


Datum	TöB / Bürger		
26.09.2021	Markus Benz	<p>dass der von Ihnen vorgestellte und geänderte Bebauungsplan Benzmühle, in der Gemeinderatsitzung, am Donnerstagabend von den Gemeinderäten einstimmig angenommen wurde, freut mich sehr.</p> <p>Doch leider habe ich meine Zweifel, dass der vorgestellte Bebauungsplan der Benzmühle (Erweiterung von drei EFH mit Garage) sich so, nicht umsetzen lässt, wie auf dem Bebauungsplan dargestellt wurde. Nachdem ich am Wochenende den Bebauungsplan auf dem vorgesehenen Grundstück absteckte (eins zu eins umsetzte), wurde mir schnell klar, dass das dritte-letzte Haus fast im Hang stehen würde, wenn der Bebauungsplan so umgesetzt werden würde.</p> <p>Daher bitte ich Sie den geplanten Bebauungsplan mit einem Knick nach Norden, in Verlängerung zum bestehenden Bebauungsplan einzuplanen, um die drei EFH mit Garage vom Hang wegzuführen und so nah wie möglich zur Grenze des Grundstückes zum Bach hin geplant wird. Dies würde eine Verschiebung der Endpunkte des geplanten Bebauungspunkte um ca. 8,5 Meter bedeuten, was für die drei EFH mit Garage, eine deutlichere Verbesserung der Wohnqualität und Einbettung in das Grundstück bedeuten würde. Ich hoffe das mein Änderungswunsch im vollen Umfang bei Ihnen Anklang findet und dies auch bei den Ihnen vorliegenden Messdaten (Höhenmessung des Grundstückes) nachzuvollziehen ist und so auch umgesetzt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das Baufenster zugunsten der Minimierung des Hangaushubs durch ein leichtes Eindrehen angepasst.</p>
10.11.2021	bnNetze	<p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtige oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Mühlenstraße (Bereich Brücke Sulzbach) mit Erdgas versorgt werden.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßnahmen der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auch kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Erfolgt so im Zuge der weiter Umsetzung.</p>

Datum	TöB / Bürger		
19.11. 2021	Region Südlicher Oberrhein	<p>die 1. Bebauungsplanerweiterung „Benz Mühle“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,2 ha und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.</p> <p>Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen.</p> <p>Dabei sind die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p>	<p>Ausweillich der beigefügten Darstellung (rote Umrandung) entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.</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.</p>	<p>Planauszug FNP Bestand</p>
		<p>Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt.</p> <p>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>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere das Baugebiet Holzweg VI befindet sich unseres Wissens mit ca. 2 ha Baufläche in Realisierung und auch im Bebauungsplangebiet Benz-Mühle sind noch zwei der sechs Grundstücke nicht bebaut.</p>	
			<p>Es handelt sich sowohl inhaltlich wie flächenmäßig um einen Grenzfall.</p> <p>Inhaltlich: Die Fläche war Teil des dort aufgegebenen landwirtschaftlichen Gehöfts (Benz Mühle) Die Abgrenzung folgt der durch Gewässer und Steilhang abschließend vorgegebenen topografischen Lage.</p> <p>Flächenmäßig: Die Fläche ist klein.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets Benz-Mühle werten wir darüber hinaus weniger als „Nachverdichtung“ (siehe Ziffer 2 der Begründung), sondern mehr als eine Bebauung in die freie Landschaft hinein.</p> <p>Aufgrund der Begrenztheit des Flächenpotenzials sollte mit den Bauflächen sparsam umgegangen und angemessene Baudichten vorgesehen werden. Sofern auch jüngere und ältere Menschen im Ort gehalten werden sollen, müssen entsprechende Bauformen mit kleineren Wohneinheiten angeboten werden.</p> <p>Laut Ziffer 4 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.</p> <p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p>	<p>Das Plangebiet dient der, wenn auch relativ geringen Bedarfsdeckung im Bereich Mietwohnungsbau. Einen städtebaulichen Vertrag mit einer mindestens 15-jährigen Bindung wird vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer / Investor abgeschlossen.</p> <p>In Hinblick auf die Dringlichkeit der Bereitstellung und um zu berücksichtigen, dass zwischenzeitlich im Änderungsbe- reich keine Gebäude mehr bestehen erfolgt die Planaufstel- lung auf der Grundlage des §13b BauGB.</p> <p>Kenntnisnahme – Anmerkung: wie bereits ausgeführt wer- den die zu errichten Gebäude als Mietwohnungen zur Verfü- gung gestellt. Somit wird ein bedarfsgerechtes Wohnungs- angebot vorgehalten.</p> <p>Erfolgt so</p> <p>Erfolgt so</p>
29.11.2021	Regierungspräsidium Freiburg, Ref 21. Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	Der Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund dessen und vor dem Hintergrund der Pla- nungsgrundsätze nach §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB (Vorrang der Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden) ist der Wohnbauflächenbedarf zu begründen. Da sich in der Begründung hierzu keine Ausführungen finden, ist dies bei Fortführung der Planung nachzuholen.	Da zwischenzeitlich kein baulicher Bestand mehr besteht, wird ein 13b-Verfahren durchgeführt. Das Erfordernis eines Bedarfsnachweises wird nicht gesehen. Errichtet werden 3 Wohnhäuser von denen zwei zur Miete und das dritte zu Ei- gennutzung vorgesehen sind. Für Mietwohnungen besteht in Ballrechten-Dottingen allgemein ein hoher Bedarf. Die Fläche wird zu 2/3 vermietet, je zwei Wohnungen, zu 1/3 erfolgt Eigennutzung, eine Wohnung. Der Gemeinde ist aus Anfragen, Zeitungsinseraten und Erkenntnissen sowohl der Vertreter gemeindlicher Gremien, der Verwaltung, örtlicher

