

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	6
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz	8
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger	8
A.6	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	9
A.7	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i>	9
A.8	<i>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i>	9
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein	11
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	11
A.11	<i>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</i>	12
A.12	Deutsche Telekom Technik GmbH	14
A.13	Vodafone BW GmbH	15
A.14	<i>Unitymedia BW GmbH</i>	15
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	16
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB - Abfallwirtschaft	16
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	16
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	16
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	16
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	16
B.6	bnNETZE GmbH	16
B.7	Netze BW GmbH	16
B.8	ED Netze GmbH	16
B.9	terranets bw GmbH	16
B.10	Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung	16
B.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	17
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	17
B.13	Abwasserzweckverband Staufener Bucht	17
B.14	BUND e.V.	17
B.15	NaBU Bezirksverband Südbaden	17
B.16	Polizeipräsidium Freiburg	17
B.17	SBG SüdbadenBus GmbH	17
B.18	Gemeinde Au	17
B.19	Freiburger Verkehrs AG	17
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	17
C.1	Bürger 1	17
C.1	<i>Bürger 1</i>	21
C.2	Bürger 2	23

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)	
A.1.1	In Ziffer 1.1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde die Art der baulichen Nutzung unter Anwendung des § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO modifiziert. Danach kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können. Allerdings darf eine solche Modifizierung nur erfolgen, wenn besonders städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Das Vorliegen dieser besonders städtebaulichen Gründe sollte in Ziffer 3.1 der Begründung noch veranschaulicht werden.	Dies wird berücksichtigt. Das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe wurde in der Begründung dargelegt.
A.1.2	Nach Ziffer 1.5.1 sind genehmigungspflichtige An- und Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden auch dann zulässig, wenn diese weiterhin hinter der Baulinie zurückbleiben. Aus welchen Gründen auf genehmigungspflichtige Anlagen abgestellt wird, erschließt sich nicht, da nach unserem Verständnis auch verfahrensfreie Anbauten (etwa Vorbauten bis 40 m ³ Rauminhalt nach Ziffer 1 k) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO) den Planungsabsichten der Gemeinde entgegenstehen würden. Wir regen zudem an, den Satz lediglich als klarstellenden Hinweis zu formulieren, da es sich um keine Festsetzung mit verbindlichem Regelungscharakter handelt. Dementsprechend empfiehlt es sich, in der Begründung auch die Formulierung „Ausnahmeregelung“ (die nach § 31 Abs. 1 BauGB nach Art und Umfang ausdrücklich zu benennen wäre) zu vermeiden.	Dies wird berücksichtigt. Der Begriff „genehmigungspflichtig“ kann entfallen. Sämtliche An- und Umbauten von Bestandsgebäuden sind zulässig, sofern diese weiterhin hinter der Baulinie zurückbleiben.
A.1.3	Bei den Festsetzungen für Flächen die Wasserwirtschaft und für Hochwasserschutzanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im zeichnerischen Teil gehen wir davon aus, dass die Gemeinde geprüft hat, dass eine Flächeninanspruchnahme nur im zweckentsprechend erforderlichen Umfang erfolgt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der Flächen, die als Flächen für Wasserwirtschaft und für Hochwasserschutzanlagen festgesetzt worden sind, richtet sich nach den Inhalten der Planfeststellung. Die Flächeninanspruchnahme wird somit innerhalb des Planfeststellungsverfahrens sowohl vorbereitet, als auch begründet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4	<p>Wir regen an, die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Flst.-Nrn. 155, 155/1 und 154/5 sowie für die Grundstücke 152/1 und 152/2 nochmals zu überprüfen. Sinn und Zweck von aneinander liegenden, jedoch nicht verbundenen Baufenstern erschließt sich uns nicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Sinn und Zweck von aneinander liegenden Baufenstern ergibt sich durch unterschiedliche Festsetzungsinhalte innerhalb der Baufenster (siehe Planeintrag).</p>
A.1.5	<p>Auf Zulassungsebene (Baugenehmigungsverfahren) besteht für eine Vielzahl an Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gemäß § 56 Abs. 2 LBO ein Rechtsanspruch darauf, von örtlichen Bauvorschriften abzuweichen, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt. Mit dieser Regelung sollen „Wohnungsbauvorhaben im Bestand“ privilegiert werden. Sie sollen nicht an einzelnen bauordnungsrechtlichen Anforderungen scheitern, die im Hinblick auf die öffentlichen Belange verzichtbar sind (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf LT-Drucks. 11/5337 S. 116). Dies ist insbesondere bei der Überplanung von Bestandsgebieten von Bedeutung.</p> <p>Damit die mit der Planung verfolgten Gestaltungsziele der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren nicht über den Anspruch auf Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften „ins Leere laufen“, tut sie gut daran, die öffentlichen Belange, die sie zum Erlass der betreffenden Normen bewogen hat, besonders herauszustellen und hervorzuheben. Dies können insbesondere die mit der LBO verfolgten Ziele (öffentliche Sicherheit und Ordnung, die Baugestaltung, der Brandschutz, etc.) sein.</p> <p>Je deutlicher diese (baugestalterischen) Ziele als zu schützende öffentliche Belange in den Vordergrund gestellt werden können, mit denen Eingriffe in das Eigentum gerechtfertigt werden, desto größere Wirkung wird ihnen bei der Entscheidung über die Abweichung beizumessen sein („Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen“). Wir regen daher an, in der Begründung den Stellenwert der einzelnen Gestaltungsregelungen im Kontext zu § 56 Abs. 2 LBO noch näher zu beleuchten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt.</p>
A.1.6	<p>In Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ten wird die zulässige Breite der Dachaufbauten auf die Trauflänge bezogen. Dies ist nach unserer Auffassung zu unbestimmt. Wir regen daher an, diese auf die Länge der darunterliegenden Gebäudewand oder auf die Länge der Dachfläche zu beziehen und auch die Messpunkte für die Breite der Dachaufbauten (mit oder ohne Dachüberstand) anzugeben.</p>	<p>Die zulässige Breite der Dachaufbauten wird auf die Länge der Dachfläche bezogen. Zusätzlich wird klargestellt, dass dabei die Dachaufbauten ohne Dachüberstand zu messen sind.</p>
