlig.

Noch gravierender ist indes der Umstand, dass zum östlich angrenzenden Biotop allenfalls ein nicht vermaßter Abstand von ca. zwei bis drei Metern vom Baufenster eingehalten wird. Dies belegt auch der von der Gemeinde beauftragte Planer selbst, der noch im Umweltbericht vom 12.06.2008 ausgeführt hat: Mit der östlichen Baugrenze sollte mindestens 5 Meter Abstand zur Hecke eingehalten werden. Im Bebauungsplan sind eine angepasste Bauweise und ein ausreichender Gebäudeabstand zur östlich gelegenen Hecke festzusetzen.“ Dem ist nichts hinzuzufügen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die LSG-Verordnung gilt weiterhin. Darauf wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

Das Biotop genießt Bestandsschutz. Auch darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Wie der Schutz im Einzelnen auszusehen hat, ist nicht gesetzlich geregelt. Wenn ein großzügiger Abstand von 5 m eingehalten würde, kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass das Biotop nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Daher wurde dieser Abstand seinerzeit seitens der Planer empfohlen. Allerdings wurde damals auch noch davon ausgegangen, dass eine flächengleiche LSG-Anpassung ggf. möglich wäre. Wird dieser Abstand unterschritten, sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen seitens des Bauherrn zu treffen.

Für die beiden Häuser ist nun eine Firsthöhe von 9,50 m vorgesehen. Dies würde als Ortsrandbebauung neben den bestehenden 1 1/2 stöckigen Bauten nicht in das architektonische Profil des derzeitigen Hausbestands passen und das Bild substanziell stören. Dies umso mehr als die geplanten Häuser, im Gegensatz zu allen bisherigen Bauten im Gebiet Hofackerstraße, Im Respel und Heimbachweg (mit einer Ausnahme) in ost-westlicher Richtung, d.h. konträr zum bisherigen Ordnungsprinzip (süd-nördliche Ausrichtung), angeordnet werden sollen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die Hanglage und die mögliche verbleibende überbaubare Fläche lässt nur eine Bebauung in ost-westlicher Richtung zu. Eine Nord-Süd-Ausrichtung wäre auch im Hinblick auf die südlich vorgelagerte Freifläche nicht sinnvoll. Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

Erschwerend kommt indes dazu, dass kein klarer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe definiert ist. Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe ist nicht klar definiert, da nach Nr. 2.3.3 Aufschüttungen keineswegs verboten sind. Auch gestattet Nr. 1.3.2.1, dass die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe maximal 1 m über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländehöhe liegen darf, sodass die Firsthöhe schon über diese Bestimmung auf 10,50 m angehoben werden darf. Zudem ist die vorhandene Geländehöhe nirgends definiert und auch nachträglich nicht mehr feststellbar. Es sollte daher ein absoluter Bezugspunkt definiert werden (z.B. Straßenhöhe, Kanaldeckel usw.).

Angesichts der Tatsache, dass es sich um ein nach Norden und Osten hin asymmetrisch abschüssiges Terrain handelt, sind zudem unterschiedliche Ausgangsebenen zur Bemessung der jeweiligen Maximalhöhe zu definieren.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Im Hinblick auf die Nachbargebäude ist anzumerken, dass das Grundstück nach Nord-Osten abfällt und die EG-Höhe deutlich unterhalb der der Nachbargebäude liegen wird. Dies, und der Umstand, dass die überbaubare Fläche gering ist, erfordert, dass die Höhenbeschränkungen nicht noch zusätzlich unnötig begrenzt werden, soweit das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Auf einen fest fixierten Bezugspunkt für die Gebäudehöhe soll und kann verzichtet werden, da das Gelände hängig ist. Die Höhenlage des Gebäudekörpers soll sich der jeweiligen Lage im Gelände anpassen. Die Geländehöhe wird „im Mittel gemessen“. Daher sind unterschiedliche Ausgangsebenen nicht erforderlich.

4. Ebenso ist anzumerken, dass auch die Relation zwischen Trauf- und Firsthöhe bedenklich ist. Gerade beim westlichen, sehr schmalen Gebäude mit einer Breite von ca. 6m im Westen führt eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m zu einer Dachneigung von steiler als 60°. Dies steht im eklatanten Widerspruch zur Umgebungsbebauung und kann gewiss nicht als angepasst betrachtet werden.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Dieser Fall tritt nicht ein. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften, Ziff. 1., sind bei Hauptgebäuden nur Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

Diese Vorschrift wurde gerade im Hinblick auf die Umgebungsbebauung aufgenommen.

Auch der Arrondierungsansatz ist nicht wirklich plausibel. Es wird argumentiert, dass das Bauvorhaben zum Zwecke der Arrondierung des nördlichen Außenbilds von Wittnau dient. Als Grundlage für die Berechnung des Arrondierungsareals dienen die nordöstlichen Eckpunkte der Grundstücke Familie Kiss, im Respel 2, und der nordwestliche Eckpunkt des Hauses am Heimbachweg 8 (Grundstück Wiehle). Dies wird durch die eingezogene Linie erkenntlich, die die beiden nördlichen Eckpunkte dieser Grundstücke als nördliche Außenbegrenzungslinie verbindet und aus der sich somit die Gesamtgrundstücksfläche gemäß Bebauungsplan ergibt. Hierbei fällt auf, dass der vorgeschlagene Ansatz für die visuelle Arrondierung des nördlichen Außenbilds auf der irrtümlichen Annahme basiert, dass Grundstücksflächen per se als Basis für die Arrondierung dienen können. Viel mehr hängt der visuelle Eindruck im Sinne eine Skyline, deren Verlauf allein durch die Überbauung zustande kommt, grundsätzlich von der faktischen bzw. geplanten Bebauung und nicht vom Grundstücksverlauf ab, auf dem die Gebäude stehen bzw. stehen werden.

