

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Stand: 18.02.2020

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Bühlacker II, 3. Änderung“, Kirchzarten

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung vom 07.11.2019 im Beteiligungsraum vom 18.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2019 und Rückmeldefrist bis einschließlich 20.12.2019.

Während der Beteiligung waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Kirchzarten abrufbar.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen**Seite****A Behörden und Träger öffentlicher Belange**

bnNETZE (Schreiben 29.11.2019)	4
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben 18.11.2019)	5
Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben 12.12.2019)	5
Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben 18.11.2019)	5
Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben 10.12.2019)	6
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben 17.12.2019)	9
Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben 05.12.2019)	12
Gemeinde Kirchzarten / Örtliche Straßenverkehrsbehörde (Schreiben 29.11.2019)	12
TransnetBW GmbH (Schreiben 05.12.2019)	12
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben 16.12.2019)	12
Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 05.12.2019)	13
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, Ref. 22 Immobilienmanagement Landkreis (Schreiben 20.11.2019)	13
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Schreiben 17.12.2019)	13
ALB – Abfallwirtschaft	13
320 – Gesundheitsschutz	14
410 – Baurecht und Denkmalschutz	15
420 – Naturschutz	22
430/440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	23
450 – Gewerbeaufsicht	24
470 – Vermessung und Geoinformation	25
510 – Forst	25
520 – Brand- und Katastrophenschutz	26
530 – Struktur- und Wirtschaftsförderung	27
540 – Flurneuordnung und Landentwicklung	27
580 – Landwirtschaft	28
650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	28

NABU Gruppe Dreisamtal (Schreiben 12.12.2019)	29
Netze BW GmbH (Schreiben 18.11.2019)	30
PLEdoc GmbH (Schreiben 18.11.2019)	30
Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben 18.11.2019)	31

B Nachbargemeinden

Gemeinde Stegen (Schreiben 27.11.2019)	32
Stadt Freiburg (Schreiben 27.11.2019)	32

