

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	11
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	12
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	14
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Vermessung & Geoinformation	15
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Bevölkerungsschutz	15
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	16
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	17
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	17
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	19
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 53.3 - Integriertes Rheinprogramm	21
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 57 - Wasserstraßen	22
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein	23
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	23
A.16	badenovaNETZE GmbH	23
A.17	Vodafone West GmbH	24
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	26
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	26
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	26
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	26
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	26
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	26
B.6	Polizeipräsidium Freiburg	26
B.7	Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	26
B.8	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	26
B.9	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	26
B.10	Stadt Vogtsburg	26
B.11	Gemeinde Merdingen	26
B.12	Gemeinde Ihringen	26
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	27
C.1	Person 1	27
C.2	Person 2	30
C.3	Person 3	33

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)	
A.1.1	<p>In der Waldstraße sind zur Bereitstellung der Abfälle entsprechend dimensionierte Sammelplätze zu berücksichtigen. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um spätere Interessenkonflikte mit den Anliegern zu vermeiden, erscheint es sinnvoll, die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern. • Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. • Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen abzustimmen. • Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Der Bebauungsplan soll den vorhandenen Bestand planungsrechtlich sichern und mögliche Nachverdichtung auf den privaten Grundstücken steuern. Eine Festsetzung von Sammelplätzen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p>
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)	
A.2.1	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	-
A.2.1.1	Nach § 1 des Satzungsentwurfs werden Teilbereiche der Bebauungspläne „Spichgrund“ und „Rheinumschlaggelände“ durch die vorliegende Planung überlagert. Die Überlagerung hat zur Folge, dass die bestehenden Bebauungspläne für diese Teilbereiche keine Anwendung mehr finden, jedoch weiterhin gültig sind. Möchte die Stadt dagegen die bisherigen Bebauungspläne auch im Falle einer etwaigen Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans nicht mehr angewendet wissen, genügt eine bloße Überlagerung nicht. In diesem Fall bedarf	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Breisach am Rhein ist sich der Thematik bewusst und verzichtet auf eine Aufhebung mit entsprechendem Verfahren der rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Deckblätter werden nach Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>es einer förmlichen Aufhebung des betroffenen Teilbereichs, was Ausdruck im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung finden muss. Die Entscheidung, ob eine Überlagerung oder aber eine Aufhebung erfolgen soll, hängt maßgeblich von den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen der Stadt ab. Werden dabei Pläne nur teilweise überlagert oder aufgehoben, muss die Stadt sicherstellen, dass die verbleibenden, nicht überlagerten Teilbereiche der bisherigen Bebauungspläne die ihnen zugeordnete Funktion für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung weiterhin erfüllen können. Wir regen daher an, entsprechende Überlegungen zur Frage Überlagerung / Aufhebung noch in die Planbegründung aufzunehmen und die Unterlagen abhängig vom Ergebnis zu ergänzen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Vorlage maßstabsgerecht ausgeschnittener und beschrifteter neutraler Deckblätter zur kennzeichnenden Vorheftung auf die überlagerten Teilbereiche der beiden im Satzungsentwurf genannten Bebauungspläne.</p>	
A.2.1.2	<p>Die Gemeinde ist nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO dazu ermächtigt, örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld zu bewehren. Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) verweist.</p> <p>In § 4 des Satzungsentwurfs wird hingegen kein bestimmter Bußgeldtatbestand benannt, es wird vielmehr pauschal darauf abgestellt, werden aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, handle ordnungswidrig. Damit dürfte kein bestimmter Tatbestand i. S. d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO bezeichnet sein. Wir machen daher darauf aufmerksam, dass die Bußgeldbewehrung nur für genau umrissene und klar definierte Tatbestände erfolgen kann (vgl. Sauter, LBO BW, 61. EL April 2022, § 75 Rn. 55, beck-online).</p>	Dies wird berücksichtigt. Der § 4 der Satzung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.1.3	<p>Die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 5907 – 5911 liegen in zweiter Reihe entlang der Waldstraße und können aufgrund des Ausbauszustands und des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbots nicht über den Wirtschaftsweg Flst.-Nr. 5914 erschlossen werden. Nach den Angaben in Ziffer 6.7 der Bebauungsplanbegründung soll die Zufahrt auf die Hinterliegergrundstücke daher ausschließlich über die Waldstraße mithilfe von Überfahrtsrechten auf den vorgelagerten Grundstücken erfolgen. Nach Ziffer 3.2.7 der Begründung sei das Plangebiet bereits über die Waldstraße, die Rheintorstraße/Schwanenstraße und die Leopoldschanze erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen seien daher nicht vorgesehen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 LBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Ein Bebauungsplan, dessen Festsetzungen nicht die wegemäßige Erschließung und somit keine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, erweist sich als unwirksam (vgl. VGH München Urt. v. 26.2.2010 – 9 N 07.2333, Rn. 20, juris).</p> <p>Ob die Vorderliegergrundstücke bereits mit entsprechenden Überfahrtsrechten belastet sind, geht aus den Unterlagen nicht hervor und sollte noch für alle betroffenen Grundstücke sorgsam ermittelt werden. Mit einem beachtlichen Mangel behaftet wäre eine Planung, die die Erschließungsfrage im Vertrauen darauf, dass die Eigentümer entsprechende Rechte erst noch künftig einräumen werden, letztlich ungelöst ließe. Im letzteren Fall halten wir es für geboten, bereits auf Bebauungsplanebene die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Sofern keine andere Erschließungsoption in Erwägung gezogen wird (etwa die Festsetzung befahrbarer öffentlicher Verkehrsflächen), sind die für die Erschließung notwendigen Flächen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten und die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen mit</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt wurde seitens der Stadt Breisach am Rhein überprüft und angepasst. Die Festsetzung A9.1 wird herausgenommen, da diese zur Sicherung der Erschließung nicht notwendig ist. Für das Flurstück 5908 sind bereits entsprechende Überfahrtsrechte eingetragen, sodass die Erschließung gesichert ist. Für das Flurstück 5911 wurde bereits ein Bauantrag gestellt, welcher genehmigt wurde. Auch hier wurden entsprechende Vorkehrungen getroffen, sodass die Erschließung gemäß Bauantrag gesichert ist und auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Die übrigen angemarkten Grundstücke befinden sich im Eigentum der jeweiligen vorliegenden Grundstückseigentümer, deren Grundstücke unmittelbar an der Waldstraße angeschlossen sind. Diese benutzen die hinterliegenden Grundstücke derzeit zur Eigennutzung als Gartenbereiche.</p> <p>Die Möglichkeit einer Bebauung der Flurstücke 5907, 5909 und 5910 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist wohl ohne Inanspruchnahme von Teilbereichen der vorderliegenden Grundstücke fraglich, sodass die Grundstücke vermutlich neu eingeteilt werden müssten.</p> <p>Eine Sicherung von Wegerechten ist nur dort erforderlich, wo es sich bei der zu belastenden und der zu begünstigenden Fläche um unterschiedliche Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern handelt. Für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan, wenn das vorderliegende und das rückwertige Grundstück einem und demselben Grundstückseigentümer gehören und das vorderliegende Grundstück selbst über einen geeigneten Straßenanschluss verfügt. In diesen Fällen kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass dem künftigen Eigentümer der rückwärtigen Grundstücksflächen im Falle einer neuen Grundstücksteilung und dem Verkauf auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegerechte eingeräumt werden. Eine neue Teilung kann nur erfolgen, wenn die durch die Teilung entstehenden Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar sind und über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen. Die Erschließung muss dann im Zuge des Bauantrages durch die Belastung der Vorderliegergrundstücke mit entsprechenden Überfahrtsrechten gesichert werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung in Ziffer A9.1 („Im Falle von Grundstücksteilungen, durch die Grundstücke ohne direkten Zugang zu einer öffentlichen Erschließung entstehen, sind auf den Flächen der vorderen Grundstücke Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern“) nicht von der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gedeckt ist. Festzusetzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen. Die Regelung in Ziffer A9.1 bestimmt jedoch keine Flächen, sondern eine Handlungspflicht. Sie wird auch dem Bestimmtheitsgebot von Normen nicht gerecht, da sie Lage, Verlauf und Umfang der zu belastenden Flächen und sowie die konkreten Begünstigten offen lasst. Zu den Anforderungen an Festsetzungen dieser Art verweisen wir auf ein aktuelles Urteil vom 14.11.2023 des VGH Mannheim (AZ: 5 S 3639/21, juris).</p>	
A.2.1.4	<p>Die Planung setzt sich mit den abwägungsrelevanten Belangen der betroffenen Eigentümer bereits bebauter Grundstücke auseinander, insbesondere wird auf den nicht unerheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG eingegangen, den die ausgewiesenen Baufenster für die künftig außerhalb der bebaubaren Bereiche bestehenden Gebäude zur Folge haben. Wir regen an, hierzu noch vertiefend auf die städtebaulichen Gründe einzugehen, die diesen Eingriffen gegenüberstehen. Inwieweit vorliegend in Baurechte eingegriffen wird und welche städtebaulichen Belange geeignet sind, diese Eingriffe zu rechtfertigen, sollte daher noch näher untersucht werden (vgl. VGH München Urteil vom 06.10.2004 - 1 N 03.687, juris).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Bestandsgebäude, auch außerhalb der Baufenster, genießen Bestandsschutz. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weiterhin zulässig. Lediglich Anbauten sowie Neubauten müssen sich innerhalb der Baufenster befinden. Die Baufenster wurden großzügig ausgewiesen, sodass den Eigentümer eine gewisse Flexibilität gewährleistet wird. Die Baufenster weisen einen Abstand von 3 m zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen auf. Diese Bereiche sollen im Sinne einer offenen und aufgelockerten Bauweise gesichert werden. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen grenzständigen Hauptgebäude stellen aus städtebaulicher Sicht eine Fehlentwicklung im Gebiet dar und können sich negativ auf die weitere Entwicklung auswirken. Diese befinden sich innerhalb der sonst im Plangebiet einheitlich vorhandenen seitlichen Grundstücksfluchten und verursachen eine von der Waldstraße aus ersichtliche Gemengenlage, was einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild widerspricht.</p> <p>Der Großteil der vorhandenen Bestandsgebäude befinden sich innerhalb der Baufenster, lediglich vereinzelt sind Vorbauten und untergeordnete Bauteile außerhalb der Baufenster. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit diesen Nutzungen kann weiterhin zugelassen werden. Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich somit überwiegend am vorhandenen Bestand.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Die Begründung wird entsprechend angepasst.