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Wir weisen darauf hin, dass die Planung selbst – also die Überplanung einer bisher unbebauten Außenbereichsfläche – gerade keine Maßnahme der Innenentwicklung und „Nachverdichtung“ (vgl. S. 2 der Begründung) darstellt.</p> <p>Zudem regen wir zur besseren Erfassbarkeit und Lesbarkeit der Unterlagen an, in der Begründung einen Übersichtslageplan einzufügen.</p> <p>Auf dem Planauszug des FNP auf S. 3 der Begründung bitten wir, einen Nordpfeil anzubringen.</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>Arbeitgeber wie den örtlichen Vereinen bekannt, dass ein erheblicher Mangel an Mietwohnungen besteht. Dieser wird aufgrund der Bebauungsstruktur des Plangebietes Holzweg VI dort nur in einem geringen Umfang abgedeckt.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die langfristige Nutzung der Mietwohnungen absichert.</p> <p>Erfolgt so</p> <p>Erfolgt so</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
30.11.2021	Regierungspräsidium Freiburg, Abt.9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>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 Löss und Auenlehm mit im Detail unbekannter Mächtigkeit, die vermutlich die im tieferen Untergrund vorhandenen Schwarzwaldkiese überlagern.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt und die Ausführungen als Hinweis übernommen.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
30.11.2021	Regierungspräsidium Freiburg, Abt.9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p>Grundwasser</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvierwer 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 Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise oder Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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>	Die Ausführungen werden als Hinweis übernommen.
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>Abfallwirtschaft</p> <p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	