A.1.7	<p>Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften enthält begrenzende Vorgaben für Dachaufbauten und -einschnitte in den Dachflächen (jeweils max. 5,0 m Breite und in der Summe max. 50 % der Trauflänge; kein Durchbrechen der Trauflinie). Die Vorschrift lässt damit u.U. unberücksichtigt, dass andere Gebäudeteile, die keine Dachaufbauten oder -einschnitte sind, jedoch ähnliche gestaltende Wirkungen erzeugen können, weiterhin zulässig sind. Zu diesen Gebäudeteilen zählen insbesondere Wiederkehre und Zwerchgiebel. Diese Anlagen können die Trauflinie durchbrechen und bleiben von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.</p> <p>Wir bitten daher in sachgerechter Abwägung zu prüfen, ob ein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift unter Ziffer 2.1.5 wird wie folgt umformuliert:</p> <p>Dachaufbauten sind unabhängig von ihrer Dachform Teil des Hauptdaches und auch bei 0° bis 10° Dachneigung ohne Dachbegrünung zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils eine Breite von 5,0 m (horizontal ohne Dachüberstand gemessen) und in der Summe 50% der Länge der Dachfläche nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Wiederkehre sind nicht zulässig.</p>
A.1.8	<p>Als oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen sichtbaren Wandhöhe bei Dächern mit Dachüberstand wurde gemäß Ziffer 2.2.1 der örtlichen Bauvorschriften der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut gewählt. Dieser Bezugspunkt wird u.U. dem Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit nicht gerecht.</p> <p>Zur Bestimmung des Begriffs der Dachhaut kann allgemein auf die abstandsflächenrechtliche Vorschrift des § 5 Abs. 4 Satz 2 LBO zurückgegriffen werden. Nach Auffassung von Sauter sei unter „Dachhaut“ die oberste Schicht des Daches zu verstehen, die aus Dachziegeln, Dachpappe, Blech oder anderen zur Dachdeckung geeigneten Materialien gebildet wird. Nicht zur Dachhaut gehöre danach die zur Befestigung der Dachdeckung dienende Unterkonstruktion (Dachlatten, Dachschalung), deren Schnittpunkt mit der Wand deshalb für die Ermittlung der Wandhöhe belanglos ist. Der Schnittpunkt liege vielmehr dort, wo die Wandaußenseite und die Oberfläche der</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend angepasst. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut angegeben. Die sichtbare Wandhöhe wird deshalb um 50 cm erhöht.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dachhaut einander kreuzen (vgl. Sauter, 56. EL November 2019, LBO BW, § 5 Rn. 79).</p> <p>Die Unterkante Dachhaut würde nach diesem Verständnis einen Punkt „innerhalb des Daches“ definieren, der im Regelfall von außen nicht sichtbar in Erscheinung tritt. Die Höhe der Unterkante Dachhaut ließe sich deshalb nur mit größerem Aufwand bestimmen, zumal in den Bauvorlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 LBOWO lediglich die Wandhöhe i.S.d. § 5 Abs. 4 LBO anzugeben ist, welche (nach obigen Ausführungen) auf die Oberkante der Dachhaut abstellt. Da der Bezugspunkt letztlich dazu dienen soll, die sichtbare Wandhöhe zu bestimmen, bietet es sich aus unserer Sicht eher an, den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als oberen Bezugspunkt zu definieren.</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften zu den Werbeanlagen stellen übrigens auf die Oberkante Dachhaut ab (siehe Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften). Eine einheitliche Regelung wäre auch deshalb zu begrüßen.</p>	
A.1.9	<p>Die Differenz zwischen zulässiger Größe von befestigten Dachflächen (20 m²) zu zulässiger Größe der jeweiligen Terrasse (16 m²) in Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften sollte noch kurz erläutert werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird klargestellt, dass insgesamt 20 m² zulässig sind, jedoch pro Terrasse maximal 16 m².</p>
A.1.10	<p>Hinweis:</p> <p>Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates am 20.05.2020 das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) verabschiedet. Das Gesetz wurde am 28.05.2020 im Bundesgesetzblatt I, S. 1041 veröffentlicht und ist am darauffolgenden Tag in Kraft getreten. Mit den in dem Gesetz vorgesehenen Erleichterungen soll gewährleistet werden, dass Planungsverfahren auch unter den erschwerten Bedingungen während der COVID-19-Pandemie ordnungsgemäß durchgeführt werden können. Die Regelungen sind auch auf bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Verfahren anwendbar.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erneute Offenlage zum Bebauungsplan wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.11	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten ferner um weitere Beteiligung am Verfahren, sofern sich noch Planänderungen ergeben, und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>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>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnismitteilung erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p>
A.1.12	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden dem Landratsamt eine Ausfertigung in Papierform sowie die dazugehörigen digitalen Datensätze zugeschickt.</p>
A.1.13	<p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br., und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Freiburg i. Br. zu übersenden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)	
A.2.1	Artenschutz	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bebauungsvorschriften „Hexentalstraße-Öleweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans bezweckt die langfristige städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, im folgenden BNatSchG) zu beachten.</p> <p>Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope (Vorabschätzung) erstellt. Diese wurde mit Datum vom 18.02.2020 aktualisiert/angepasst.</p> <p>Wie in unserer letzten Stellungnahme gefordert, wurden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Vögel und Fledermäuse) nun in die Festsetzungen unter Ziffer 4.8 (Artenschutz) aufgenommen und eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde vorgesehen. Dies wird ausdrücklich begrüßt.</p>	
A.2.2	<p>Zukünftige Ausweisung Naturdenkmal „Winterlinde“</p> <p>Auf dem gemeindeeigenen Flst.-Nr. 87, Öleweg, ist die Ausweisung einer Winterlinde als Naturdenkmal in Planung (Stand 16.10.2012). Diese wurde entsprechend unserer Anregung mit einem Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 Buchstabe b BauGB) belegt und unter Ziffer 1.10.3 in die Festsetzungen zum Bebauungsplan, als auch in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Wir regen an, die Festsetzungen unter Ziffer 1.10.3 noch um folgenden Satz zu ergänzen: Aufgrund des zukünftigen Schutzstatus der Winterlinde sind baumpflegerische Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz während der Bauzeit in Abstim-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird dementsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	<p>mung mit der unteren Natur- schutzbehörde durchzuführen.</p> <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)</p>	
A.3.1	<p>Der Fachbereich Gewerbeaufsicht hat keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung des Verkehrslärms die Gemeinde selbst zuständig ist.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)</p>	
A.4.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.</p> <p>Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 und einem Mischgebiet mit einer GFZ von 1,6 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	Dies wurde bereits berücksichtigt.