Um im vorliegenden Falle eine visuell adäquate Arrondierung zu erreichen, müssen daher die nach Norden hin relevanten Endpunkte (nördliche Außenmauern) der dort stehenden Gebäude (Kiss und Wiehle) als Bemessungsgrundlage für die Ausweitung der Überbauung

in Richtung Norden angewendet werden. Im Falle des vom Planungsbüro angewandten Arrondierungsansatzes wird jedoch eine Strategie verfolgt, die in der Konsequenz eine nördliche Ausweitung der Überbauung bedeutet, sie stellt eben in keiner Weise „nur“ eine visuelle Arrondierung der nördlichen Skyline von Wittnau dar. Die nördlichen Außenmauern der Gebäude der Anrainer von Härle und Veit sind somit als Grundlage für die in sich logische und visuell harmonische Arrondierung zu nutzen und nicht nördlichen Eckpunkte unbebauter angrenzender Grundstücksflächen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das Grundstück bebauen zu können, wie es im Flächennutzungsplan seit Jahren dargestellt ist. Hierbei bestehen die damaligen Gründe, die zur Aufnahme der Flächen in den FNP führten, weiterhin fort. Die vorhandene Erschließungsanlage kann besser ausgenutzt werden (Hofackerstraße). Zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Das Grundstück ist von drei Seiten bebaut. Eine Verschiebung der Baufenster nach Süden wäre im Sinne einer noch besseren Arrondierung ggf. wünschenswert, ist aber nicht zwingend erforderlich. Der privatrechtlich gesicherte Anbauabstand zu den südlich gelagerten Grundstücken, der gerade im Hinblick und in Erwartung auf auf eine spätere Bebauung zustande kam, lässt eine Verschiebung nach Süden nicht zu. Weiterhin markiert die LSG-Grenze auch umgekehrt die Grenze für eine Bebauung, d.h. außerhalb dieser Grenze kann grundsätzlich gebaut werden, solange keine anderen Belange dagegen sprechen.

6. Nicht nachvollziehbar sind die natur- und artenschutzrechtlichen Passagen. Offensichtlich scheint der Planer der Ansicht zu sein, dass er selbst über ausreichende Kenntnisse verfügt, diese Fragen zu bearbeiten. So gelangt er dann auch unter dem Stichwort „Fauna“ zu der Aussage „aufgrund der anzutreffenden Lebensraumausstattung ist keine Beeinträchtigung geschützter Arten zu erwarten“. Offensichtlich wurde übersehen, dass alle europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie der EU den Status „besonders geschützt“ inne haben. Diese Erkenntnis findet sich dann erst im artenschutzrechtlichen Teil wieder. Von einer echten Erhebung oder Beobachtung kann indes keine Rede sein, ebenso wenig wie von einer sorgfältigen Recherche etwaig bereits vorhandener Literatur. Daher ist der Schluss, es gebe mit Ausnahme einiger Vögel weder besonders geschützte Tiere wie Pflanzenarten durch nichts belegt.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die natur- und artenschutzrechtlichen Ausführungen basieren auf fachkundiger Einschätzung des damals beauftragten Büros für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Horst Dietrich, Freiburg, das auch den Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan erstellt hat. Der Artenschutz wurde ausreichend berücksichtigt und in einem eigenen Kapitel ausführlich abgehandelt (vgl. Ziff. 2.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan). Hierin wird auf den allgemeinen § 44 BNatSchG hingewiesen, wonach mögliche Brutstätten von Vögeln durch Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden im Einzelnen aufgeführt, geprüft, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Prüfung der Lebensraumausstattung mit Rückschluss auf vorhandene Arten ist durchaus üblich, fachlich korrekt und im vorliegenden Fall auch ausreichend.

Dem obigen Einwand kann daher nicht gefolgt werden.

Schließlich erscheint mir auch die Regelung der Bebauungsdichte mehr als bedenklich. Sieht der Bebauungsplanentwurf doch eine Grundflächenzahl von 0,4 vor, eine Zahl, die durch die ausgewiesenen Baufenster selbst dann auch nicht einmal annähernd zu erzielen

ist, wenn man die Biotop und LSG Flächen bei der GRZ-Ermittlung nicht berücksichtigt. Im Gegensatz zum umgekehrten Fall, bei dem einem recht großen Baufenster eine die Ausnutzung des Baufensters nicht zulassende GRZ gegenübersteht, was eine Bebauung nicht ausschließt, da die Möglichkeit besteht, einen kleineren Baukörper innerhalb des Baufensters zu verschieben, bleibt in diesem Falle eine solche Möglichkeit nicht offen. Eine recht große GRZ und ein sehr kleines Baufenster sind in sich widersprüchliche Festsetzungen.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Bei der Einhaltung von Bauvorschriften und Festsetzungen in Bebauungsplänen gilt, dass diejenige Obergrenze einzuhalten ist, an die die Planung zuerst stößt. Dabei ist es unerheblich, ob andere Maximal-Festsetzungen ausgeschöpft werden können oder nicht.

Wir danken Ihnen bestens für Ihr Verständnis und für Ihr konstruktives Mitwirken an einer unseren Anliegen angemessenen Lösung.

Stellungnahme der Gemeinde Wittnau:

Die vorgebrachten Einwände, die sich auf die verschiedensten Belange beziehen, wurden im Einzelnen geprüft und fachlich widerlegt. Da kein Vorschlag für eine Gesamtlösung der Einzelanliegen vorgetragen wurde, kann dazu auch keine Stellungnahme erfolgen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Wittnau:

Datum: 07.01.2016

Dipl.-Ing. U. Ruppel, Planungsbüro für Städtebau, Waldkirch