A.2.1.5	<p>Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastung durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Rheimumschlaggelände“ verweisen wir auf Ziffer 3.2 der Stellungnahme des Fachbereichs Gewerbeaufsicht. Zwar ist der Einschätzung in Ziffer 4.4 der Bebauungsplanbegründung grundsätzlich zuzustimmen, dass es sich um eine Gemengelage i. S. d. Nr. 6.7 der TA Lärm handelt. Dies allein belegt jedoch noch kein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Insbesondere da der Bebauungsplan ein Heranrücken der Wohnbebauung an das festgesetzte Gewerbegebiet vorsieht, halten wir eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Immissionsbelastungen für erforderlich.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Immissionsbelastungen erfolgt nicht. Der vorliegende Bebauungsplan soll den Bestand sichern und in diesem Zusammenhang eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen und kein neues Baugebiet planungsrechtlich sichern. Von zusätzlichen Immissionsbelastungen ist nicht auszugehen.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, soll das an das Wohngebiet angrenzende Gewerbegebiet in naher Zukunft umgenutzt und entwickelt werden. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich keine Gewerbebetriebe mehr und die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Hier soll eine mit der Wohnnutzung verträgliche gemischte Nutzung entstehen, sodass dem Abstufungsgebot künftig Rechnung getragen wird.</p>
A.2.1.6	<p>Im Zeichnerischen Teil regen wir an, die eingekreiste Gliederungsnummer 1 zu streichen, da es keine weiteren Gliederungsnummern gibt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gliederungsnummer wird aus der Planzeichnung entfernt.</p>
A.2.1.7	<p>In den Ziffern A4.2 und A4.3 werden Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten bei Einhaltung eines bestimmten Maßes als allgemein zulässig festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidung, ob ein Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.d. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorliegt, ausschließlich der Baugenehmigungsbehörde obliegt. Die Stadt ist nicht befugt, eine allgemeine Zulässigkeit von Überschreitungen festzusetzen (vgl. BayVGH, Urteil vom 04. April 2006 – 1 N 04.1661, Rn. 50 f., juris). Die Regelungen sollten daher gestrichen werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Stadt hat gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Befugnis geringfügige Abweichungen und Überschreitungen der Baugrenze zuzulassen. In der jeweiligen Festsetzung müssen Art und Umfang der Abweichung näher definiert werden. Die Zulässigkeit der Abweichung muss durch die zuständige Baurechtsbehörde behördlich festgestellt werden. Die Abweichung kann sich auf das Merkmal der Geringfügigkeit beziehen, also dieses näher definieren oder entfallen lassen. Zulässig ist z.B. eine Differenzierung nach bestimmten Gebäudeteilen oder Vorgaben zur zulässigen Länge, Breite und Höhe.</p> <p>Diese Befugnis ist für Teile der baulichen Anlage beschränkt. In den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes soll diese Überschreitung ausschließlich auf untergeordnete Bauteile beschränkt werden. Dabei werden bestimmte Gebäudeteile genannt, für welche die Überschreitungen gelten. Ebenfalls wird die max. Tiefe sowie bei Vorbauten auch die max. Breite definiert.</p> <p>Die Festsetzungen werden wie folgt angepasst:</p> <p><i>Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>eine Tiefe bis zu 3,0 m überschreiten, soweit sie an mindestens zwei Seiten offen bleiben.</p> <p>Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Die gesetzlichen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.</p>
A.2.1.8	<p>Den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer A6.1 und A6.5 dürfte es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlen. Weder § 23 Abs. 3 Satz 2 noch Satz 3 BauNVO geben die Befugnis, eine Regelzulässigkeit von offenen KFZ-Stellplätze, Carports, oberirdischen KFZ-Garagen oder Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen (zur Unzulässigkeit solcher Festsetzungen vgl. BayVGH, a.a.O., VGH Mannheim, Urt. v. 24.02.2021 – 5 S 2159/18, Rn. 68, juris). Sofern die Stadt eine allgemeine Zulässigkeit für diese Anlagen begründen möchte, muss sie die in Betracht kommenden Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB belegen. Für Tiefgaragen besteht zudem die Möglichkeit, zu bestimmen, dass überbaubare Grundstücksflächen nur oberirdisch gelten (vgl. § 23 Abs. 1 Satz 2 i.Vm. § 16 Abs. 5 BauNVO).</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Laut dem Kommentar „König/Roeser/Stock“ § 23 Rn. 30-34 können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen iSd § 14 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dasselbe gilt nach Abs. 5 S. 2 für andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (zu ergänzen ist: anderer Gebäude bzw. gebäudeähnlicher Anlagen) zulässig sind oder zugelassen werden können. Wie beim Zulassen vor- und/oder zurücktretender Anlagenteile handelt es sich auch bei dieser Befugnis nicht um eine Ausnahme iSv § 31 Abs. 1 BauGB. Auch diese Befugnis ist vielmehr kraft Verordnung Bestandteil einer Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche. § 23 Abs. 5 S. 1 und 2 BauNVO ist zugleich Festsetzungsgrundlage für die planende Gemeinde. Garagen und Stellplätze sind Gegenstand einer eigenen Regelung, unterfallen jedoch der Zulassungsbefugnis nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO. Welche baulichen Anlagen iSv S. 2 in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, richtet sich nach dem Bauordnungsrecht der Länder. Zu nennen sind hier insbesondere Garagen.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden neu geordnet. An den Festsetzungen wird festgehalten.</p>
A.2.1.9	<p>Auch für die Festsetzung in Ziffer A6.2, mit der je Baugrundstück zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht maximal insgesamt zwei Stellplätze als offene KFZ-Stellplätze oder Carports als abstandsprivilegierte Anlagen zulässig sein sollen, ist die Ermächtigungsgrundlage fraglich. Weder aus § 12 BauNVO noch aus § 23 BauNVO dürfte eine zahlenmäßige Beschränkung ableitbar sein. Mit geeigneten Größenbeschränkungen von Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – wie bereits in Ziffer 3.7 dieser Stellungnahme angeregt – ließe sich u.E. jedoch mittelbar eine ähnliche Wirkung erreichen. Wir bitten dies näher zu prüfen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch §§ 23 Abs. 5 S. 1 und 2 BauNVO wird der Gemeinde die behördliche Befugnis zur planerischen Disposition der Gemeinde eingeräumt. Durch Abs. 5 S. 1 Hs. 1 („wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“) bringt der Ordnungsgeber zum Ausdruck, dass im Bebauungsplan „anderes“ festgesetzt werden kann. Eine Festsetzung, die bestimmt, dass Anlagen im Sinne des §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, kann auf Abs. 5 S. 1 gestützt werden. Die Ermächtigung lässt auch Teilregelungen in räumlicher Hinsicht (Ausschluss der Befugnis nur für einen bestimmten Teil des Bebauungsplangebiets oder für bestimmte Teilbereiche der Grundstücke) und/oder hinsichtlich des Gegenstandes (Ausschluss nur für bestimmte bauliche Anlagen) zu. Der Ausschluss kann ausdrücklich, wie im</p>