A.5	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)</p>	
A.5.1	<p>Aus fachlicher Sicht der Straßenbauverwaltung des Landkreises kommt unter den vorgeschlagenen Varianten für die zukünftige Straßenbahnführung nur die Anordnungsmöglichkeit A in Frage, da hierbei der Straßenverkehr nicht beeinflusst wird. Auf der L 122 gibt es insbesondere in Zeiten des Berufsverkehrs - ein hohes Verkehrsaufkommen, und die gleichzeitige Nutzung der Fahrbahn durch Straßenbahn und Straßenverkehr würde hier in den Berufsver-</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die genaue Ausführung des Straßenausbaus wird rechtzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	kehrzeiten zu Behinderungen führen.	
A.5.2	Eventuell notwendige, bauliche Eingriffe in die Landesstraße 122 (z. B. für Versorgungsanschlüsse, Zufahrten) sind mit dem Baulastträger im Vorhinein abzustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 13.05.2020)		
A.6.1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit den Aktenzeichen 2511//19-07211 vom 14.08.2019 und 2511//18-11701 vom 10.01.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 14.08.2019)		
A.7.1	<i>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 10.01.2019 (Az. 2511//18-11701) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 10.01.2019)		
A.8.1	<p>Geotechnik</p> <p><i>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 gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich der östliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen des Buntsandsteins. Im westlichen Teil des Plangebiets bildet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Bereich einer ehemaligen Rohstoffabbaufläche für Ziegeleiroh-</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bauvorschriften aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>stoffe.</p> <p><i>Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>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.</i></p>	
A.8.2	<p>Boden</p> <p><i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	<p>Grundwasser</p> <p><i>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.5	<p>Bergbau</p> <p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</i></p> <p><i>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.6	<p>Geotopschutz</p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrda-</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>ten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>	
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 19.05.2020)	
A.9.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,4 ha. Das Gebiet ist bereits bebaut und soll insbesondere hinsichtlich der Nutzungsgliederung, der Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie des Straßenquerschnitts überplant werden. Es werden im Wesentlichen Misch- und Wohngebiete festgesetzt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	<p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan sowie der berichtigte FNP dem Regierungspräsidium Freiburg für die Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK zeitnah zuzusenden.</p>	Dies wird berücksichtigt.
A.9.3	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 11.05.2020)	
A.10.1	<p>Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist hinsichtlich der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes Folgendes abschließend zu äußern:</p> <p>Wir bedanken uns dafür, dass unseren Bedenken und Anregungen zum großen Teil entsprochen worden ist. Begrüßt werden daher die im Anschreiben unter</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>d.) und f.) sowie c.) aufgeführten (und im Planentwurf umgesetzten) Änderungen. Die neuen Erläuterungen in der Begründung tragen u.a. zu einer besseren Nachvollziehbarkeit der Gesamtsituation bei.</p> <p>Bezüglich des geplanten, im öffentlichen Interesse liegenden Ausbau des ÖPNV, hier der Verlängerung der Straßenbahnlinie ins Hexental, wird auch weiterhin darum gebeten, darauf zu achten, die Auswirkungen auf ansässige Betriebe so gering wie möglich zu halten und Härten zu vermeiden. Unsere Anmerkungen von 03.09.2019 zu den baulichen Varianten A bis C behalten ihre Gültigkeit weiter.</p>	
A.11	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein <i>(Schreiben vom 03.09.2019)</i></p>	
A.11.1	<p><i>Die dargelegten Planungsziele inklusive der Planungskonzeption sind u.E. gut nachvollziehbar und können auch weiterhin mitgetragen werden. Hierzu zählen auch die vorgesehene räumliche Aufteilung in Mischgebietsbereiche sowie allgemeine Wohngebiete sowie die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten etc.).</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.11.2	<p><i>An der Hexentalstraße befinden sich einige nahversorgungsrelevante gewerbliche Nutzungen (Läden, Praxen, Fahrradwerkstatt etc.). Laut Begründung, S. 7, sollen hier die Erdgeschosszonen und das erste Obergeschoss für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, um eine Belebung des Teilbereiches zu erreichen. Dies wird begrüßt. Aus unserer Sicht ist es mit der hier vorliegenden Situation besonders wichtig, innerhalb der Geschäftslage gerade im EG keine Lücken durch Wohnbebauung zuzulassen, um die Geschäftslage zu stützen und sie dann auch weiterentwickeln zu können. Es wird deshalb angeregt, Wohnen im MI1 und MI2 im EG ganz auszuschließen und im 1. OG nur als Ausnahme zuzulassen, so dass auch dort ein Vorrang für sonstige gewerbliche Nutzungen besteht.</i></p>	<p><i>Dies wird teilweise berücksichtigt.