Datum	TöB / Bürger		
		<p>3.1 Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U. a. die UVV „Fahrzeuge“ (BGUV Vorschrift 70) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43, 44). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen:</p> <p>Allgemeine Bedingungen:</p> <p>Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.</p> <p>Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeuge verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.</p> <p>In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.</p> <p>Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich.</p> <p>Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.</p> <p>Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.</p> <p>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug:</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Umsetzung berücksichtigt</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendeplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen: 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>	
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>Baurecht und Denkmalschutz Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>3.1 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 Planungssicherungsgesetz 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>3.2 Mit der 1. Änderung und Erweiterung sollen Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 440 der Gemarkung Dottingen einer Bebauung zugeführt werden. Hierzu wird die Planzeichnung (zeichnerischer Teil) des seit 27.03.2013 rechtswirksamen Bebauungsplans „Benz-Mühle“ mittels Deckblatt geändert. Im beigefügten Übersichtslageplan (M 1:750) ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt. Wir gehen davon aus, dass für den zeichnerischen Teil der 1. Änderung spätestens zum Satzungsbeschluss, ein Deckblatt und eine neue Nutzungsschablone angefertigt werden. Dabei bitten wir darauf zu achten, dass alle Unterlagen so aufbereitet werden, dass sie auf dem Ursprungsplan angebracht werden</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert</p> <p>Erfolgt so</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>können und insbesondere die bisherige (und weiterhin gültige) Nutzungsschablone für das WA 2 gut lesbar bleiben.</p> <p>3.3 In § 4 der Satzung werden die Bestandteile der 1. Änderung und Erweiterung genannt. Die Überschrift des § 4 sollte entsprechend angepasst werden, da diese bislang gleichlautend mit der Überschrift des § 3 ist. Darüber hinaus ist der angegebene Maßstab in der Satzung mit dem des Deckblattes in Einklang zu bringen.</p> <p>3.4 Wir regen darüber hinaus an, den Gegenstand der Satzung gleich zu Beginn als § 1 der Satzung zu nennen und den räumlichen Geltungsbereich sodann als § 2 folgen zu lassen. Als Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung wird die Planzeichnung des Bebauungsplans vom 08.03.2013 genannt. Wir empfehlen, hier das Datum des damaligen Satzungsbeschlusses oder das Datum der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplan „Benz-Mühle“ zu verwenden.</p> <p>3.5 Den Ausführungen unter Ziffer 5 der Begründung zufolge soll der „Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB“ aufgestellt werden. In den weiteren Ausführungen wird wiederholt auf die Verfahrensführung auf Grundlage des § 13b BauGB abgehoben. Ein kombiniertes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB ist möglich, wenn eine Innenentwicklungsmaßnahme mit einer Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen verknüpft werden soll. In diesem Fall ist es für eine fehlerfreie Abwägung jedoch erforderlich, dass eine trennscharfe Abgrenzung der Teilflächen vorgenommen wird und aus der Begründung hervorgeht, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen Norm und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 13. Mai 2020 – 3 S 3137/19 –, juris).</p> <p>3.6 Die Ausführungen der Begründung lassen vermuten, dass ausschließlich die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung geprüft wurden. Als Ziel und Zweck der 1. Änderung und Erweiterung wird die Arrondierung zum Landschaftsraum und die Definition des Siedlungsabschlusses genannt. Die Bebauung diene damit der Belange der</p>	<p>Erfolgt so</p> <p>Erfolgt so</p> <p>Da zwischenzeitlich kein baulicher Bestand mehr besteht, wird ein 13b-Verfahren durchgeführt. Das Erfordernis eines Bedarfsnachweises wird nicht gesehen. Errichtet werden 3 Wohnhäuser von denen zwei zur Miete und das dritte zu Eigennutzung vorgesehen sind. Für Mietwohnungen besteht in Ballrechten-Dottingen allgemein ein hoher Bedarf. Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die langfristige Nutzung der Mietwohnungen und absichert.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Nachverdichtung. Ob die vorliegende Planung noch als Maßnahme der Nachverdichtung gewertet werden kann, wird bezweifelt.</p> <p>Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wäre die Klärung der Frage, ob tatsächlich eine Nachverdichtung vorliegt, aber nicht relevant, denn es kommt nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr beabsichtigten Maßnahmen im Bebauungsplan bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie mit der Planung „Innenentwicklung“ i. S. d. Vorschrift betreibt (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. Juni 2017, AZ. 4 BN 30.16 – juris).</p> <p>3.7 Die Interpretation des Begriffs der Innenentwicklung durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Geltungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015, Az. 4 CN 9/14 – juris). Maßgeblich sind dabei die tatsächlichen Verhältnisse (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.06.2020, AZ 4 CN 5.18 – juris).</p> <p>Wir halten danach eine Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens auf der Grundlage als Bebauungsplan des Innenbereichs anhand der höchstrichterlichen Rechtsprechung für zwingend geboten.</p> <p>3.8 Auch wenn bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB zu beachten sind, sollte aus der Begründung dann deutlicher hervorgehen, dass Gegenstand der Planung nicht etwa ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist, sondern ein beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB zur Anwendung kommt.</p> <p>3.9 In Ziffer 4 der Begründung sollte noch näher ausgeführt werden, warum eine Änderung der Nutzung von Mischbauflächen in Wohnflächen die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.</p>	Erfolgt so