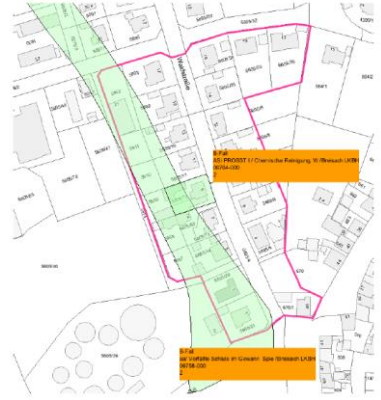
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>vorliegenden Fall durch textliche Festsetzungen, vorgesehen werden. Der Ausschluss muss iSv § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich sein und auf einer ordnungsgemäßen Abwägung beruhen. Im vorliegenden Fall wird die Festsetzung aufgrund der Begrünung der Vorgartenzonen im Sinne eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie im Sinne des Klimaschutzes getroffen.</p>
<p>A.2.1.10</p>	<p>Nach Ziffer B1.1 soll auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO eine max. zulässige Gebäudetiefe bestimmt werden. Die konkret erlassene örtliche Bauvorschrift in B1.1.1 regelt jedoch keine Gebäudetiefe, sondern eine Kombination aus Gebäudetiefe und Gebäudebreite („max. 15 m x 15 m“). Eine max. zulässige Gebäudebreite kann jedoch nicht als örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Wir regen daher an zu prüfen, ob die Regelung stattdessen auf städtebauliche Gründe gestützt als planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer A4 eingefügt werden kann. Nach § 23 Abs. 1 BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen besteht ein weites Regelungsfeld für Gemeinden durch Ortsrecht. Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO können Gemeinden Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung treffen. Aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein sind die Aufzählungen in Nr. 1 nicht abschließend. Dies beinhaltet unter anderem auch die Baukörpergestaltung. Die maximalen Gebäudemaße fallen unter die Anforderungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und werden daher im Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Die Festsetzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll die überwiegend vorhandene aufgelockerte Baustruktur sichern und die Kleinteiligkeit im Gebiet weiterhin gewährleisten. Die Festsetzung entspricht überwiegend dem vorhandenen Bestand. An der Festsetzung wird daher festgehalten. Sie ist im Übrigen langjährig gelebte Praxis in Bebauungsplänen Deutschlands.</p>
<p>A.2.1.11</p>	<p>In Ziffer B1.3.2 der örtlichen Bauvorschriften wird die max. zulässige Breite von Dachgauben und Wiederkehren abhängig von der Nutzung des Gebäudes als Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhaus vorgegeben.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 1 LBO aus baugestalterischen Gründen oder zum Schutz bestimmter Anlagen getroffen. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an der Sichtbarkeit der von der örtlichen Bauvorschrift erfassten Bauteile (vgl. Sauter, Kommentar zur LBO, § 74, Rn. 40). Die konkrete Nutzung der baulichen Anlage ist in rein gestalterischer Hinsicht nicht relevant und kann daher für eine Differenzierung auch nicht herangezogen werden. Ein Fehlen an baugestalterischen Gründen führt in der Regel zur Unwirksamkeit der betreffenden Regelung insgesamt.</p> <p>Wir regen daher an, die Regelung zu den Dachaufbauten unabhängig von der Nutzung als Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhaus</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird zur Klarstellung angepasst. Unabhängig von der Nutzung der Gebäude sollen Dachgauben und Wiederkehren bis zu einer Breite von 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zu treffen, zumal sich die Anzahl der Wohnungen nach erfolgter Erstellung des Gebäudes noch ändern kann und im äußersten Fall Dachaufbauten nachträglich verkleinert werden müssten (z.B. bei Zusammenlegung von Wohnungen). Dies kann sicherlich nicht Zielsetzung der Gestaltungsregelung sein.</p>	
<p>A.2.1.12</p>	<p>Nach Ziffer 2.2 der Begründung wird auf eine umfassende artenschutzrechtliche Begutachtung auf Ebene der Bauleitplanung verzichtet. Artenschutzrechtliche Untersuchungen seien im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dieser Vorgehensweise kann für das vorliegende bereits aufgesiedelte Gebiet grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings muss sich die Stadt auf Planungsebene zumindest soweit mit den artenschutzrechtlichen Belangen auseinandersetzen, dass sie unüberwindbare Hindernisse ausschließen kann. Hierzu ist noch eine Aussage zu treffen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht nur bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, sondern auch und gerade bei baurechtlich verfahrensfreien oder lediglich kenntnisgabepflichtigen Bauvorhaben betroffen sein können (insbesondere beim Abbruch von Gebäuden). Damit nicht der Irrtum entsteht, dass die Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften nur im Baugenehmigungsverfahren gelte, halten wir es für erforderlich, den Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren in Ziffer 2.2 der Begründung und Ziffer C6.1 der Hinweise zu streichen und stattdessen ausdrücklich auf die Pflicht des Bauherrn abzustellen, im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwieweit artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und in welcher Form Untersuchungen zu führen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine Aussage, dass unüberwindbare Hindernisse ausgeschlossen werden können, wird in die Begründung aufgenommen. Der Punkt 2.2 wird redaktionell angepasst. Auf Punkt 8.1 der Begründung, in welcher mögliche Umweltauswirkungen beschrieben werden, wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis sowie die Begründung werden entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>
<p>A.2.2</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns 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 Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.</p> <p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <p>a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</p> <p>b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</p> <p>d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</p> <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)	
A.3.1.1	<p>Artenschutz/Bebauungsvorschriften</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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.</p> <p>Es sind folgende aus artenschutzrechtlicher Sicht in Bezug auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsvorschriften zu ergänzen/anzupassen:</p>	-
A.3.1.2	<p>Vögel/Schonzeiten</p> <p>Zur Vermeidung der Tötung der brütenden Vögel und deren Küken müssen die Rodungsarbeiten auf Zeiträume eingegrenzt werden, in denen die Tiere so wenig wie möglich zu Schaden kommen. Damit keine Vogelnester zerstört/oder Küken getötet werden, dürfen Rodungen nur außerhalb</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung wird unter A7.3 der Bebauungsvorschriften ergänzt.</p> <p>Änderungen an dem Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht, da durch die Festsetzung auf bereits geltendes Recht des Bundesnaturschutzgesetzes (s. § 39 BNatSchG) verwiesen wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	der allgemeinen Schonzeit im Zeitraum vom 01.10.-28.02. durchgeführt werden.	