C Öffentlichkeit

<i>Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.</i>	32
--	----

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	bnNETZE (Schreiben 29.11.2019)		
1.1.	Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage 1 beigelegt. Anlage1: Formblatt gem. VwV TÖB Nr. 4 S. 1 / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Planfeststellungsverfahren, Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren <u>Stellungnahme:</u> <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</u> - keine - <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</u> - keine - <u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</u> - keine -	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben 18.11.2019)		
2.1.	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben 12.12.2019)		
3.1.	In dem oben bezeichneten Areal soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wobei auch zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind. Wir tragen keine Bedenken vor. Sie können von einer weiteren Beteiligung absehen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben 18.11.2019)		
4.1.	Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde Kirchzarten keine Bedenken zu äußern. Um die knappen Flächenressourcen (auch in der Höhe) besser ausnutzen zu können, wird angeregt, im Plangebiet grundsätzlich 2 Vollgeschosse zuzulassen und (mindestens) für das WA II diese auch als zwingend festzusetzen. So bestünde bspw. die Chance, bedarfsgerecht auch mehr als eine Wohnung je Gebäude zu realisieren und so für mehr Menschen zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Städtebaulich dürfte dies doch noch vertretbar sein?	Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Bühlacker II deckt nur einen untergeordneten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans ab und wird in seinen wesentlichen Zügen aus dem Urplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eines der wesentlichen Ziele, mit der Änderung ein optimales Einfügen der Gebäude in ihre Umgebung sicherzustellen. Eine grundsätzliche Erhöhung der Geschossigkeit könnte das Ortsbild im vorliegenden Fall beeinträchtigen. Im Bereich des WA I ist trotz der Festsetzung von einem Vollgeschoss eine großzügige Wohnnutzung möglich. Zum einen gewähren die Dachformen und -neigungen großzügige Dachgeschosse, zum anderen verschaffen erweiterte Baufenster die Möglichkeit der Gebäudeerweiterung. Die Anzahl der	Der Anregung wird nicht gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Wohneinheiten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beschränkt, sodass mehr als eine Wohnung pro Gebäude bereits möglich ist.	
5.	Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben 10.12.2019)		
5.1.	Im Rahmen des o.g. Planverfahrens nimmt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wie folgt Stellung. 1.) Darstellung des Schutzgutes A. Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt innerhalb eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG-BW (Siedlung der Latènezeit, Tarodunum, Gemeinde Kirchzarten, Gemarkung Burg, Listen-Nr. 1). Es handelt sich um eine seit dem 11.5.1959 geschützte, ca. 24 ha große befestigte keltische Siedlung. Betroffen sind die Grundstücke 21, 23, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/9 und 23/10 auf einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. 2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen bzw. hinreichende Berücksichtigung im Bebauungsplan „Bühlacker II, 3. Änderung, Aufstellungsbeschluss 24.10.2019. Das Landesamt für Denkmalpflege ist an allen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Inte-	Der Anregung wird durch Übernahme des Kulturdenkmals und der entsprechenden Bestimmungen in die Bebauungsplanunterlagen gefolgt. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Denkmalpflege an allen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen ist und Bodeneingriffe grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung unterliegen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zur Überprüfung der Planungen auf Genehmigungsfähigkeit eine frühzeitige Abstimmung der Bauträger/Bauherren mit der Denkmalpflege und ausführenden Baufirmen empfohlen wird, um ggf. die Durchführung archäologischer Untersuchungen und Maßnahmen sowie deren Kostenübernahme zu erörtern. Weiterhin wird erwähnt, dass auch den archäologischen Voruntersuchungen vorgelagerte baurechtliche und/oder naturschutzrechtliche Genehmigungen durch den Bauherren/Bauträger einzuholen sind. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Die Belange des Denkmalschutzes haben auch unabhängig vom	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	resse. Das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG BW „Tarodunum, Siedlung der Latènezeit“ ist von den Planungen betroffen. Die betreffenden Bereiche sind grundsätzlich von einer Bebauung und Bodeneingriffen freizuhalten. Bodeneingriffe im Bereich der Kulturdenkmalflächen sind ohne eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Im Geltungsbereich liegt bereits eine Bestandsbebauung vor. Der öffentlichen Bekanntmachung zum B-Plan ist zu entnehmen, dass „auf zwei Grundstücken im Plangebiet die Baufenster erweitert werden sollen, um Anbauten bzw. Neubauten von Wohnhäusern auf bisher nicht bebaubarer Grundstücksfläche planungsrechtlich zu ermöglichen“. Zur Überprüfung der Planungen auf Genehmigungsfähigkeit empfehlen wir dringend eine frühzeitige Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen), um ggf. die Durchführung archäologischer Maßnahmen (Prospektionen und Sondierungen, archäologische Begleitung) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Planungsträgers zu erörtern. Zweck der archäologischen Untersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Archäologische Voruntersuchungen des geplanten Baugebietes	Bebauungsplan ihre Gültigkeit. Durch die nachrichtliche Aufnahme der vorgenannten Hinweise werden die Inhalte des Bebauungsplanes nicht verändert.	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	bedürfen im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.		

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege (<i>Kontaktdaten: siehe Stellungnahme</i>).		
6.	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben 17.12.2019)		
6.1.	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. <u>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine <u>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Keine <u>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutach-	Die Hinweise zur Geotechnik werden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Durch die Aufnahme der Hinweise werden die Inhalte des Bebauungsplanes nicht verändert.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	tenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plan- gebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planun- gen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshori- zonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt- bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anre- gungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "WSG-FEW + Kircharten +		

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Stegen + WVH Himmelreich (WSG Nr.: 315117) sowie die entsprechende Beachtung der zugehörigen Rechtsverordnungen wird in der Begründung hingewiesen. Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen und Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. <u>Anlage:</u> Merkblatt für Planungsträger		