</i></p> <p><i>Um den Charakter einer lebendigen Hexentalstraße beizubehalten, sind in den Mischgebieten Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen und im Mischgebiet MI1 im 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Somit sollen der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen an diesen Stellen ein Vorrang eingeräumt und die Wohnnutzungen in den obersten Geschossen untergebracht werden. Dies dient dem Erhalt und der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen zur Belebung des öffentlichen Raumes, während die oberen Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden können. Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet ist somit durch die vertikale Gliederung gesichert. Damit wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Mischgebiete Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Punkt 1.1.2.3 werden wie folgt angepasst:</i></p> <p><i>„In den Mischgebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig und im Mischgebiet MI1 im 1. OG nur ausnahmsweise zulässig.“</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11.3	<p><i>Grundsätzlich unterstützt wird auch das langfristige Ziel, die Freiburger Stadtbahnlinie bis nach Au zu verlängern und hierzu im vorliegenden Plangebiet einen angemessenen Straßenquerschnitt bereits planungsrechtlich zu sichern. Allerdings sind die bestehenden räumlichen Verhältnisse zum Teil schwierig bzw. stark beengt. Bspw. müsste das Gebäude Hexentalstraße 10, in dem sich ein italienisches Restaurant befindet, abgerissen werden. Des Weiteren sind u.E. derzeit folgende Fragen offen:</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Das italienische Restaurant kann zukünftig weiter nach Norden verlegt werden. Die Fläche südlich davon könnte dabei für Außenbewirtschaftung in Anspruch genommen werden.</i></p>
A.11.3.1	<p><i>Kosten und Finanzierungsfragen werden im Bebauungsplan nicht angesprochen. Klar ist, dass die Hexentalstraße (L 122) auf Gemarkung Merzhausen stark sanierungsbedürftig ist, zudem die Rad- und Fußgängerwege entlang der L122 in keinerlei Hinsicht mehr heutigen, auch rechtlichen Anforderungen genügt; die eigentlich geplante Sanierung war laut Homepage der Gemeinde in 2018 auf unbestimmte Zeit verschoben worden. Als Bauzeit sind hier immerhin 2 Jahre veranschlagt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eine bauliche Variante C dargestellt auch für den Interimsfall, bis die neue Straßenbahnlinie realisiert werden soll. Korrespondiert dies miteinander? Variante C weicht zudem von den beiden Varianten A und B baulich voneinander ab. Erläutert wird bislang auch nicht, ob insofern ggf. zweimal größere Baumaßnahmen vorgenommen und finanziert werden müssten?</i></p> <p><i>Die Landesstraße ist stark befahren, zu Stoßzeiten reihen sich auf der gesamten Ortsdurchfahrt von Merzhausen die Autos lückenlos aneinander. Besonders die Variante B, bei der sich Straßenbahn und motorisierter Individualverkehr die Fahrbahnen teilen müssten, wäre in dieser Hinsicht kritisch zu sehen. Ein (u.E. dringend erforderliches) Verkehrsgutachten liegt dem Bebauungsplanentwurf noch nicht bei.</i></p> <p><i>Eine weitere Herausforderung dürfte sein, dass nur bei der (bezogen auf den Verkehrsfluss kritischen) Variante B im Verhältnis zur Variante A noch Platz für Stellplätze entlang der L122 sein werden. Derzeit sind auf der westlichen Seite der L122 diverse Stellplätze vor den Wohn-</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Realisierung der Straßenbahnlinie wirft noch viele Fragen auf, die weder Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind noch im Rahmen dessen gelöst werden können.</i></p> <p><i>Durch den Bebauungsplan soll zunächst der Straßenquerschnitt gesichert werden. Die aufgezeichneten Schnitte dienen als Nachweis, dass die vorgesehenen Maße ausreichend sind, was für den Abwägungsprozess von Bedeutung ist.</i></p> <p><i>Kosten, die die Sanierung oder die Verbreiterung der Verkehrsflächen betreffen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Auseinandersetzung mit diesen Fragen kann außerhalb des Verfahrens erfolgen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>und Geschäftshäusern quer zur Landestraße vorhanden, die die Erreichbarkeit der Läden und sonstigen Betriebe sicherstellen. Diese würden künftig jedoch aus Platzgründen entfallen.</i>	
A.11.4	<i>Des Weiteren wird angeregt, städtebauliche Merkmale mit relevanten Konsequenzen nur dann festzusetzen, wenn sie unumgänglich sind und die Verhältnismäßigkeit gewahrt würde: Beim nordwestlichsten Gebäude im Plangebiet (Hexentalstraße 4) bspw. handelt es sich um ein modernes, fast neues Wohn- und Geschäftshaus, bei welchem nun zur L122 hin eine Baulinie festgesetzt und das gesamte Baufenster nach Osten verschoben werden soll. Dies wäre u.E. unverhältnismäßig, denn bei einer baulichen Änderung mit Baugenehmigungserfordernis müsste die Baulinie ggf. „ausgefüllt“ bzw. im schlimmsten Fall ggf. das gesamte Gebäude erneuert werden? Zudem müssten die derzeitigen Stellplätze gänzlich entfallen! Auch im Südosten des Plangebietes wären mehrere Gebäude mit gewerblicher Nutzung in relevanter Weise betroffen!</i>	<i>Dies wird berücksichtigt. Diese unerwünschte Einschränkung ergibt sich insbesondere dann, wenn ein Bestandsgebäude bereits vollständig hinter der Baulinie zurückbleibt. Eine derart scharfe Auslegung der Baulinie entspricht nicht der Zielsetzung der Planung. Denn die Planung zielt lediglich darauf ab, zukünftige Bautätigkeiten auszuschließen, die der Verbreiterung des Straßenquerschnitts entgegenstehen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung zur Baulinie (Pkt. 1.5.1) entsprechend § 23 (2) BauNVO durch folgende Ausnahmeregelung ergänzt: Genehmigungspflichtige An- und Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden sind auch dann zulässig, wenn diese weiterhin hinter der Baulinie zurückbleiben.</i>