A.3.1.3	<p>Bebauungsvorschrift A10.2</p> <p>Nächtliche Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind sog. „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich anzubringen, ausgerichtet auf die zu beleuchtende Fläche sowie abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten.</p> <p>Wo dies unter Sicherheitsaspekten möglich ist, ist ein Abschalte- oder Abdimmmechanismus zu verwenden. Innerhalb von Gehölzen darf keine Beleuchtung installiert werden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass keine Abstrahlung in Gehölzstrukturen erfolgt.</p> <p>Mit Ergänzung/Änderung der genannten Abschnitte ist davon auszugehen, dass die Bebauung artenschutzrechtlich bewältigt werden kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.</p>
A.3.1.4	<p>Bebauungsvorschrift C 6.1: Bei Bauvorhaben im Innenbereich sind die §§ 14-17 BNatSchG nicht anwendbar, das heißt für erfolgte Eingriffe sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. Artenschutzrechtliche Fragen sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Zu den diesbezüglichen Formulierungen im Textteil verweisen wir auf Ziffer 3.12 der Stellungnahme des Fachbereichs Baurecht & Denkmalschutz.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird redaktionell angepasst.</p>
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)	
A.4.1	<p>Altlasten</p> <p>Neben der bereits in der Begründung unter Ziffer 3.2.5 genannten Altablagerung „AA Verfüllte Schlute im Gewinn Spie“ (BAK-Nr. 6758-0) existiert im Planbereich mit dem Altstandort „AS PROBST I / Chemische Reinigung“ (Bak-Nr. 6764-0) eine weitere Altlastfläche.</p> <p><u>Altablagerung „AA Verfüllte Schlute im Gewinn Spie“ (BAK-Nr. 6758-0):</u></p> <p>Die Altablagerung wird in Beweinsniveau 2 mit Handlungsbedarf B Kriterium</p>	<p>Die wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt. Zusätzlich werden die Altlastenflächen in die Hinweise der Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Entsorgungsrelevanz“ geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden-Grundwasser. Bei Bauvorhaben mit anfallendem Erdaushub ist die Abfallfrage zu behandeln. Hierfür ist ein geeigneter Gutachter zur Begleitung eines geplanten Bauvorhabens einzuschalten.</p> <p><u>Altstandort „AS PROBST I / Chemische Reinigung“ (BAK-Nr. 6764-0):</u></p> <p>Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Altlastverdachtsfläche in Beweinsniveau 2 mit dem Handlungsbedarf B „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden-Grundwasser. Hier ist der Altlastenverdacht grundsätzlich ausgeräumt, ggf. liegen leicht erhöhte Konzentrationen vor, die Prüfwerte sind jedoch eingehalten. Prüfwertüberschreitungen sind aber nicht auszuschließen bzw. sind zu erwarten, wenn sich die Expositionsbedingungen wesentlich verändern würden, beispielsweise kann durch Entsigelung eintretendes Niederschlagswasser Schadstoffe lösen (Wirkungspfad Boden – Grundwasser) oder durch Entfernen einer Abdeckung können Schadstoffe über den Direktpfad durch Menschen aufgenommen werden (Wirkungspfad Boden – Mensch). Jegliche Änderungen auf dem Grundstück (z.B. Entsigelungen), die zu einer Änderung der Exposition führen können, sind daher gutachterlich zu begleiten und im Vorfeld mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Wasser und Boden) abzustimmen.</p> 	
<p>A.4.2</p>	<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Sinne der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Die wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gemäß Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sollte darauf hingewiesen werden, dass bei der Beseitigung des Niederschlagswassers von Neubauten einer Versickerung der Einleitung in die Regenwasserkanalisation zu bevorzugen ist.	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)	
A.5.1	<p>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. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutzmaßnahmen, - Dämme von Verkehrswegen, - Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist. 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.</p>	<p>Die wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis wird ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen. Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.	
A.5.2	<p>Lärmimmissionen</p> <p>Westlich grenzen gewerblich genutzte Flächen (Bebauungsplan „Rheinumschlagsgebiete“) an das Plangebiet an, wodurch ein Konfliktpotential besteht, welches dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG widerspricht. Um sicherzustellen, dass durch die direkt angrenzenden Gewerbeflächen nur unerhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken, sollte diese Thematik im Rahmen einer geeigneten schalltechnischen Untersuchung dargelegt und bewertet werden.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der den vorhandenen Bestand sichern sowie zukünftige Entwicklungen planungsrechtlich sichern soll. Der Geltungsbereich ist derzeit überwiegend bebaut, aktuelle Bauvorhaben sind nicht bekannt und künftig auch schwer abschätzbar.</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargelegt, soll das an das Wohngebiet angrenzende Gewerbegebiet in naher Zukunft umgenutzt und entwickelt werden. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich keine Gewerbebetriebe mehr und die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Hier soll eine mit der Wohnnutzung verträgliche gemischte Nutzung entstehen, sodass dem Abstufungsgebot künftig Rechnung getragen wird.</p>
A.5.3	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)</p>		
A.6.1	Das Ordnungskriterium für die Nummerierung von Flurstücken ist die Gemarkung. Die Stadt Breisach am Rhein setzt sich aus mehreren Gemarkungen zusammen. Zur eindeutigen Benennung der Flurstücke ist die Angabe der Gemarkung erforderlich. Wir regen den Nachtrag der Gemarkung „Breisach“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans an.	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bezeichnung der Gemarkung „Breisach“ wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p>
<p>A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Bevölkerungsschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)</p>		
A.7.1	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Bestandteil der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Rettungswege wird im Rahmen der Bauausführung bzw. Bauantrag geprüft.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.	
A.7.2	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgereäte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein Bestandteil der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Rettungswege wird im Rahmen der Bauausführung bzw. Bauantrag geprüft.
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)	
A.8.1	Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, die Dachneigung von Nebengebäuden grundsätzlich auf 0 bis 10° zu begrenzen und für alle Nebengebäude ein Gründach festzusetzen. Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit einen Beitrag zur Starkregenvorsorge.	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Bestand befinden sich u.a. Nebenanlagen mit Dachneigungen über 10°, die sich in den vorhandenen Bestand einfügen. Das Plangebiet weist gem. dem vorhandenen Bestand einen dörflichen Charakter auf, der durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Daher wird auf eine zwingenden Dachneigung von Nebengebäuden verzichtet.</p> <p>Eine Begrünung bei flachgeneigten Dächern soll dennoch festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung findet sich unter Punkt B1.2.4 der Bauvorschriften.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Sinne des Klimaschutzes weitere Maßnahmen, wie Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen oder die Begrünung unbebauter Flächen, getroffen werden.</p>
A.8.2	Es sei darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.	<p>Die wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Punkt C5.1 wird ergänzt.</p>
A.8.3	Um eine Kombination von Gründächern mit der PV-Pflicht bei Neubauten zu ermöglichen, empfehlen wir, bei Photovoltaikanlagen eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 0,75 m zuzulassen. Dies ermöglicht eine Aufständigung der PV-Module mit einem lichten Abstand von 25 cm zwischen Substrat und Modulunterkante, sodass dauerhaft ausreichend Sonne und Niederschlag bei den Pflanzen des Gründachs ankommt (s. Planungshinweise für Solar-Gründächer des Bundesverbands Gebäudegrün zur Kombination von Gründach und PV).	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die max. Gebäudehöhe wurde auf 10,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht bei der max. zulässigen Zahl von 2 Vollgeschossen Gestaltungsspielraum bzgl. Unterbringung von PV-Anlagen. Da im Bebauungsplan eine Dachneigung der Hauptgebäude von 20°-45° festgesetzt wird, ist eine Kombination von PV-Anlagen und Dachbegrünung eingeschränkt umsetzbar.</p> <p>Die Dachneigung wird aufgrund des dörflichen Charakters sowie der vorhandenen Bebauung im Sinne der städtebaulichen Ordnung entsprechend festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.4	Gemäß der Lage des Plangebiets empfehlen wir bei der Nachverdichtung, die Gebäudestellung so zu gestalten, dass die Kaltluftzufuhr vom Rhein in Richtung des Ortskerns nicht beeinträchtigt wird.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Künftige Bauvorhaben im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt und schwer abzuschätzen. Die Baufenster wurden großzügig ausgewiesen, um den Eigentümern bei einer künftigen Bebauung in zweiter Reihe die Möglichkeit einer flexiblen Gestaltung zu gewährleisten.</p> <p>Dennoch wurde darauf geachtet, dass insbesondere die seitlichen Grundstücksbereiche im Sinne einer aufgelockerten Bauweise freigehalten werden. Die Baufenster wurden entsprechend mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. So werden Frischluftschneisen freigehalten und Kaltluftbahnen vom Rhein in Richtung Ortskern werden nicht beeinträchtigt.</p>