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben 05.12.2019)		
7.1.	Wir begrüßen die Nachverdichtung im Bestand. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Gemeinde Kirchzarten / Örtliche Straßenverkehrsbehörde (Schreiben 29.11.2019)		
8.1.	Wir gehen davon aus, dass die erforderlichen Stellplätze für Bewohner und Nutzer der Anwesen im Gebiet des Bebauungsplans in ausreichender Zahl auf den Grundstücken geschaffen werden.	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit ist durch die Bauherren im Zuge der Bauanträge nachzuweisen und durch die Baurechtsbehörde zu prüfen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	TransnetBW GmbH (Schreiben 05.12.2019)		
9.1.	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leistungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühlacker II“, 3. Änderung in Burg Kirchzarten betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben 16.12.2019)		
10.1.	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.	Der Planbereich ist telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt. Eine gegebenenfalls erforderliche Netzerweiterung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt durch die Bauherren / Bauträger im Rahmen der Gebäudeplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Der Planbereich ist telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt. Für die gegebenenfalls erforderliche Netzerweiterung für die Anbindung der neuen Gebäude, sollte durch den Bauherrn so früh als möglich eine Information an unseren Bauherren-Service erfolgen an: Bauherren-Service www.telekom.de/bauherren Tel. 0800 33 01903		
11.	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 05.12.2019)		
11.1.	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, Ref. 22 Immobilienmanagement Landkreis (Schreiben 20.11..2019)		
12.1.	Interessen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das o.g. Planverfahren nicht berührt. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird daher verzichtet.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Schreiben 17.12.2019)		
13.1.	ALB – Abfallwirtschaft <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> 1.1. Keine 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> 2.1 Keine <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1 Keine		
13.2.	320 – Gesundheitsschutz <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> 1.1 Keine <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> 2.1 Keine <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1 Bei der Erweiterung der Trinkwasserversorgung des Wohngebietes sind gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung (Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser) mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die Anzeigepflichten gemäß § 13 Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Vor der Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserleitungen sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zeitnah dem Gesund-	Die Hinweise zur Trinkwasserverordnung werden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Durch die Aufnahme der Hinweise werden die Inhalte des Bebauungsplanes nicht verändert.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	heitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen.		
13.3.	410 – Baurecht und Denkmalschutz <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> 1.1 Keine <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> 2.1 Keine <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1 Die Bezeichnung als 3. Änderung des Bebauungsplans „Bühlacker II“ samt örtlicher Bauvorschriften lässt zunächst vermuten, dass der bestehende Bebauungsplan nicht neu gefasst, sondern lediglich geändert wird. Allerdings wird weder im Satzungsentwurf noch in der Begründung hierzu eine Aussage getroffen. Der Satzungstext und sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften als auch der gemeinsame zeichnerische Teil werden ohne Bezugnahme auf die bisher gültigen Festsetzungen oder Regelungen neu getroffen. Daher gehen wir davon aus, dass es sich hier um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt. Dies sollte sich allerdings auch in der Bezeichnung wiederfinden. Wir regen daher an, zumindest zum Begriff der 3. Änderung z.B. den Zusatz „und Teilneufassung“ anzufügen oder aber – vorzugsweise – dem neuen (und eigenständigen) Bebauungsplan	Zu 3.1: Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Bühlacker