Datum	TöB / Bürger		
		<p>3.10 Es wird darauf hingewiesen, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet „Benz-Mühle“, der seit dem 27.03.2013 rechtswirksam ist, noch aussteht.</p> <p>3.11 Wenn die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB vorliegen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. 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.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden. Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.</p> <p>3.12 In Ziffer 3 der Begründung sollte bei der Bezeichnung des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 440 die Angabe der Gemarkung ergänzt werden.</p> <p>3.13 Nach dem Hinweis in der Satzung werden die textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Benz-Mühle“ unverändert „übernommen“.</p> <p>In der Festsetzung Ziffer 9 werden Regelungen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen getroffen. Hierbei werden die erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf die Anlage 15 der Gutachterlichen Stellungnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Erfolgt so</p> <p>Erfolgt so</p> <p>Die Gutachterliche Stellungnahme wurde aktualisiert und ist dem Bebauungsplan beigelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass innerhalb des im Plangebiet vorgesehenen Baufters die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) "tags" und 40 dB(A) "nachts" im Regelfall eingehalten bzw. unterschritten werden.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Nr. 5077/557 zur Ermittlung und Beurteilung der Betriebslärmwirkung vom 12.10.2012 gesetzt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Anlage 15 des o. g. Gutachtens, die in der Festsetzung Ziffer 9 des Bebauungsplans „Benz-Mühle“ abgebildet ist, keine Aussage für den nun neu überplanten Bereich der 1. Änderung und Erweiterung trifft. Insofern gehen die Regelungen der Festsetzung in Ziffer 9 für den Änderungsbereich ins Leere.</p> <p>Mit der 1. Änderung und Erweiterung rückt die Wohnbebauung näher an das Firmengelände der Firma Kreutz und Wiesler, dessen betriebliche Gegebenheiten in o. g. Gutachten einbezogen wurden. Außerdem ist zwischenzeitlich auf der gegenüberliegenden Seite das Gewerbegebietes Untermatten vom 30.06.2021 ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte eine Neubewertung der möglichen Lärmbelastungen für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung vorgenommen werden und die Festsetzungen in Ziffer 9 geprüft werden. 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 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 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>Erfolgt so</p> <p>Erfolgt so</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<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>Erfolgt so</p> <p>Erfolgt so</p>
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>420-Naturschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB geändert bzw. erweitert (Einbezug einer Außenbereichsfläche). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p> <p>1.1 Biotopschutz Laut Begründung werden Eingriffe in schützenswerte Biotopstrukturen im Erweiterungsbereich auf Bebauungsplanebene ausgeschlossen. Im nördlichen Bereich, auf dem Flst.-Nr. 440, Gemarkung Dottingen, liegt jedoch das landesrechtlich nach § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG geschützte Biotop Nr. 8112-315-0162 „Feldhecken und Feldgehölz bei den Sulzbachmatten“. Es sind Feldhecken und Feldgehölze geschützt. Wir weisen darauf hin, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, verboten sind (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Innerhalb des Biotops</p>	<p>Eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Im Ergebnis kann das Eintreten von Verbotstatbeständen für alle vier Artengruppen sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden, solange Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Die Ausführungen werden als Hinweis übernommen.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>treten neben Schwarz-Erle, Spitzahorn, Hasel, Esche und alte Robinien als kennzeichnende Gehölzarten hervor.</p> <p>In lichterem Bereich dominiert der Japanische Staudenknöterich, der außerhalb des Erweiterungsbereichs (im Uferbereich des Sulzbach auf Flst.-Nr. 440/2) im Reinbestand bereits vorhanden ist und das Aufkommen jeder anderen Art unterdrückt. Es ist bekannt, dass Japanknöterich durch sein unterirdisches Wachstum massive Schäden an Bauwerken und in der Ufersicherung verursacht. Neben seiner Verdrängung heimischer, biotoptypischer und ufersichernder Gehölze und krautiger Pflanzen muss diesem Aspekt bei der Umsetzung des BPL Rechnung getragen werden.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht muss daher vermieden werden, dass sich im Erweiterungsbereich, innerhalb des Biotops Nr. 8112-315-0162 „Feldhecken und Feldgehölz bei den Sulzbachmatten“ im Uferabschnitt auf Flst.Nr. 440, Gemarkung Dottingen, eine ähnliche Entwicklung vollzieht und sich der Japanknöterich durchsetzt.</p> <p>Der aktuell vorhandene Gehölzbewuchs im Erweiterungsbereich ist daher zu erhalten. Im Rahmen zukünftiger Bebauungen auf Flst.-Nr. 440, Gemarkung Dottingen, dürfen keine Gehölze aus dem Biotop Nr. 8112-315-0162 „Feldhecken und Feldgehölz bei den Sulzbachmatten“ entnommen werden. Es ist lediglich zulässig, Gehölze innerhalb des Biotops zurückzuschneiden; nicht erlaubt ist es Gehölze auf den Stock zu setzen oder bodeneben abzuschneiden. Durch die Entfernung der heimischen Ufergehölze würde der Japanknöterich zur Dominanz gelangen, ein Prozess, der unumkehrbar bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand reversibel ist.</p> <p>Wir bitten entsprechende Hinweise in die Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>1.2 Fehlende artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung</p> <p>Das Thema Artenschutz wird in der Begründung nicht behandelt. Aus unserer Sicht dient die linienhafte Struktur des Sulzbachs mit seinen gehölzbestandenen Ufern Fledermäusen und Vögeln als Leitstruktur, Nahrungs-, Brut- und Ruhehabitat. Neben den unmittelbaren Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb sind auch die anschließend vorhandenen Störeinflüsse durch Licht, Lärm, Freqüentierung der Ufer- und Biotopbereiche, Ablagerungen und Gehölzentnahmen für die Tierwelt zu berücksichtigen. Wie bereits oben erwähnt, entfällt bei Bebauungsplänen, die nach § 13 b BauGB ergänzt/ erweitert werden, die</p>	<p>Eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan nunmehr beigelegt.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung, sowie einzelner weiterer umweltrechtlicher Anforderungen. Die Pflicht, die umweltbezogenen Planungsbelange in den gemeindlichen Abwägungsvorgang einzustellen, bleibt davon allerdings unberührt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind zwingend anzuwenden. Eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ist durchzuführen.</p> <p>Wir regen an, diese durch ein geeignetes Büro erstellen zu lassen.</p>	
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden</p> <p>3.1 Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Böden im Plangebiet besitzen eine hohe Bedeutung in ihrer Funktion als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“. Es sollte daher allen Flächen, die im Zusammenhang mit den anstehenden Baumaßnahmen temporär genutzt, jedoch nicht dauerhaft versiegelt werden, eine besondere Beachtung hinsichtlich dem Schutz ihrer natürlichen Bodenfunktionen zukommen. Die zu erwartenden Eingriffsmaßnahmen sollten deshalb durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung überwacht werden, um die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach den §§ 1, 4 und § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) für die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ (z. B. baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, Ablagerungen von Bodenmaterial sowie Bodenabgrabungen und –umlagerungen, anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen für die geplante Bebauung, Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und sonstige Freianlagen) entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Eingriffe auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Bei nicht vermeidbaren Eingriffen soll auf einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit der Ressource „Boden“ geachtet werden. Schadhafte Bodenveränderungen, die eine Reduktion der Bodenfunktionen und somit eine Reduktion der Grundwasserneubildung nach sich ziehen, sollen vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Konkrete Schutzmaßnahmen bei der Planung und Umsetzung können u. a. sein:</p>	Die Ausführungen werden als Hinweis übernommen.