A.11.5	<i>Im Plangebiet befinden sich diverse Betriebe, die (spätestens beim Straßenumbau) betroffen sein werden. Es wird darum gebeten, die Auswirkungen auf ansässige Betriebe so gering wie möglich zu halten und Härten zu vermeiden. Hier spielen Erreichbarkeit und mögliche (auch sonstige) Auswirkungen der Bauzeit eine besonders große Rolle. Auch Umsiedlungsfragen wie im Fall des o.a. Restaurants sollten rechtzeitig geklärt und ohne Härte Ersatz geschaffen werden.</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>
A.11.6	<i>Weitere Anregung: Es wird angeregt, falls möglich, die alte Linde im Öleweg, die den dörflichen Charakter des alten Ortskerns von Merzhausen widerspiegelt, als „zu erhaltend“ in das Plangebiet mit einzubeziehen.</i>	<i>Dies wird berücksichtigt. Die Winterlinde wird zum Erhalt festgesetzt (siehe Ziffer 1.10.3 der Bebauungsvorschriften).</i>
A.12	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.06.2020)	
A.12.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 i. V. m. § 69 Telekommunikationsgesetz (TKG) - hat die Deutsche	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und zu bearbeiten.</p> <p>Anregungen oder Bedenken hinsichtlich der Nutzungsgliederung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine.</p>	
A.12.2	<p>Im Bereich der Hexentalstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, u.a. eine größere Kabelkanalanlage. Durch eine Neuordnung des Straßenraumquerschnittes werden Belange der Telekom berührt.</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt (siehe Hinweis unter Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften).</p>
A.12.3	<p>Im Rahmen der Planungen des Regierungspräsidiums Freiburg zur „L 122 Ortsdurchfahrt Merzhausen“ (Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrerführung) haben wir dort schon mehrfach schriftlich Stellung genommen und stehen auch in direktem Kontakt mit dem planenden Referat des Regierungspräsidiums.</p> <p>Sofern es von den Entwürfen des Regierungspräsidiums abweichende oder ergänzende Planungen der Gemeinde gibt, bitten wir um entsprechend frühzeitige Information.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.13 Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 29.05.2020)</p>		
A.13.1	<p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 03.01.2019 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.14 Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 03.01.2019)</p>		
A.14.1	<p><i>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</i></p> <p><i>Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/</i></p> <p><i>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</i></p> <p><i>Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>0900/111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> <p>Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB - Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 15.06.2020)
B.6	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 11.05.2020)
B.7	Netze BW GmbH (Schreiben vom 11.05.2020) – keine weitere Beteiligung
B.8	ED Netze GmbH (Schreiben vom 08.05.2020) – keine weitere Beteiligung
B.9	terranets bw GmbH (Schreiben vom 07.05.2020) – keine weitere Beteiligung
B.10	Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung (Schreiben vom 12.06.2020)

B.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.13	Abwasserzweckverband Staufener Bucht
B.14	BUND e.V.
B.15	NaBU Bezirksverband Südbaden
B.16	Polizeipräsidium Freiburg
B.17	SBG SüdbadenBus GmbH
B.18	Gemeinde Au
B.19	Freiburger Verkehrs AG

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 12.06.2020)	
C.1.1	<p>Bei Überprüfung der geänderten bzw. ergänzten Planinhalte der zweiten Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB musste mein Mandant feststellen, dass seine Beanstandungen, die ich mit Schreiben vom 29.08.2019 vorgebracht habe, keine Berücksichtigung gefunden haben, sondern im Vergleich zur ersten Offenlage zu seinen Lasten noch nachteiligere Planungen in die textlichen Festlegungen eingearbeitet worden sind.</p> <p>Ich hätte außerdem erwartet, genauso wie [REDACTED] als stark betroffener Einwohner Ihrer Gemeinde, dass zum Schreiben vom 29.08.2019 (!) eine sachlich fundierte Rückäußerung/Stellungnahme erfolgt, wie Sie ja eigentlich anlässlich des gemeinsamen Besprechungstermins vom 21.05.2019 auch angekündigt hatten. Ich hoffe, dass jetzt wenigstens eine Reaktion auf die nachfolgende Stellungnahme und die vom 29.08.2019 erfolgt, nachdem im Amtsblatt am Ende der öffentlichen Bekanntmachung noch ausdrücklich folgendes festgehalten wird:</p> <p>„Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnismitteilung nach § 3 Abs. 2 erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zweckmäßig."</p> <p>Auf eine solche Rückäußerung warten wir seit längerem.</p> <p>Zur Sache wird nachfolgend vorgetragen, wobei die Beanstandungen und Einwendungen im Schreiben vom 29.08.2019 voll umfänglich aufrechterhalten werden und, um überflüssige Wiederholungen zu vermeiden, nicht nochmals wiedergegeben werden. Der vorgesehene Bebauungsplan „Hexentalstraße-Öleweg“ ist für [REDACTED] als Eigentümer der Anwesen Hexentalstraße 9, 9a, 9b sowie 11 (Flst.-Nr. 154/1, 154/6, 155/1 und 154/5 sowie 155) nicht akzeptabel, wie sich aus nachfolgender Begründung ergibt:</p>	