II, 3. Änderung“ ist die Erweiterung der Baufenster im Plangebiet. Im Übrigen baut der Bebauungsplan auf die Festsetzungen des Urplanes auf und deckt lediglich einen untergeordneten Teilbereich ab, weshalb das Verfahren und die Bezeichnung der Bebauungsplanänderung gewählt wurden. Da die textlichen Festsetzungen des Urplanes jedoch in vielen Punkten eine fehlende Eindeutigkeit aufweisen sowie den heutigen Rechtsanforderungen nicht entsprechen, wurden auch diese überarbeitet, sodass die Änderung einen eigenständigen Bebauungsplan bildet, der den bisherigen Urplan in seinem Geltungsbereich ersetzt. Auch ist in der Verwaltungspraxis ein eigenständiger Bebauungsplan gegenüber der ergänzenden Änderung praktischer handhabbar. Zur Klarstellung wird die Bezeichnung zu „ - 3. Änderung und Teilneufassung“	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	einen neuen Namen zu geben. Nach Abschluss bitten wir um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Änderung des Bebauungsplans in Form einer Deckblattänderung vorzunehmen (wie die ersten beiden Bebauungsplanänderungen). In diesem Fall wäre insbesondere der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Deckblatt) so aufzubereiten, dass auch die Verfahrensdaten und die Zeichenerklärung auf dem ursprünglichen Bebauungsplan angebracht werden können. 3.2 Nach der Begründung wird der bestehende Bebauungsplan im Geltungsbereich der Änderung „ersetzt“. Aus dem Wortlaut geht nicht eindeutig hervor, ob der bestehende Bebauungsplan lediglich überlagert oder aber außer Kraft gesetzt werden soll. Die Behandlung bedarf der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. 3.3 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorliegen aller Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB ist zu überprüfen, abzuarbeiten und in der Begründung so darzustellen, dass eine rechtliche Überprüfung möglich ist. Entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammen-	geändert sowie in den planungsrechtlichen Festsetzungen darauf hingewiesen. Das Deckblatt wird nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung gestellt. Zu 3.2: Mit der Bebauungsplanänderung wird der ursprüngliche Bebauungsplan im entsprechenden Geltungsbereich überlagert. Es erfolgt eine Anpassung in den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in der Begründung. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes – die maßgebend für den Satzungstext und das Verfahren wäre – wird in diesem Verfahren nicht vorgenommen. Zu 3.3: Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird um die Überprüfung der Kriterien zur Anwendung des § 13a BauGB erweitert. Ebenso wird zur Kumulationsregelung eine Aussage getroffen.	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	hang aufgestellt werden, mitzurechnen. Wir regen an, zu dieser Kumulationsregelung noch eine Aussage zu treffen. 3.4 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bühlacker II“ liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten. Sofern der Bebauungsplan keine eigenständigen Regelungen zur Stellplatzpflicht trifft, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan zumindest auf die geltende Stellplatzsatzung verwiesen werden. 3.5 An mehreren Stellen wird im Planwerk auf die vermeintlich geltende Fassung der Baunutzungsverordnung von 2013 verwiesen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die BauNVO durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) neugefasst wurde und entsprechend die Fassung der BauNVO 2017 heranzuziehen ist. 3.6 Zu Ziffer 2 (3) der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte noch eindeutig bestimmt werden, ob sich die Vorschrift nur auf Hauptgebäude bezieht, oder aber sämtliche weiteren Gebäudetypen wie Nebenanlagen, Garagen etc. erfasst werden sollen. 