<p>A.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)</p>		
A.9.1	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die innerörtlichen Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet im südlichen Bereich der Waldstraße in Breisach. Landwirtschaftliche Belange sind nicht direkt betroffen. Für die mindestens 30 m entfernt liegenden Rebzeilen auf den östlich gelegenen Flsten. 664 und 664/2 konnten über das gemeinsame Antragsverfahren keine Bewirtschafter ausfindig gemacht werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.10 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 29.02.2024)</p>		
A.10.1	<p>Darstellung des Schutzgutes</p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche Stadt Breisach. Betroffen ist Flst. Nr. 670 und 670/1. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Punkt C1 wird angepasst und das vorhandene Denkmal nachrichtlich übernommen.</p>
A.10.2	An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Punkt C1 wird angepasst und das vorhandene Denkmal nachrichtlich übernommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p> <p>Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. Ihren Hinweis unter Pkt. 2 entsprechend zu korrigieren.</p>  <p><small>Orangene Fläche: Bereich des KD „mittelalterliche Stadt Breisach“. Am westlichen Rand gibt es eine Überschneidung mit der Planung.</small></p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 14.03.2024)	
A.11.1	<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. 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 geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist 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>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Punkt C4 wird angepasst.</p>
A.11.2	<p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.5	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.7	<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 (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 53.3 - Integriertes Rheinprogramm (Schreiben vom 03.04.2024)	
A.12.1	Das beabsichtige Vorhaben liegt im Auswirkungsbereich des am 24.08.2006 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wasserrechtlich planfestgestellten Hochwasserrückhalteraums Kulturwehr Breisach, der vom Land Baden-Württemberg gebaut und betrieben wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	<p>Nachrichtlich teilen wir Ihnen folgende Grundwassermaximalwerte im Bereich des Vorhabens mit:</p> <p>1. Historische Grundwasserstandmessungen</p> <p>Der höchste bekannte Grundwasserstand (nach Ausbau des Oberrheins) im unmittelbaren Bereich der vorgesehenen Fläche liegt gemäß Auswertung des nächstgelegenen Grundwasserpegels (2029/019-7) bei ca. 188,15 m + NN</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Messung der Grundwasserstände i. d. R. nicht durchlaufend erfolgt und das Maximum infolge extremer meteorologischer Ereignisse auch höher liegen kann. Die vorhandene Ganglinie der Grundwassermessstelle beschränkt sich auf den Zeitraum 1997-2024.</p> <p>2. Grundwassermaximalwerte im Istzustand (V8erw)</p> <p>Auf Grundlage des mehrdimensionalen Grundwassermodells wurde für das Planungsgebiet beim heutigen Istzustand bei einem 200-jährlichen Rheinhochwasser mit zeitgleichem Niederschlagsereignissen wie im Mai 1983 ein maximaler Grundwasserstand von ca. 188,3 m+NN ermittelt.</p> <p>3. Grundwassermaximalwerte im Planungszustand (V22erw)</p> <p>Beim planfestgestellten Betrieb des künftigen Rückhalteraumes stellen sich nach Modellberechnungen maximale Grundwasserstände von ca. 188,25 m+NN ein.</p> <p>Wir empfehlen im weiteren Verfahren bzw. in den Bauvorschriften den Maximalwert von 188,3 m + NN für den zu erwartenden Grundwasserhöchststand (HHW) anzugeben.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Punkt C8 wird ergänzt.</p>
A.12.3	Aufgrund der obigen Ausführungen empfehlen wir, unterirdische Bauteile (bspw.	Der Hinweis unter Punkt C8 wird ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Keller) die tiefer als die maximalen Grundwasserstände (HHW) liegen, auftriebssicher und wasserdicht auszuführen	
A.12.4	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhalterauges Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhalterauges im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs nicht abschließend berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Höhenangaben dieser Stellungnahme beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Höhenstatus 130).</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 57 - Wasserstraßen (Schreiben vom 31.03.2024)	
A.13.1	<p>Referat 57 vom Regierungspräsidium Freiburg ist hinsichtlich seiner Fachgebiete, Wasserkraft, Technische Fachbehörde für Hafen- und Umschlaganlagen und der Verwaltung landeseigener Grundstücke nicht betroffen.</p> <p>Ebenfalls sieht das uns angegliederte Fachgebiet für grenzüberschreitende Belange keine Betroffenheit unsererseits.</p> <p>Wir wünschen keine weitere Beteiligung.</p> <p>Der den Unterlagen beigefügten Liste der Beteiligten Institutionen können wir den Rheinhafen Breisach und die WSV nicht entnehmen.</p> <p>Wir empfehlen Ihnen daher die Rheinhafen Breisach GmbH, die Lagerhaus Breisach GmbH wie auch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) zu beteiligen.</p> <p>Abschließend weisen wir zum einen darauf hin, dass sich eine Reduzierung der Hafensfläche nachteilig auf die Schifffahrt auswirken kann.</p> <p>Zum anderen weisen wir darauf hin, dass durch den Hafen- und Umschlagsbetrieb Immissionen zu erwarten sind, die sich nachteilig auf nahegelegene Wohngebiete/ Wohnqualität auswirken könnten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung der Rheinhafen Breisach GmbH, der Lagerhaus Breisach GmbH sowie der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wird nicht erfolgen, da diese von der Planung nicht berührt sind. Bei dem zugrundeliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung privater Grundstücke. Der in Aufstellung befindliche Angebotsbebauungsplan soll im Rahmen einer doppelten Innenentwicklung Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand ermitteln, vorhandene Grünflächen schützen und insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird weder Hafensfläche reduziert, noch sind Auswirkungen auf den Hafen- und Umschlagbetrieb zu erwarten.</p> <p>Ebenfalls sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten, die auf die vorhandene Bebauung einwirken. Hinzu kommt, dass sich das Plangebiet in ausreichender Entfernung zum Hafen- und Umschlagbetrieb befindet und die dazwischen befindlichen Grundstücke künftig einer gemischten Nutzung zugeführt werden sollen, welche mögliche Lärmbelastungen zusätzlich abschirmt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.14 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 19.03.2024)</p>		
<p>A.14.1</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,7 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets fest.</p> <p>Die Nutzung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials wird begrüßt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 19.03.2024)</p>		
<p>A.15.1</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.2.2024 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein werden zur vorliegenden Planung der Stadt bis auf folgende Ausnahme keine grundsätzlichen Bedenken geäußert:</p> <p>Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Spichgrund“ ist dessen westlicher Geltungsbereich, so auch das südwestlichste Grundstück Flst.-Nr. 5912, als Mischgebiet ausgewiesen, um möglichen Nutzungskonflikten mit den westlich anschließenden gewerblich-/ industriell-genutzten Bereichen der Breisacher Kernstadt wirksam begegnen zu können. Hier befindet sich ein aktiver IHK-Mitgliedsbetrieb u.a. mit einer zurückversetzten Gewerbehalle. Es wird dringend empfohlen, es hier bei Mischgebiet zu belassen. Auch die übrigen, den Gewerbebetrieb unterstützenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sollten in den aktuellen Bebauungsplan übernommen werden. Ggf. wäre es für den Betrieb aber auch vorteilhafter, wenn sein Betriebsgelände nicht in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Waldstraße aufgenommen würde. Es wird um Prüfung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.</p> <p>Das Gebiet ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ sind mehrere Anfragen zur Nachverdichtung oder Umnutzung bestehender Gebäude. Der Eigentümer des Flurstückes 5912 hat bereits in der Vergangenheit bezüglich einer Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbehalle bei der Stadt Breisach am Rhein angefragt und im Jahr 2018 eine Bauvoranfrage diesbezüglich gestellt. Langfristig gesehen plant der Eigentümer den Neubau eines Wohnhauses und somit die Aufgabe der bestehenden Gewerbehalle. Der Bebauungsplan Waldstraße soll hierfür die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen. Eine Abänderung des Bebauungsplanentwurfes oder eine Herausnahme des Grundstückes wird daher nicht erfolgen.</p>