<p>C.1.2</p>	<p>Entscheidend und wesentlich ist, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich und wesentlich die Rechte meines Mandanten als Grundstückseigentümer der Hexentalstraße 9, 9 a + 9 b sowie 11 beeinträchtigen. Die Gemeinde hat nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche über die Baulinie eingegrenzt, sondern insbesondere vorgesehen, Grundstücksflächen, die im Eigentum von [REDACTED] stehen, im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung in das Eigentum der Gemeinde zu überführen und für öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen und zu nutzen. Dieser gravierende Eingriff in das Eigentum meines Mandanten stellt eine Verletzung nach Art. 14 GG dar und kommt einer Enteignung der betroffenen Grundstücke gleich. Aufgrund des hohen Grundstückspreises in Merzhausen ist ein solcher Eigentums- und Wertverlust nicht zumutbar, weil ansonsten eine größere Bebaubarkeit und ein höherer Wert im Fall des Verkaufs zu erzielen wäre. Da außerdem vier Grundstücke von [REDACTED] betroffen sind, ist die hinnehmbare Grenze im Hinblick auf die Sozialpflichtigkeit von Eigentum unter jedem denkbaren Gesichtspunkt überschritten.</p> <p>Dies gilt insbesondere auch im Hinblick darauf, als zusätzlich die Bebaubarkeit über die Baulinie für die genannten Grundstücke erheblich eingeschränkt wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verbreiterung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der erneuten Offenlage, die inhaltlich auf die Änderungspunkte eingeschränkt wurde.</p> <p>Der Sachverhalt wurde in der Begründung zum Bebauungsplan bereits wie folgt beantwortet.</p> <p><i>Durch die Festsetzung einer verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche werden die vorhandenen Baugrundstücke entlang der Hexentalstraße und auch die nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte beschnitten. Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht (BVerwG, Urt. v. 31.08.2000 - 4 CN 6.99 - BVerwGE 112, S. 41, 48). Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen.</i></p> <p><i>Um die Möglichkeit für eine Verlängerung der Straßenbahn von der Abzweigung zum Vauban-Gelände weiter nach Merzhausen zu schaffen, ist es im vorliegenden Fall aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich, im Bebauungsplan eine Freihaltetrasse für die geplante Straßenbahn festzusetzen. Diese Flächen sind deshalb von der Bebauung freizuhalten. Für die wegfallenden Flächen der Baugrundstücke werden entlang der Hexentalstraße erhöhte Dichteziffern festgesetzt, um die Einschränkung der privaten Nutzungsmöglichkeiten der betreffenden Grundstücke so weit wie möglich zu kompensieren. Die Planung zielt also darauf ab, für die betroffenen Baugrundstücke ungeachtet der wegfallenden Grundstücksfläche eine kompakte Gebäudestruktur zu ermöglichen, die städtebaulich noch vertretbar ist. Die realisierbare Grundfläche wurde für jedes Baugrundstück individuell geprüft und durch Einschrieb festgesetzt. Eine vollständige Kompensation kann jedoch bei dem eingeschränkten Raumangebot und den teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitten nicht erreicht werden. Weitere Kompensationsmöglichkeiten durch höhere Gebäudehöhen wurden geprüft, mussten aber zur Wahrung eines harmonischen Straßenraumes und zum Schutz der Nachbarschaft (Belichtung, Belüftung, Besonnung) verworfen werden. Die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Ausbau des Umweltverbundes liegt im öffentlichen Interesse. Deshalb ist die Gemeinde bemüht, die betroffenen Grund-</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<i>stücksteile zu erwerben. Die damit verbundenen Einschränkungen bestehender Baurechte wurden erkannt und im Abwägungsvorgang hingenommen.</i>
C.1.3	<p>Die gravierenden Eigentumseingriffe und Eigentumsbeeinträchtigungen sind gerade im Hinblick auf die vorhandene Bebauung, gerade die der Hexentalstraße 7 und den davor liegenden Anwesen nicht nachvollziehbar, weil hier völlig andere GVZ, GRZ und Grundflächen sowie Anzahl der Vollgeschosse vorhanden sind. Dass bei den im Eigentum von [REDACTED] stehenden Grundstücken, immerhin vier Grundstücken, jetzt ein „Übergang vom städtischen zum dörflichen Bereich“ realisiert werden soll, ist keine ausreichende Begründung, zumal auf diese Weise ein völlig uneinheitliches Bild der Hexentalstraße insgesamt erreicht wird, was städtebaulich sicher nicht wünschenswert ist.</p> <p>Unabhängig davon, ist auch diese Festsetzung eine wesentliche Beeinträchtigung und ein Eingriff in den grundrechtlich geschützten Bereich des Eigentums, weil die Bebauung der Grundstücke unangemessen eingeschränkt wird. Soweit in der Begründung der erneuten Offenlage darauf abgehoben wird, dass die betroffenen Baugrundstücke entlang der Hexentalstraße als Ausgleich eine kompakte Gebäudestruktur im Fall eines Neubaus realisieren können, ist festzustellen, dass die realisierbaren Grundflächen nicht ansatzweise die Eingriffe und Beeinträchtigungen ausgleichen, wie bereits in der Begründung selbst eingeräumt wird. Höhere Gebäudehöhen etc. sind im Hinblick auf den Straßenraum und die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche verworfen worden. Genauso ist die Tatsache, dass ein anteiliger Grundstückserwerb beabsichtigt ist, nicht geeignet, die Eingriffe auszugleichen, weil die Wertverluste im Hinblick auf Bebaubarkeit und Grundstücksverlust nicht ausgeglichen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Hexentalstraße-Öleweg“ soll der Übergangsbereich zwischen städtischen und dörflichen Strukturen städtebaulich gegliedert und planungsrechtlich gesichert werden. Die städtebaulichen Gründe für diese Gliederung wurden in der Begründung bereits dargelegt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der erneuten Offenlage, die inhaltlich auf die Änderungspunkte eingeschränkt wurde.</p>