3.7 Die Festsetzung in Ziffer 2 (3) der planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Doppelhäuser bezüglich ihrer Trauf- und Firsthöhe „einheitlich“ zu gestalten sind, sollte noch konkretisiert werden, um dem Gebot der Bestimmtheit Rechnung zu tragen. Geprüft werden sollte zudem, ob eine Regelung erforderlich ist, die ein Abweichen der Gebäudehöhen bis zu einem bestimmten Grad zulässt, damit die freie Verfügungsgewalt des Eigentümers nur auf das notwendige	Zu 3.4: Der Bebauungsplan trifft keine eigenständigen Regelungen zur Stellplatzpflicht. In der Begründung wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten, welche für das Plangebiet gilt, verwiesen. Zu 3.5: Die Fassung der Baunutzungsverordnung wird korrigiert. Zu 3.6: Die Vorschriften im Hinblick auf Gebäudehöhen beziehen sich auf Hauptgebäude. Es erfolgt eine entsprechende Klarstellung in den planungsrechtlichen Festsetzungen mit zusätzlichen Höhenfestsetzungen für Nebenanlagen. Zu 3.7: Eine Konkretisierung könnte lediglich durch Festsetzung einer fixen Trauf- und Firsthöhe für beide Gebäudehälften erfolgen, was die Verfügungsgewalt der Eigentümer jedoch sehr beschränken würde. Die Festsetzung zur „einheitlichen Gestaltung“ von Trauf- und Firsthöhen wird daher ersatzlos gestrichen – auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Doppelhäusern im Plangebiet um Bestandsgebäude handelt.	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Maß beschränkt wird. 3.8 Zu Ziffer 4 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen („Stellung baulicher Anlagen“) sollte noch klargestellt werden, ob Gegenstand der Regelung lediglich die Hauptgebäude sind. Nach der derzeitigen Formulierung wären alle Gebäude von der Festsetzung betroffen. 3.9 Während in Ziffer 5 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen von „Garagen und Carports“ gesprochen wird, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans lediglich eine Fläche GA („Fläche für Garagen“) festgesetzt. Um evtl. Unklarheiten bzgl. der Zulässigkeit von Carports vorzubeugen, regen wir an, im zeichnerischen Teil auch die Zulässigkeit von Carports (CP) zu regeln. 3.10 Für Ziffer 6 (3) der planungsrechtlichen Festsetzung sollte nochmals überprüft werden, auf welcher Rechtsgrundlage die Regelung basiert. Unserer Auffassung nach dürfte es sich bei einer Festsetzung, die das Errichten von Nebenanlagen erst nach der Erstellung des Hauptgebäudes zulässt, um eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB handeln. Eine solche Festsetzung kann jedoch nur in „besonderen Fällen“ getroffen werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Festsetzung eines bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB sind in der Begründung darzulegen. Zudem sollte bei der textlichen Festsetzung die einschlägige	Die Firsthöhen von Gebäuden sind bereits großzügig bemessen, sodass das Zulassen einer Abweichung nicht notwendig ist. Im Hinblick auf die Traufhöhe sind bereits Überschreitungen in Fällen gestattet, in denen die Dachneigung entsprechend mehr als 25° beträgt. Zu 3.8: Die Regelungen zur Firsttrichtung betreffen lediglich die Hauptgebäude. Es erfolgt eine entsprechende Klarstellung in den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Planzeichnung. Zu 3.9: Die „Fläche für Garagen“ dient sowohl Garagen als auch Carports. Die Bezeichnung in der Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Zu 3.10: Die Festsetzung, die das Errichten von Nebenanlagen erst nach der Erstellung des Hauptgebäudes zulässt, basiert auf dem ursprünglichen Bebauungsplan „Bühlacker II“ und diente dazu, zu vermeiden, dass Grundstücken lediglich durch Garagen und/oder Nebenanlagen genutzt werden. Da es sich zwischenzeitlich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, dass mit der Bebauungsplanänderung überplant wird, kann die Festsetzung ersatzlos gestrichen werden.	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Rechtsgrundlage ergänzt werden. Außerdem regen wir an, in der Begründung noch zu erläutern, wann das Kriterium „Erstellung des Hauptgebäudes“ erfüllt ist (Rohbau? Baufertigstellung? Bezug des Gebäudes? etc.). 3.11 Der Verweis auf § 9 Absatz 4 BauGB unter den örtlichen Bauvorschriften sollte gestrichen werden. Nach § 9 Absatz 4 BauGB können zwar die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung finden. Während eine solche Bestimmung in der Landesbauordnung von 1983 noch enthalten war, hat das Land Baden-Württemberg weder in der Neufassung der Landesbauordnung 1995 noch in der derzeit gültigen Landesbauordnung 2010 von dieser Regelung Gebrauch gemacht (vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 22.04.2002, Az. 8 S 177/02). 3.12 Die ersten beiden Zulässigkeitsvoraussetzungen in Ziffer 1.1 (2) der örtlichen Bauvorschriften genügen in ihrer Pauschalität nicht dem Gebot der Bestimmtheit von Rechtsnormen. Da auch aus der Begründung nicht näher hervorgeht, wann eine „harmonische Wirkung entsteht“, „die Klarheit des Daches nicht beeinträchtigt wird“ und die Dachaufbauten und Dachgauben „möglichst niedrig gehalten werden“, sollte die Festsetzung überarbeitet oder aber die Begründung umfassend ergänzt werden. 