<p>A.16 badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 14.03.2024)</p>		
<p>A.16.1</p>	<p>Das Verfahrensgebiet kann über die bestehenden Leitungsnetze der Leopoldschanze bzw. der Waldstraße mit Trinkwasser versorgt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Arbeitsblattes W 405 steht eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h zur Verfügung. Objektschutz wird Seitens der badenovaNETZE GmbH nicht zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der badenovaNETZE GmbH.</p> <p>Dafür sind umfangreiche Netzausbaumaßnahmen erforderlich. Versorgungsleitungen sind von Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten.</p> <p>Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. unter Hotline-Planauskunft 07621 91943-400 oder E-Mail-Adresse: auskunft@regiodata-gmbh.de erhältlich Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben 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 auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenovaNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
A.17	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 22.03.2024)	
A.17.1	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE


B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 19.03.2024)
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung (Schreiben vom 26.02.2024)
B.6	Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 20.02.2024)
B.7	Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 19.02.2024)
B.8	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 20.02.2024)
B.9	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 15.02.2024)
B.10	Stadt Vogtsburg (Schreiben vom 19.02.2024)
B.11	Gemeinde Merdingen (Schreiben vom 28.02.2024)
B.12	Gemeinde Ihringen (Schreiben vom 19.03.2024)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 23.03.2024)	
C.1.1	Einspruch gegen die willkürliche und teilweise Aussparung eines östlichen – in meinem uneingeschränkten Eigentum befindlichen Grundbesitzes – aus der Planung des hier festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldstraße“	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p>Diese Ausgliederung bedeutet, dass für diesen Teil meiner Grundbuchfläche von ~ 30% die Abwertung „unbeplanter Außenbereich“ gem. 35 BauGB gelten soll, was zum einen eine Bebauung – wenn überhaupt – nur durch ein bürokratisches Antragsverfahren möglich ist und – im Gegensatz zu den Bebauungsplan „Waldstraße“ befindliche u.a. hohe Erschließungskosten (im Gegensatz in Ziffer 9.3 der Begründung) usw. anfallen würden.</p> <p>Ich beziffere meinen persönlichen Verlust unter Zugrundelegung des Bodenwertes der Stadt Breisach zur Ermittlung der Grundsteuer von 450€/m² x 280m² >> 126.000€. Diesen Wertverlust würde ich im Falle der Ablehnung meines Einspruches als Wertverlust nach §§ 39ff. fordern. Dieser Betrag würde insbesondere im Fall eines Verkaufs unverzüglich anfallen.</p>	<p>Das betroffene Flurstück befindet sich derzeit teilweise im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB. Der hintere, bisher unversiegelte Teilbereich des Flurstückes wird aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein in Zusammenhang mit den übrigen angrenzenden Grün- und Freiflächen als sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich bewertet. Eine Bebauung der Freifläche würde sich nicht mehr als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängen. Sie liegt daher bereits heute nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wird grundsätzlich als bauplanungsrechtlicher Außenbereich eingestuft. Der Bebauungsplan sowie dessen Abgrenzung hat demnach aus Sicht der Stadt keine nachteiligen planungsrechtlichen Auswirkungen auf den hinteren Teilbereich des Grundstückes.</p> <p>Punkt 9.3 der Begründung bezieht sich auf die Erschließung des gesamten Plangebietes (Abgrenzung Geltungsbereich), welche bereits gesichert ist und daher keine Kosten anfallen. Im Falle einer Bebauung auf privaten Grundstücksflächen sind die Kosten für Erschließung usw., unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes, vom Eigentümer selbst zu tragen. Ebenfalls sind auch aufgrund der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit keinen höheren Erschließungskosten zu rechnen.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung kann als planerische Grundlage nicht herangezogen werden und ist kein Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung. Ein möglicher Wertverlust kann nicht geltend gemacht werden.</p>

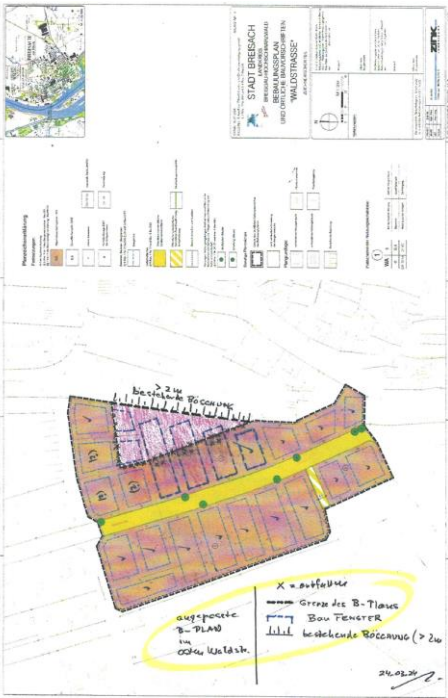
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.3	<p>Ich beantrage – im Gegensatz der vorgesehenen Aufspaltung meines im uneingeschränkten Eigentum befindlichen Grundfläche – dass dieses in den Rechtsraum der vorgelegten B-Plan „Waldstraße“ aufgenommen wird und das für diese Gesamtfläche von 913m² ein GESAMT Baufenster – wie im westlichen Teil des Bebauungsplanes angewandt eingetragen wird, verbunden mit der Begründung zu 9.3 diesem Bebauung gilt: „Für die Erschließung fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an“.</p>	<p>Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 S. 1 von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Bauleitplanung ist ein Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinde in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft (Art. 28 Abs. 2 GG). Aufgabe der Bauleitplanung gem. §1 BauGB ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Abgrenzung und Inhalte seitens privater Eigentümer besteht nicht.</p> <p>Weiterhin wird in §1 Abs. 5 S. 1 BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Leitbegriff der Bauleitplanung hervorgehoben. Gemäß diesem Grundsatz verfolgt die Stadt Breisach am Rhein das Prinzip der doppelten Innenentwicklung. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen im Bestand und auf den bereits versiegelten Flächen ermittelt und ermöglicht werden, wobei gleichzeitig vorhandenen Grünflächen geschützt werden sollen. Somit steht nicht nur die bauliche Verdichtung im Bestand im Vordergrund der vorliegenden Bauleitplanung, sondern auch die Erhaltung und Weiterentwicklung des urbanen Grüns. Die wichtigen Funktionen der Frei- und Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Erholungsraum für Menschen werden hierdurch stärker in den Fokus gerückt.</p> <p>Die Stadt Breisach am Rhein hat sich daher dazu entschieden, die aktuell vorhandenen privaten und überwiegend unversiegelten Grünflächen im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nicht in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Zur planungsrechtlichen Bewertung dieser Flächen wird auf Punkt C.1.2 verwiesen.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Vorfeld sowie während der Bebauungsplanaufstellung ein Beteiligungsprozess mit den betroffenen Eigentümern stattgefunden hat. Dabei wurden die Eigentümer über die Bebauungsplanaufstellung informiert und Wünsche sowie Ansprüche der Eigentümer konnten ermittelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Die vorderen Grundstücksbereiche können aufgrund der großzügigen Festsetzungen nachverdichtet werden, die hinteren Bereiche der bisher unversiegelten Grünflächen, die als Außenbereichsinsel eingestuft werden, sind kein Bestandteil der Überplanung und werden als Grünflächen geschützt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Abschließend ist festzuhalten, dass die Möglichkeiten zur Bebauung durch den vorliegenden Planentwurf bereits erheblich ausgeweitet werden.</p> <p>An der bisherigen Abgrenzung und Planung wird festgehalten.</p>
C.1.4	<p>Eine Verpflichtung zur Bebauung im Rahmen der bis Ende 2024 geltenden Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.07.2021 gelten für mein im Eigentum befindliche und weitgehend bebaute Grundfläche, eingetragen im Grundbuch Breisach, Blatt 495, 5805/7 nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.1.5	<p>Sollten einzelne Ausführungen meinerseits undurchführbar oder unwirksam sein, bleiben meine Aussagen, Einwände o.ä. im übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll diejenige wirksam oder durchführbarer Regelung treten, deren Wirkung der Zielsetzung (auch mehrfach ggüber Herrn Müller und Frau Götttsche-Metzger vorgetragen, Beide Beamten der Stadtverwaltung Breisach) am nächsten kommen.</p>	<p>Aussagen, Einwände o.ä., welche nicht im Zuge der Offenlage bei der Stadt Breisach am Rhein eingegangen sind, können auch im Rahmen der vorliegenden Abwägung nicht behandelt werden.</p> <p>Dies bezieht sich auf Vertragsgestaltungen und ist daher im vorliegenden Fall nicht anwendbar.</p> <p>Änderung an dem Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>