C.1.4	<p>Nachteilig und ein weiterer Eingriff ist außerdem, dass ausweislich der zweiten Offenlage nicht nur Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen sind, sondern sogar Wohnen im 1. OG beim Mischgebiet M1 nur ausnahmsweise zulässig ist. Diese städtebauliche Festsetzung ist ebenfalls ein erheblicher Eingriff in die</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Merzhausen benötigt zwar dringend weiteren und auch kostengünstigen Wohnraum. Dieser kann aber zur Belebung des öffentlichen Raumes allenfalls einen geringen Beitrag leisten. Gleichzeitig liegt es im Interesse der Gemeinde, die Hexentalstraße als lebendigen öffentlichen Raum</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Eigentumsrechte meines Mandanten, zumal die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und die diesbezügliche Vermietung bereits jetzt äußerst schwierig ist und in der Zukunft noch zunehmen wird, da Online-Handel etc. hohe Steigerungsraten haben und sich daher gewerbliche Nutzungen sowie Läden allenfalls und vorwiegend im Stadtgebiet von Freiburg halten werden. Hinzukommt, dass Lebensmittelläden und ähnlicher Handel heute nur auf großen Verkaufsflächen realisierbar sind. Entscheidend bei städtebaulichen Festlegungen ist vielmehr, dass gegenüber den Annahmen der Gemeinde ein stetig steigender Wohnbedarf besteht, der bei zunehmender Ausübung von Homeoffice-Tätigkeiten noch zunehmen wird. Aufgrund dieser realen Bedürfnisse stellt die Art der festgesetzten baulichen Nutzung im vorliegenden Fall einen weiteren erheblichen Eingriff dar, da eine angemessene Verwertung und Gewinnerzielung der Grundstücke von [REDACTED] nicht gewährleistet ist. Auch insoweit findet also ein Eingriff in den grundrechtlich geschützten Bereich des Eigentums statt.</p>	<p>mit Ladengeschäften und Dienstleistungsangeboten zu stärken. Deshalb werden Wohnungen in beiden Mischgebieten im Erdgeschoss ausgeschlossen und im Mischgebiet MI1 zusätzlich im 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zugelassen. Durch diese vertikale Gliederung soll der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen ein Vorrang eingeräumt und die Wohnnutzungen in den obersten Geschossen untergebracht werden. Dies dient dem Erhalt und der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen zur Belebung des öffentlichen Raumes, während die oberen Geschosse als Wohnraum gesichert werden. Durch die vertikale Gliederung in einem Verhältnis von etwa 1 zu 2 wird gleichzeitig die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gewährleistet bzw. gesichert und damit den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Mischgebiete Rechnung getragen. Bei der Differenzierung zwischen MI1 und MI2 wird berücksichtigt, dass im Mischgebiet MI1 insgesamt ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig ist und zudem urbanere Strukturen vorliegen. Insofern ist auch die weitergehende Regelung für das 1. Obergeschoss angemessen und gerechtfertigt.</p>
C.1.5	<p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich GAZ, GEFZ, GRZ und den sonstigen Vorgaben der Bebaubarkeit und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gravierende Eigentumsbeeinträchtigungen und grundrechtliche Eingriffe vorliegen, die durch die städtebaulichen Begründungen nicht ansatzweise gerechtfertigt sind und letztlich ein unzutreffendes Abwägungsergebnis darstellen. Dies geht insbesondere aus der Begründung zu Ziff. 3.4 hervor, wonach aufgrund der festgesetzten Baulinien künftige Investitionen und Bautätigkeiten ausgeschlossen werden sollen, die der Verbreiterung des Straßenquerschnitts entgegenstehen. Damit werden die gewachsenen und bestehenden Möglichkeiten der Nutzung der Grundstücke von [REDACTED] ohne Grund einseitig eingeschränkt. Dazu genießen außerdem Gebäudeteile, die derzeit über die Baulinien in den Straßenraum hinaustreten, lediglich Bestandsschutz, der aber bei Veränderungen entfällt. Dies gilt umso mehr, als An- und Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden nur insoweit zu-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	lässig sind, als diese hinter der neu zu bildenden Baulinie zurückbleiben.	
C.1.6	Schon jetzt weise ich für meine Mandantschaft darauf hin, dass diese, sofern die planungsrechtlichen Festlegungen unverändert bleiben, mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mittel gegen den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen vorgehen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 29.08.2019)	
C.1.1	<p>Wie Sie ja bereits aufgrund des gemeinsamen Besprechungstermins vom 21.05.2019 wissen, vertrete ich den Eigentümer der Anwesen Hexentalstraße 9, 9a + 9b sowie 11 (Flst.Nr. 154/1, 154/6, 155/1 und 154/5 sowie 155). Eine auf mich bzw. die Kanzlei lautende Vollmacht habe ich bereits mit Schreiben vom 02.05.2019 vorgelegt; vorsorglich füge ich aber in beglaubigter Kopie nochmals die Vollmacht bei.</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan „Hexentalstraße-Öleweg“ ist für meinen Mandanten unter verschiedenen Gesichtspunkten nicht akzeptabel. Die Beanstandungen sind folgende:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p>Ausweislich der Festsetzungen des Bebauungsplans, seiner Bauvorschriften sowie der Begründung ist im Bereich der Hexentalstraße, und zwar insbesondere bei den Grundstücken meines Mandanten vorgesehen, zum einen die überbaubare Grundstücksfläche einzugrenzen, zum anderen damit korrespondierend Grundstücksflächen, die im Eigentum von unserem Mandanten stehen, im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung in das Eigentum der Gemeinde zu überführen und für öffentliche Verkehrsflächen, welcher Art auch immer, zu nutzen. Aufgrund der Länge und der Vielzahl der betroffenen Grundstücke wird in gravierendem Umfang in das Eigentum meines Mandanten eingegriffen. Diese Maßnahme kommt letztlich einer Teilenteignung der betroffenen Grundstücke gleich. Aufgrund des hohen Grundstückspreises in Merzhausen ist natürlich unserem Mandanten ein solcher Eigentums- und Wertverlust seiner Grundstücke unter keinem denkbaren Gesichtspunkt zuzumuten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde erkennt im Sinne einer weitsichtigen Gemeindeentwicklung die Erforderlichkeit, den Straßenraum zu vergrößern. Die Gemeinde möchte damit auch die Möglichkeit schaffen, mit der Fortführung der Stadtbahnlinie den Umweltverbund als Beitrag zum Klimaschutz weiter auszubauen.