3.13 In der Begründung sollte noch dargelegt werden, aus welchen	Zu 3.11: Der Verweis auf § 9 Abs. 4 BauGB unter den örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen und lediglich § 74 LBO als Rechtsgrundlage aufgeführt. Zu 3.12 und 3.13: Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden im Hinblick auf ihre Bestimmtheit überarbeitet. Auf eine Differenzierung von Satteldächern und andere Dachformen in Bezug auf Dachaufbauten wird verzichtet, da es für diese, aus dem ursprünglichen Bebauungsplan stammende Festsetzungen, keinen städtebaulichen, gestalterischen Anlass gibt.	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gründen die Gesamtlänge von Dachaufbauten/Dachgauben für Satteldächer auf ½ der Gebäudelängsseite begrenzt wird, für andere (zulässige) Dachformen jedoch nicht. 3.14 Zu Ziffer 2.2. (1) der örtlichen Bauvorschriften sollte noch ausgeführt werden, ab wann von einer Auffüllung bzw. Abgrabung auszugehen ist, die die gegebenen Grundstücksverhältnisse der Grundstücke „beeinträchtigt“. Der Behörde, die im gegebenen Fall die anzustellende Ermessensentscheidung trifft, sollte zumindest durch entsprechende Ausführungen in der Begründung Orientierung gegeben werden. 3.15 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde eine Fläche für Geh- und Fahrrecht als „nachrichtliche Übernahme“ eingezeichnet. Da der bisherige Bebauungsplan jedoch überlagert bzw. außer Kraft gesetzt wird (s. Ziffer 3.1 und 3.2 dieser Stellungnahme) und die Fläche neu überplant wird, kommt eine nachrichtliche Übernahme mangels rechtlicher Basis nicht in Betracht. Wir regen daher an, die zu belastenden Flächen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Textteil den Begünstigten zu benennen. Auf das Erfordernis der späteren dinglichen Sicherung ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan weisen wir hin. 3.16 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist südlich des neuen Baufensters auf Flst.-Nr. 23 ein Vermerk „GR“ eingetragen, der sich nicht zuordnen lässt. Wir bitten um Prüfung und ggfs. um Überarbeitung. Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgülti-	Zu 3.14: Die Festsetzung im Hinblick auf Auffüllungen und Abgrabungen werden konkretisiert. Zu 3.15: Die nachrichtliche Übernahme einer Festsetzung eines überplanten Bebauungsplanes in eine Bebauungsplanänderung ist rechtlich nicht möglich. Bei dem Geh- und Fahrrecht handelt es sich jedoch um ein bestehendes, dinglich gesichertes Recht. Es handelt sich somit um eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Grunddienstbarkeit. Es erfolgt eine entsprechende Klarstellung (Bestehendes Geh- und Fahrrecht mit dem Zweck einer gesicherten Erschließung zugunsten der Bewohner der Mühlenstraße 3) mit Hinweis auf die dauerhafte dingliche Sicherung im Textteil des Bebauungsplanes. Zu 3.16: Die Bezeichnung „GR“ ist Bestandteil der Katastergrundlage und steht für Grünland. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planzeichnung im Hinblick auf die Anordnung der Symbole. Die Bebauungsplanunterlagen werden samt Begründung an die	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	gen 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 vorgebrachten 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) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de. Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen	Abwägungsergebnisse angepasst. Aufgrund der vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf wird zu diesem eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB stattfinden. Im Rahmen dessen wird auch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erneut beteiligt. Die Behandlungsergebnisse der Stellungnahmen aus der Offenlage werden hierfür zur Verfügung gestellt. Nach Satzungsbeschluss werden sämtliche Absender von Anregungen und Einwendungen über die Abwägungsergebnisse informiert. Dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald geht nach Abschluss des Verfahrens eine Planfassung zu. Ausgefertigt werden die Planurkunde, die alle Bestandteile vereint, sowie die Planzeichnung. Eine digitale Fassung des Bebauungsplanes kann nach Abschluss des Verfahrens bereitgestellt werden. Ebenso wird die Möglichkeit bestehen, den Bebauungsplan im Format XPlanung als Geodaten zur Verfügung zu stellen.	