C.1.6	<p>Einsprüche/Abänderungsforderungen – beruhend auf der Ablehnung dieser Einsprüche in dem VB-Plan erfahrene fehlerhaftenden Regelungen der öffentlichen Eigenschaften meines Grundstückes – bzgl. der Festlegung der Höhe meiner vom Finanzamt und folgend der Stadt Breisach zu zahlenden Grundsteuer bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren.</p>
C.1.7	<p>PS. Die hier umstrittene Aufspaltung meines Grundstückes hinsichtlich der Bebaubarkeit in eines einen Teil gem. § 30 Absatz 3 BauGB (Innenbereich) und einen gem. § 35 BauGB (Außenbereich) ist weder in dem originären Fassung von 2008, noch in dem jetzigen FNP, noch dem Grundbuchkataster, noch in meiner Ausbaugenehmigung von 2008 enthalten, sodass sich die Frage nach den politischen und rechtlichen Fragen nach den Verantwortlichen/Veranlassenden stellt.</p>	<p>Ein Flächennutzungsplan gibt die beabsichtigte Art und Weise der Bodennutzung in einem größeren Gebiet vor. Der Bebauungsplan hingegen regelt die konkrete bauliche Nutzung von bestimmten Flächen innerhalb des Gebiets. Der Flächennutzungsplan stellt somit die übergeordnete Planung dar, während der Bebauungsplan die Umsetzung dieser Planung auf der Ebene der konkreten Baugenehmigungen darstellt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wird in dem betroffenen Gebiet vollständig aus dem rechtswirksamen, nicht parzellenscharfen, Flächennutzungsplan entwickelt. Konkrete Aufteilungen sowie Festsetzungen erfolgen erst auf Bebauungsplanebene.</p> <p>Weiterhin haben weder das Grundbuchkataster noch die Ausbaugenehmigung Auswirkungen auf die planungsrechtliche Überplanung eines Gebietes.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.2</p> <p>Person 2 (Schreiben vom 25.03.2024)</p>		
<p>C.2.1</p>	<p>Einspruch gegen die willkürliche und teilweise Aussparung eines östlichen – in meinem uneingeschränkten Eigentum befindlichen Grundbesitzes – aus der Planung des hier festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldstraße“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.2.2</p>	<p>Diese Ausgliederung bedeutet, dass für diesen Teil meiner Grundbuchfläche von ~ 44% die Abwertung „unbeplanter Außenbereich“ gem. 35 BauGB gelten soll, was zum einen eine Bebauung – wenn überhaupt – nur durch ein bürokratisches Antragsverfahren möglich ist und – im Gegensatz zu den Bebauungsplan „Waldstraße“ befindliche u.a. hohe Erschließungskosten (im Gegensatz in Ziffer 9.3 der Begründung) usw. anfallen würden.</p> <p>Ich beziffere meinen persönlichen Verlust unter Zugrundelegung des Bodenwertes der Stadt Breisach zur Ermittlung der Grundsteuer von 450€/m² x 490m² >> 220.000€. Diesen Wertverlust würde ich im Falle der Ablehnung meines Einspruches als Wertverlust nach §§ 39ff. fordern. Dieser Betrag würde insbesondere im Fall eines Verkaufs unverzüglich anfallen.</p>	<p>Das betroffene Flurstück befindet sich derzeit teilweise im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB. Der hintere, bisher unversiegelte Teilbereich des Flurstückes wird aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein in Zusammenhang mit den übrigen angrenzenden Grün- und Freiflächen als sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich bewertet. Eine Bebauung der Freifläche würde sich nicht mehr als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängen. Sie liegt daher bereits heute nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wird grundsätzlich als bauplanungsrechtlicher Außenbereich eingestuft. Der Bebauungsplan sowie dessen Abgrenzung hat demnach aus Sicht der Stadt keine nachteiligen planungsrechtlichen Auswirkungen auf den hinteren Teilbereich des Grundstückes.</p> <p>Punkt 9.3 der Begründung bezieht sich auf die Erschließung des gesamten Plangebietes (Abgrenzung Geltungsbereich), welche bereits gesichert ist und daher keine Kosten anfallen. Im Falle einer Bebauung auf privaten Grundstücksflächen sind die Kosten für Erschließung usw., unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes, vom Eigentümer selbst zu tragen. Ebenfalls sind auch aufgrund</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit keinen höheren Erschließungskosten zu rechnen.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung kann als planerische Grundlage nicht herangezogen werden und ist daher kein Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung. Ein möglicher Wertverlust kann nicht geltend gemacht werden.</p>
C.2.3	<p>Ich beantrage – im Gegensatz der vorgesehenen Aufspaltung meines im uneingeschränkten Eigentum befindlichen Grundfläche – dass dieses in den Rechtsraum der vorgelegten B-Plan „Waldstraße“ aufgenommen wird und das für diese Gesamtfläche von 1108m² ein GESAMT Baufenster – wie im westlichen Teil des Bebauungsplanes angewandt eingetragen wird, verbunden mit der Begründung zu 9.3 diesem Bebauung gilt: „Für die Erschließung fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an“.</p>	<p>Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 S. 1 von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Bauleitplanung ist ein Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinde in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft (Art. 28 Abs. 2 GG). Aufgabe der Bauleitplanung gem. §1 BauGB ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Abgrenzung und Inhalte seitens privater Eigentümer besteht nicht.</p> <p>Weiterhin wird in §1 Abs. 5 S. 1 BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Leitbegriff der Bauleitplanung hervorgehoben. Gemäß diesem Grundsatz verfolgt die Stadt Breisach am Rhein das Prinzip der doppelten Innenentwicklung. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen im Bestand und auf den bereits versiegelten Flächen ermittelt und ermöglicht werden, wobei gleichzeitig vorhandenen Grünflächen geschützt werden sollen. Somit steht nicht nur die bauliche Verdichtung im Bestand im Vordergrund der vorliegenden Bauleitplanung, sondern auch die Erhaltung und Weiterentwicklung des urbanen Grüns. Die wichtigen Funktionen der Frei- und Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Erholungsraum für Menschen werden hierdurch stärker in den Fokus gerückt.</p> <p>Die Stadt Breisach am Rhein hat sich daher dazu entschieden, die aktuell vorhandenen privaten und überwiegend unversiegelten Grünflächen im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nicht in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Zur planungsrechtlichen Bewertung dieser Flächen wird auf Punkt C.2.2 verwiesen.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Vorfeld sowie während der Bebauungsplanaufstellung ein Beteiligungsprozess mit den betroffenen Eigentümern stattgefunden hat. Dabei wurden die Eigentümer über die Bebauungsplanaufstellung informiert und Wünsche sowie Ansprüche der Eigentümer konnten ermittelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Gleichbehandlungsgrundsatz. Die vorderen Grundstücksbereiche können aufgrund der großzügigen Festsetzungen nachverdichtet werden, die hinteren Bereiche der bisher unversiegelten Grünflächen, die als Außenbereichsinsel eingestuft werden, sind kein Bestandteil der Überplanung und werden als Grünflächen geschützt.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die Möglichkeiten zur Bebauung durch den vorliegenden Planentwurf bereits erheblich ausgeweitet werden.</p> <p>An der bisherigen Abgrenzung und Planung wird festgehalten.</p>
C.2.4	<p>Eine Verpflichtung zur Bebauung im Rahmen der bis Ende 2024 geltenden Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.07.2021 gelten für mein im Eigentum befindliche und weitgehend bebaute Grundfläche, eingetragen im Grundbuch Breisach, Blatt 495, 5805/8 nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.2.5	<p>Sollten einzelne Ausführungen meinerseits undurchführbar oder unwirksam sein, bleiben meine Aussagen, Einwände o.ä. im übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll diejenige wirksam oder durchführbarer Regelung treten, deren Wirkung der Zielsetzung (auch mehrfach gegenüber Herrn Müller und Frau Göttscheimetzger vorgetragen, Beide Beamten der Stadtverwaltung Breisach) am nächsten kommen.</p>	<p>Aussagen, Einwände o.ä., welche nicht im Zuge der Offenlage bei der Stadt Breisach am Rhein eingegangen sind, können auch im Rahmen der vorliegenden Abwägung nicht behandelt werden.</p> <p>Dies bezieht sich auf Vertragsgestaltungen und ist daher im vorliegenden Fall nicht anwendbar.</p> <p>Änderung an dem Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>
C.2.6	<p>Einsprüche/Abänderungsforderungen – beruhend auf der Ablehnung dieser Einsprüche in dem VB-Plan erfahrene fehlerhaftenden Regelungen der öffentlichen Eigenschaften meines Grundstückes – bzgl. der Festlegung der Höhe meiner vom Finanzamt und folgend der Stadt Breisach zu zahlenden Grundsteuer bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