</p> <p>Die Gemeinde macht von ihrer Planungshoheit Gebrauch, indem sie die zulässige Nutzung regelt und damit bereits die Voraussetzungen für Vorkaufsrechte schafft. Dabei wird nicht in die Eigentumsrechte eingegriffen. Die Eigentümer genießen Bestandsschutz, die zukünftige bauliche Entwicklung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt. Hierdurch werden jedoch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.3	<p><i>Genauso sind Grundflächenzahl bzw. zulässige Grundfläche, Geschossflächenzahl bzw. Zahl der Vollgeschosse einschließlich der Höhe der baulichen Anlagen nicht akzeptabel. Diese müssten insgesamt der Bebauung entsprechen, die in der Hexentalstraße 7 bereits genehmigt worden ist, zumal auf diese Weise ein einheitliches Bild der Hexentalstraße insgesamt gewährleistet wird.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang wird weiter beanstandet, dass das Erdgeschoss einer künftigen Bebauung weitgehend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll und - ebenfalls damit korrespondierend - die Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben soll. Es ist gegenwärtig schwierig, überhaupt Gewerbeflächen im Bereich der Hexentalstraße zu vermieten. Werden die Gewerbeflächen - zu Lasten der Wohnnutzung - vergrößert, ist damit zu rechnen, dass ein erheblicher Leerstand entsteht, was der Entwicklung der Hexentalstraße und der Gemeinde ebenso wenig zuträglich ist.</i></p> <p><i>Schließlich wird zugunsten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte letztlich die überbaubare Grundstücksfläche - Baufenster - zu Lasten der Grundstückseigentümer der Hexentalstraße 9 bis einschließlich 11 festgelegt, weil diese umfangreiche Grundstücksstreifen - siehe oben - für Verkehrsflächen abgeben müssen, die ansonsten im größeren Umfang zur Bebauung genutzt werden könnten.</i></p>	<p><i>Dies wird teilweise berücksichtigt.</i></p> <p><i>Durch die festgesetzte Verbreiterung der Straße werden die Grundstücke im Planbild bereits verkleinert. Damit weiterhin ein entsprechendes Maß der baulichen Nutzung realisiert werden kann, sieht der Bebauungsplan bereits erhöhte Dichteziffern vor.</i></p> <p><i>Die Gliederung in MI1 und MI2 entspricht der Zielsetzung, einen Übergang von der städtischen Struktur im Norden (Stadt Freiburg) zum dörflichen Ortskern von Merzhausen herzustellen.</i></p> <p><i>Um den Charakter einer lebendigen Hexentalstraße beizubehalten, sind in den Mischgebieten Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen und im Mischgebiet MI1 im 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Somit sollen der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen an diesen Stellen ein Vorrang eingeräumt und die Wohnnutzungen in den obersten Geschossen untergebracht werden. Dies dient dem Erhalt und der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen zur Belebung des öffentlichen Raumes, während die oberen Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden können. Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet ist somit durch die vertikale Gliederung gesichert. Damit wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Mischgebiete Rechnung getragen.</i></p>
C.1.4	<p><i>Im Übrigen wird beanstandet, dass Satteldächer und/oder Gaupen nicht in der Planung berücksichtigt worden sind.</i></p>	<p><i>Dies wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Satteldächer mit 30° bis 45° Dachneigung sind zulässig (siehe Ziffer 2.1.1 der Bebauungsvorschriften). Gauben sind grundsätzlich zulässig. Zur Vermeidung unerwünschter Ausprägungen werden diese jedoch eingeschränkt (siehe Ziffer 2.1.6).</i></p>
C.1.5	<p><i>Ich gehe davon aus, dass Sie bzw. der Gemeinderat Verständnis dafür haben werden, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, aufgrund der erheblichen Eingriffe in die Grundstücke von unserem Mandanten mit der Folge gravierender Flächenverluste nicht hingenommen werden kann. Gleiches gilt für das reduzierte Baufenster sowie die Geschosszahlen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Schon jetzt weise ich für meine Mandant-schaft daraufhin, dass diese, sofern die planungsrechtlichen Festlegungen unver-ändert bleiben, mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mittel gegen den Bebauungs-plan vorgehen wird.</i></p>	
C.2	<p>Bürger 2 (Schreiben vom 18.06.2020)</p>	
C.2.1	<p>Hiermit legen wir form- und fristgerecht gegen alle Bebauungspläne, die unser Grundstück betreffen Einspruch ein.</p> <p>Ab dem Jahr 2021 ist in diesem Gebäude meine Steuerberatungskanzlei geplant.</p> <p>Wir sind nicht damit einverstanden, dass auf unser Grundstück durch den Bebauungsplan massiv dezimiert werden soll.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Umwidmung Garten in Fläche für Wasserwirtschaft 2. Umwidmung Garten in Gewässer-randstreifen (Garten entfällt komplett) 3. Wegfall sämtlicher Parkplätze (Fläche bis zum Haus soll Straßenverkehrsfläche werden) 4. Wegfall der Möglichkeit zur Nutzung als Steuerberatungskanzlei (keine Parkplätze) 5. Vorgesehene Straßenfläche von 22 Metern völlig überzogen für ein kleines Dorf am Stadtrand von Freiburg (Merzhauser Str. in Freiburg hat weniger als 22 m) <p>Grundsätzlich führt diese Maßnahme zu einem erheblichen Wertverlust unseres Grundstücks.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl die städtebaulichen Gründe für die Verbrei-terung der öffentlichen Verkehrsfläche als auch für die festgesetzte Wasserfläche werden in der Be-gründung ausführlich dargelegt.</p> <p>Diese Planinhalte sind jedoch nicht Gegenstand der erneuten Offenlage, die inhaltlich auf die Ände-rungspunkte eingeschränkt wurde.</p>