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014. 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. Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg (<i>Kontaktdaten: siehe Stellungnahme</i>) zu übersenden.	Dem RP Freiburg, Ref. 21 geht nach Abschluss des Verfahrens eine Planfassung zu.	
13.4.	420 – Naturschutz <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> 1.1 Keine <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> 2.1 Keine <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1 Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan	Den Inhalten der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seitens des FB 420 – Naturschutz zugestimmt. Dem ergänzenden Wunsch, die Bauzeitenbeschränkungen für Gehölzrodungen sowie die Schaffung von Ersatz in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, wird Rechnung getragen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	(BPL) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert bzw. neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz). Dem Bebauungsplan ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH beigelegt. Diese ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel und es sind somit keine weiteren Erhebungen erforderlich. Die unter 3.1 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannte Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögel (März bis September) sollte in die planungsrechtlichen Festsetzungen mit übernommen werden. Der Naturschutzbeauftragte regt an, einen Ersatz für zu rodende Bäume festzulegen.		
13.5.	430/440 – Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> 1.1 Keine <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g.</u>	Der Bebauungsplan weist bereits auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Wasserschutzgebietes hin. Die genannten Hinweise zu den erhöhten Anforderungen bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sowie bei der Art und Weise der Schmutz- und Regenwasserleitungen werden in den Bebauungsplanunter-	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> 2.1 Keine <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung Wie in der Begründung unter Ziffer 3.4 angegeben, liegt das Baugebiet innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets, Schutzzone III a. Wir möchten ergänzend darauf hinweisen, dass aufgrund dessen i.d.R. erhöhte Anforderungen bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sowie bei der Art und Weise der Schmutz- und Regenwasserleitungen zu beachten sind. Die Anforderungen bedeuten erhöhte Kosten für die Bauherren. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir im Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.	lagen ergänzt. Durch die Aufnahme der Hinweise werden die Inhalte des Bebauungsplanes nicht verändert..	
13.6.	450 – Gewerbeaufsicht <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu</u>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1. Keine		
13.7.	470 – Vermessung und Geoinformation <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1. Keine	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.8.	510 – Forst <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	3.1. Keine		
13.9.	520 – Brand- und Katastrophenschutz <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Im betrachteten Bereich befindet sich das allgemeine Wohngebiet I sowie das allgemeine Wohngebiet II. WA I ist mit einer GFZ von 0,4 und das WA II ist mit einer GFZ von 0,6 ausgewiesen. In beiden Fällen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. 3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. 3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstell-	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung, Rettungswegen und Aufstellflächen für Rettungsgeräte werden in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Durch die Aufnahme der Hinweise werden die Inhalte des Bebauungsplanes nicht verändert.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	flächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4). 3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.		
13.10.	530 – Struktur- und Wirtschaftsförderung <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1. Keine	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.11.	540 – Flurneuordnung und Landentwicklung <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu</u>	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1. Keine		
13.12.	580 – Landwirtschaft <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> <u>1.1 Keine</u> <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1. Keine	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.13.	650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger <u>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</u> 1.1 Es gilt gemäß § 22 Abs. 1 StrG bis 15 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot. Die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der Straßenbaubehörde. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung deutlich näher an die Ibentalstraße (K4909) heranrücken. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sowie des	Den Vorgaben der Unteren Straßenbehörde und des Landkreises als Straßenbaulastträger wird dahingehend gefolgt, dass eine Anbauverbotszone zur Ibentalstraße von 10m für Haupt- und Nebengebäude in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Der von Bebauung freizuhalten Bereich wird nachrichtlich dargestellt und das Baufenster sowie die Fläche für Garagen und Carports auf Fl.st. 23 entsprechend angepasst.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Lärmschutzes erachten wir eine Unterschreitung dieser Anbauverbotszone auf 10 m, gemessen ab dem befestigten Rand der Fahrbahn, als vertretbar. Es wird sich im vorliegenden Fall an den bestehenden Abständen der Bebauung zur Ibentalstraße (K4909) orientiert. Diese Anbauverbotszone betrifft auch den Bau von Garagen, die im vorliegenden Plan zu den überbaubaren Grundstücksflächen separat ausgewiesen wurden. <u>2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</u> <u>2.1 Keine</u> <u>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> 3.1. Keine		
14.	NABU Gruppe Dreisamtal (Schreiben 12.12.2019)		
14.1.	Wir schließen uns den Schlussfolgerungen aus dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ihrer Firma vom 24.10.2019 an. Bei den Flächen handelt es sich um stark frequentierte Privatgärten, welche für artenschutzrechtlich relevante Arten wie Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder Amphibien kein geeignetes Habitatpotential aufweisen. Die Bauvorhaben, welche einer zu begrüßenden Innenverdichtung dienen, werden sehr wahrscheinlich zu keinen Verbotstatbeständen	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	führen.		
15.	Netze BW GmbH (Schreiben 18.11.2019)		
15.1.	Der oben genannte B-Plan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Die Netze BW, Region Rheinhausen, errichtet oder betreibt im Planbereich keine Anlagen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erwünscht.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	PLEdoc GmbH (Schreiben 18.11.2019)		
16.1.	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