Datum	TöB / Bürger		
		<p>- Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen etc.</p> <p>- Maßnahmen für die Rekultivierung und gegebenenfalls Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung</p> <p>Ergänzend weisen wir auf die Pflicht zur Beachtung der bodenschutzrechtlichen Regelungen (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV -, DIN 19731, DIN 19639 sowie DIN 18915) hin. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Einbringung, gelten die Vorgaben der DIN 19639 sowie des Heftes 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der Reihe „Bodenschutz“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW).</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Inhalte der Arbeitshilfe Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW) in Anlehnung an o. g. Gesetze und Vorgaben zu beachten und umzusetzen sind. Die Inhalte der Norm und der Arbeitshilfe geben eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielen in ihrer Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen.</p> <p>Des Weiteren stellen die Böden eine mittlere bis hohe Funktion im Wasser- und Stoffkreislauf dar. D. h. diese Böden spielen eine wichtige Rolle als Ausgleichskörper im natürlichen Wasserkreislauf (Funktionsbewertung 2,5 = mittel - hoch). Es wäre deshalb wünschenswert, wenn die zu erwartenden Bodenversiegelungen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung von Flachdächern, Errichtung von dezentralen Versickerungsmulden) an anderer Stelle teilweise ausgeglichen werden. Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch die Bodenversiegelung verursacht.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>Verdachtsfläche schädliche Bodenveränderung - Schwermetalle historischer Bergbau</p> <p>Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung vom 23.11.2016 zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald hat im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte im Boden nachgewiesen, welche in der vor-</p>	Die Ausführungen werden als Hinweis übernommen.