C.2.7	<p>PS. Die hier umstrittene Aufspaltung meines Grundstückes hinsichtlich der Bebaubarkeit in eines einen Teil gem. § 30 Absatz 3 BauGB (Innenbereich) und einen gem. § 35 BauGB (Außenbereich) ist weder in dem originären Fassung von 2008, noch in dem jetzigen FNP, noch dem Grundbuchkataster, noch in meiner Ausbaugenehmigung von 2008 enthalten, sodass sich die Frage nach den politischen und rechtlichen Fragen nach den Verantwortlichen/Veranlassenden stellt.</p>	<p>Ein Flächennutzungsplan gibt die beabsichtigte Art und Weise der Bodennutzung in einem größeren Gebiet vor. Der Bebauungsplan hingegen regelt die konkrete bauliche Nutzung von bestimmten Flächen innerhalb des Gebiets. Der Flächennutzungsplan stellt somit die übergeordnete Planung dar, während der Bebauungsplan die Umsetzung dieser Planung auf der Ebene der konkreten Baugenehmigungen darstellt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wird in dem betroffenen Gebiet vollständig aus dem rechtswirksamen, nicht parzellenscharfen, Flächennutzungsplan</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>entwickelt. Konkrete Aufteilungen sowie Festsetzungen erfolgen erst auf Bebauungsplanebene.</p> <p>Weiterhin haben weder das Grundbuchkataster noch die Ausbaugenehmigung Auswirkungen auf die planungsrechtliche Überplanung eines Gebietes.</p>
		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.3 Person 3 (Schreiben vom 27.03.2024)</p>	<p>C.3.1 Einspruch gegen die willkürliche und teilweise Ausparung eines östlichen – in meinem uneingeschränkten Eigentum befindlichen Grundbesitzes – aus der Planung des hier festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldstraße“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.3.2 Diese Ausgliederung bedeutet, dass für diesen Teil meiner Grundbuchfläche von ~ 44% die Abwertung „unbeplanter Außenbereich“ gem. 35 BauGB gelten soll, was zum einen eine Bebauung – wenn überhaupt – nur durch ein bürokratisches Antragsverfahren möglich ist und – im Gegensatz zu den Bebauungsplan „Waldstraße“ befindliche u.a. Höhe Erschließungskosten (im Gegensatz in Ziffer 9.3 der Begründung) usw. anfallen würden.</p> <p>Ich beziffere meinen persönlichen Verlust unter Zugrundelegung des Bodenwertes der Stadt Breisach zur Ermittlung der</p>	<p>Das betroffene Flurstück befindet sich derzeit teilweise im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB. Der hintere, bisher unversiegelte Teilbereich des Flurstückes wird aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein in Zusammenhang mit den übrigen angrenzenden Grün- und Freiflächen als sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich bewertet. Eine Bebauung der Freifläche würde sich nicht mehr als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängen. Sie liegt daher bereits heute nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und wird grundsätzlich als bauplanungsrechtlicher Außenbereich eingestuft. Der Bebauungsplan sowie dessen Abgrenzung hat demnach aus Sicht der Stadt keine</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundsteuer von 450€/m² x mind. 6,11 ar. Diesen Wertverlust würde ich im Falle der Ablehnung meines Einspruches als Wertverlust nach §§ 39ff. fordern. Dieser Betrag würde insbesondere im Fall eines Verkaufs unverzüglich anfallen.</p>	<p>nachteiligen planungsrechtlichen Auswirkungen auf den hinteren Teilbereich des Grundstückes.</p> <p>Punkt 9.3 der Begründung bezieht sich auf die Erschließung des gesamten Plangebietes (Abgrenzung Geltungsbereich), welche bereits gesichert ist und daher keine Kosten anfallen. Im Falle einer Bebauung auf privaten Grundstücksflächen sind die Kosten für Erschließung usw., unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes, vom Eigentümer selbst zu tragen. Ebenfalls sind auch aufgrund der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit keinen höheren Erschließungskosten zu rechnen.</p> <p>Die vorliegende Wertermittlung kann als planerische Grundlage nicht herangezogen werden und ist daher kein Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung. Ein möglicher Wertverlust kann nicht geltend gemacht werden.</p>
C.3.3	<p>Ich beantrage – im Gegensatz der vorgesehenen Aufspaltung meines im uneingeschränkten Eigentum befindlichen Grundfläche – dass dieses in den Rechtsraum der vorgelegten B-Plan „Waldstraße“ aufgenommen wird und das für diese Gesamtfläche von 913 m² ein GESAMT Baufenster – wie im westlichen Teil des Bebauungsplanes angewandt eingetragen wird, verbunden mit der Begründung zu 9.3 diesem Bebauung gilt: Für die Erschließung fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.</p>	<p>Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 S. 1 von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Bauleitplanung ist ein Kernbestandteil der kommunalen Planungshoheit und damit des verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinde in Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft (Art. 28 Abs. 2 GG). Aufgabe der Bauleitplanung gem. §1 BauGB ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie dessen Abgrenzung und Inhalte seitens privater Eigentümer besteht nicht.</p> <p>Weiterhin wird in §1 Abs. 5 S. 1 BauGB die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Leitbegriff der Bauleitplanung hervorgehoben. Gemäß diesem Grundsatz verfolgt die Stadt Breisach am Rhein das Prinzip der doppelten Innenentwicklung. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen im Bestand und auf den bereits versiegelten Flächen ermittelt und ermöglicht werden, wobei gleichzeitig vorhandenen Grünflächen geschützt werden sollen. Somit steht nicht nur die bauliche Verdichtung im Bestand im Vordergrund der vorliegenden Bauleitplanung, sondern auch die Erhaltung und Weiterentwicklung des urbanen Grüns. Die wichtigen Funktionen der Frei- und Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Erholungsraum für Menschen werden hierdurch stärker in den Fokus gerückt.</p> <p>Die Stadt Breisach am Rhein hat sich daher dazu entschieden, die aktuell vorhandenen privaten und überwiegend unversiegelten Grünflächen im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches nicht in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Zur</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>planungsrechtlichen Bewertung dieser Flächen wird auf Punkt C.3.2 verwiesen.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Vorfeld sowie während der Bebauungsplanaufstellung ein Beteiligungsprozess mit den betroffenen Eigentümern stattgefunden hat. Dabei wurden die Eigentümer über die Bebauungsplanaufstellung informiert und Wünsche sowie Ansprüche der Eigentümer konnten ermittelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht aus Sicht der Stadt Breisach am Rhein dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Die vorderen Grundstücksbereiche können aufgrund der großzügigen Festsetzungen nachverdichtet werden, die hinteren Bereiche der bisher unversiegelten Grünflächen, die als Außenbereichsinsel eingestuft werden, sind kein Bestandteil der Überplanung und werden als Grünflächen geschützt.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die Möglichkeiten zur Bebauung durch den vorliegenden Planentwurf bereits erheblich ausgeweitet werden.</p> <p>An der bisherigen Abgrenzung und Planung wird festgehalten.</p>
C.3.4	<p>Eine Bauverpflichtung im Rahmen der bis Ende 2024 geltenden Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.07.2021 gelten für mein im Eigentum befindliche und weitgehend bebaute Grundfläche, eingetragen im Grundbuch Breisach, Blatt 495, 5805/9 nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.3.5	<p>Sollten einzelne Ausführungen meinerseits undurchführbar oder unwirksam sein, bleiben meine Aussagen, Einwände o.ä. im übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll diejenige wirksam oder durchführbarer Regelung treten, deren Wirkung der Zielsetzung (auch mehrfach gegenüber Herrn Müller und Frau Götsche-Metzger vorgetragen) am nächsten kommen.</p>	<p>Aussagen, Einwände o.ä., welche nicht im Zuge der Offenlage bei der Stadt Breisach am Rhein eingegangen sind, können auch im Rahmen der vorliegenden Abwägung nicht behandelt werden.</p> <p>Dies bezieht sich auf Vertragsgestaltungen und ist daher im vorliegenden Fall nicht anwendbar.</p> <p>Änderung an dem Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.</p>
C.3.6	<p>Einsprüche/Abänderungsforderungen – beruhend auf der Ablehnung dieser Einsprüche in dem VB-Plan erfahrene fehlerhaftenden Regelungen der öffentlichen Eigenschaften meines Grundstückes – bzgl. der Festlegung der Höhe meiner vom Finanzamt und folgend der Stadt Breisach zu zahlenden Grundsteuer bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
C.3.7	<p>Da ich für das gesamte Grundstück die identische (höhere) Grundsteuer bin ich sehr über die Entscheidung überrascht.</p>	<p>Die Grundstücksbewertung ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Bei der Bauleitplanung und der Grundstücksbewertung des Finanzamtes</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ich habe 6,03ar als Hofreite gekauft, das ausgewiesene Stück scheint mir kleiner. Das käme einer Zwangsenteignung für die ich weitere Ausgleichszahlungen fordern würde.</p>	<p>werden unterschiedliche Rechtsgrundlagen herangezogen. Änderungen ergeben sich aus der Stellungnahme keine.</p> <p>Über die restlichen Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Diese wurden aus Gründen des Naturschutzes der Überplanung entzogen. Eine Zwangsenteignung erfolgt nicht, an der vorhandenen Grundstücksgröße werden keine Änderungen vorgenommen.</p>