A	Stellungnahme Behörden und TöB	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. <u>Anlage:</u> Lageplan Geltungsbereich		
17.	Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben 18.11.2019)		
17.1.	Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die geplante 3. Änderung des BBP Bühlacker II gemäß dem Plan bestehen KEINE Einwände.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

B	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Gemeinde Stegen (Schreiben 27.11.2019)		
1.1.	Wir haben im oben genannten Verfahren keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Stadt Freiburg (Schreiben 27.11.2019)		
2.1.	Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen seitens der Stadt Freiburg i.Br. keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Anregungen / Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

C	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<i>Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.</i>		

Weiteres Vorgehen

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich **folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf**:

- **Alle Bebauungsplan-Bestandteile**
 - Anpassung des Bebauungsplantitels zu „Bühlacker II - 3. Änderung und **Teilneufassung**“
- **Planzeichnung und textliche Festsetzungen**
 - In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes hingewiesen (Überlagerung).
 - Planungsrechtliche Festsetzung 2.3 (Gebäudehöhen): Es erfolgt eine Differenzierung von Haupt- und Nebengebäuden.
 - Die Festsetzung zur „einheitlichen Gestaltung“ von Trauf- und Firsthöhen wird gestrichen.
 - Der Verweis auf § 9 Abs. 4 BauGB in den örtlichen Bauvorschriften wird gestrichen.
 - Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden im Hinblick auf ihre Bestimmtheit überarbeitet. Auf eine Differenzierung von Satteldächern und andere Dachformen in Bezug auf Dachaufbauten wird verzichtet.
 - Die Festsetzung im Hinblick auf Auffüllungen und Abgrabungen wird konkretisiert.
 - Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Mühlenstraße 3 wird konkretisiert (nachrichtliche Übernahme der dinglichen Sicherung)
 - Überarbeitung der Planzeichnung im Hinblick auf die Anordnung der Symbole (GR).
 - Die Bauzeitenbeschränkungen für Gehölzrodungen sowie die Schaffung von Ersatz werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
 - Die Anbauverbotszone zur Ibentalstraße von 10m für Haupt- und Nebengebäude wird in die Planzeichnung übernommen → Anpassung des Baufenster sowie der Fläche für Garagen und Carports
- **Hinweise**
 - Aufnahme von Hinweisen der Denkmalpflege
 - Aufnahme von Hinweisen zu Geotechnik
 - Aufnahme von Hinweisen zur Trinkwasserverordnung
 - Aufnahme von Hinweisen zu erhöhten Anforderungen bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sowie bei der Art und Weise der Schmutz- und Regenwasserleitungen
 - Aufnahme von Hinweise zur Löschwasserversorgung, Rettungswegen und Aufstellflächen für Rettungsgeräte

- **Begründung**
 - Anpassung der Begründung im Hinblick auf alle vorgenannten Änderungen
 - Verfahren: Erweiterung der Überprüfung der Kriterien zur Anwendung des § 13a BauGB, Ergänzung Aussage zur Kumulationsregelung
 - Hinweis auf Stellplatzsatzung der Gemeinde
 - Korrektur der aktuellen Fassung der BauNVO
- **Satzungsfassung (nach Abschluss des Verfahrens)**
 - Erstellung eines Deckblattes zur Bebauungsplanänderung
 - Abgabe der Bebauungsplanunterlagen in Papierform sowie digital als dwg-/dxf-Datei an Landratsamt
 - Bereitstellung der Unterlagen als Geodaten im Format XPlanung

Darüber hinaus ergeben sich **in Abstimmung mit der Verwaltung folgende weitere Änderungen** am Bebauungsplanentwurf:

- Textliche Festsetzungen
 - Ergänzung einer maximalen Gebäudehöhe für Nebenanlagen
 - Konkretisierung der Vorgaben zu Dachaufbauten

Mit den vorgenannten Änderungen wird der Bebauungsplanentwurf inhaltlich verändert. Aus diesem Grund ist gem. § 4a (3) BauGB eine **erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** durchzuführen.