Datum	TöB / Bürger		
		<p>gefundenen Größenordnung gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) in die Zuordnungsstufe > Z2/DK einzuordnen sind.</p> <p>Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der hier vorgefundenen, geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten andernorts führen.</p> <p>Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach Ziffer 5 der VwV Boden. Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist jedoch eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.</p> <p>Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde.</p> <p>Die für Arsen, Blei und Cadmium ermittelten Beurteilungswerte für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen (Prüfwerte: 25 mg/kg As, 200 mg/kg Pb, 2/10 mg/kg Cd) und Wohngebiete (Prüfwerte: 50 mg/kg As, 400 mg/kg Pb, 2/20 mg/kg Cd) liegen im unmittelbaren Umfeld teilweise oberhalb der Prüfwerte nach der BBodSchV.</p> <p>Es besteht für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen/Haus- und Nutzgärten“ und „Wohngebiete“ im Bereich des Belastungsgebiets daher ein grundsätzlicher Handlungsbedarf. Im Zuge der Bauleitplanung sind zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vergleiche § 1 (6) Nr.1 Baugesetzbuch – BauGB -) entsprechende Bodenuntersuchungen zur Abklärung eines möglichen Gesundheitsrisikos erforderlich. Hierbei sind die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber relevant.</p>	

Datum	TöB / Bürger		
		<p>Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 35 cm Boden der Zuordnungskategorie Z0 / Z0* gemäß VwV-Boden überdeckt werden. Alternativ kann in Abhängigkeit der Schadstoffsituation die Resorptionsverfügbarkeit von Schwermetallen gutachterlich ermittelt werden. Gegebenenfalls kann mit Schwermetallen belasteter Erdaushub vor Ort verbleiben bzw. wiederverwertet werden, sofern anhand der Resorptionsverfügbarkeit eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ ausgeschlossen werden kann.</p>	
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien im Zuge einer Niveaueinpassung oder Geländemodellierung, die nicht einem konkreten Einzelbauvorhaben unterliegen, sind nur in Form einer bodenähnlichen Anwendung möglich (Einbaukonfiguration bis max. Z 0*). Hierbei ist insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Außerdem ist die Zweckmäßigkeit der Aufschüttung abfallrechtlich nachzuweisen.</p> <p>3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz In der Nähe des „Sulzbach“ ist bei wasserdurchlässigem Untergrund nicht auszuschließen, dass die Grundwasserstände in etwa die gleiche Höhe wie der Wasserspiegel des Gewässers erreichen. Dies gilt auch für Hochwasserereignisse. Sofern die Grundwasserverhältnisse im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht ausreichend bekannt sind, muss - wenn eine Bebauung mit Unterkellerung im Planungsgebiet vorgesehen ist - der bauzeitliche sowie der endgültige Bemessungswasserstand durch einen geeigneten Gutachter ermittelt werden. Falls dieser höher liegt als die Gründungstiefe der Gebäude, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Bauen im Grundwasser erforderlich (§§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG -). Die Entscheidung über die Zulässigkeit bleibt dem jeweiligen Wasserrechtsverfahren vorbehalten. Gleiches gilt für eine möglicherweise erforderliche (Grund-)Wasserhaltung. Auf das mögliche Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis sollte im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen werden.</p>	Die Ausführungen werden als Hinweis übernommen.

Datum	TöB / Bürger		
		<p>3.4 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen Die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplans (BBP) „Benz Mühle“ wird im Norden des Plangebiets teilweise sowohl von einem Überschwemmungsgebiet des „Sulzbachs“ nach § 65 Abs. 1 WG überlagert als auch von einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG). Das/die Baufenster werden allerdings von den genannten Überschwemmungskategorien nicht tangiert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass entlang des „Sulzbachs“ nach § 29 Abs. 1 WGW ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich vorhanden ist. Im zeichnerischen Teil des BBP ist im Bereich des Gewässerrandstreifens eine private Grünfläche ausgewiesen. Es sollte ergänzend zur Grünfläche auch ein Eintrag des Gewässerrandstreifens, der sich gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 WHG entweder ab der Mittelwasserlinie oder bei Vorhandensein einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante bemisst, erfolgen. Im Gewässerrandstreifen gelten insbesondere die gesetzlichen Ver- und Gebote des § 29 Abs. 3 Ziffer 2 WG und § 38 Abs. 4 WHG. Hierauf sollte im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Der Schutzstreifen wird im Zeichnerischen Teil vermerkt.</p>
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>450 – Gewerbeaufsicht</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</p> <p>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.</p> <p>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>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass zur Vermeidung von Erdaushub, das Baufenster gegenüber der ursprünglichen Planung leicht verdreht wird und somit das Einschneiden in die Topografie weitgehend vermieden wird.</p>

Datum	TöB / Bürger		
		<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.</p> <p>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>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 direkter Nähe des Plangebiet befindlichen Gewerbegebiete "Untermatten" und „Wettelbrunner Strasse“ besteht ein potenzieller Nutzungskonflikt. Dieser sollte innerhalb einer schalltechnischen Untersuchung durch ein geeignetes Büro genauer betrachtet und die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen bestimmt werden.</p>	<p>Die Gutachterliche Stellungnahme wurde aktualisiert und ist dem Bebauungsplan beigelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass innerhalb des im Plangebiet vorgesehenen Baufters die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) "tags" und 40 dB(A) "nachts" im Regelfall eingehalten bzw. unterschritten werden.</p>

Datum	TöB / Bürger		
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>510 – Forst</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Im Westen schließt an das betroffene Grundstück eine Waldfläche an. Da der Abstand des Baufensters zur angrenzenden Waldfläche aus den Unterlagen nicht eindeutig ersichtlich ist, weisen wir darauf hin, dass gemäß Landesbauordnung ein Abstand zum Wald von mindestens 30 Meter einzuhalten ist.</p>	Erfolgt so. Der Abstand zur Waldfläche wird eingehalten.
26.11.2021	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>580 - Landwirtschaft</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 Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Erweiterung nicht betroffen. Es sind keine landwirtschaftlichen Bauerweiterungen beabsichtigt, aktive Landwirtschaftsbetriebe liegen nicht im Plangebiet. Bestockte Rebflächen befinden sich in 70 m Entfernung und stellen somit keine Anforderungen an die Bebauung. Demzufolge bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung als allgemeines Wohngebiet.</p> <p>3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht notwendig. Sollte sich dahingehend im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, bitten wir ggf. um frühzeitige Beteiligung gemäß §15(6) NatSchG, sollte die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen geplant sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Folgende Behörden haben erklärt, dass sie nicht berührt werden bzw. keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben:</p> <p>12.11. 2021 TransnetBW GmbH</p> <p>16.11. 2021 RpF Ref.83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion</p> <p>03.12. 2021 Zentrale PlanungND</p>			
<p>Folgende Behörden haben erklärt, dass eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist:</p> <p>12.11. 2021 TransnetBW GmbH</p>			

Freiburg, den 11. März 2022

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße. 4a, 79108 Freiburg