

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	9
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden..	11
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	16
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	17
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	18
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	18
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	19
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	21
A.10	IHK Südlicher Oberrhein .....	22
A.11	Handelsverband Südbaden e.V.....	24
A.12	Handwerkskammer Freiburg.....	25
A.13	Stadt Freiburg .....	26
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	27
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB.....	27
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	27
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation .....	27
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneueordnung .....	27
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	27
B.6	bnNETZE GmbH .....	27
B.7	Netze BW GmbH.....	27
B.8	Unitymedia BW GmbH (Vodafone) .....	27
B.9	terranets bw GmbH .....	27
B.10	Vermögen und Bau Baden-Württemberg .....	27
B.11	Polizeipräsidium Freiburg .....	27
B.12	Amprion GmbH .....	27
B.13	PLEdoc GmbH .....	27
B.14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	27
B.15	Landesamt für Denkmalpflege .....	27
B.16	Regierungspräsidium – Ref 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen .....	27
B.17	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband .....	27
B.18	Landesnaturschutzverband BW.....	27
B.19	Deutsche Telekom Technik PTI 31 .....	27
B.20	SBG Südbadenbus GmbH .....	27
B.21	Gemeinde Au .....	27
B.22	Deutsche Bahn AG .....	27
B.23	NaBu Bezirksverband Südbaden.....	27
B.24	Transnet BW .....	27
B.25	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	28
B.26	ED Netze GmbH .....	28
B.27	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht .....	28
B.28	BUND e.V.....	28

---

B.29	Gemeindeverwaltungsverband Hexental .....	28
B.30	Zweckverband Wasserversorgung Hexental .....	28
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....	28
C.1	Bürger/-in 1 .....	28
C.2	Bürger/-in 2 .....	31
C.3	Bürger/-in 3 .....	34

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)	
A.1.1	Nach dem Satzungsentwurf und der Begründung wird ein bestehender Bebauungsplan teilweise überlagert. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.	Dies wird berücksichtigt. Nach Satzungsbeschluss wird dem Landratsamt ein Deckblatt für den überlagerten Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.
A.1.2	Bei der Angabe des bestehenden Bebauungsplans wird im Satzungsentwurf sowie unter Ziffer 1.5 der Begründung für die Erstfassung auf das Datum der Rechtswirksamkeit abgestellt (08.02.1972), für die 4. Änderung auf das Datum des Satzungsbeschlusses (24.06.2010). Wir regen an, jeweils Bezug auf dasselbe Ereignis (Beschluss oder Rechtswirksamkeit) zu nehmen.	Dies wird berücksichtigt. Die Angaben im Satzungsentwurf und in der Begründung werden angepasst, in beiden Fällen wird auf das Datum der Rechtswirksamkeit Bezug genommen.
A.1.3	Der Flächennutzungsplan soll laut Ziffer 1.4 der Begründung im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine Berichtigung kann nur erfolgen, wenn gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sollte noch eine Aussage getroffen werden.	Dies wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss berichtigt. In der Begründung wird unter Ziffer 1.4 dargelegt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.
A.1.3.1	Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.	Dies wird berücksichtigt. Mit der Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss wird die Öffentlichkeit auch über die Berichtigung des Flächennutzungsplans informiert.
A.1.3.2	Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im	Dies wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss berichtigt. Die Deckblätter werden den Behörden zur Verfügung gestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.</p>	
A.1.4	<p>Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorliegen aller Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB ist zu überprüfen, abzuarbeiten und in der Begründung so darzustellen, dass eine rechtliche Überprüfung möglich ist.</p> <p>Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 4 bzw. Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hierauf sollte in der Begründung zum Verfahren nach § 13a BauGB jeweils noch eingegangen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind vollumfänglich erfüllt. Dies wird in der Begründung unter Ziffer 1.7 ergänzt.</p>
A.1.5	<p>Nach den Ausführungen in der Begründung verfolgt die Gemeinde Merzhausen mit der Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets mehrere städtebauliche Zielsetzungen.</p> <p>Auf der einen Seite sollen die bestehenden Gewerbebetriebe gestärkt und deren Standort gesichert und gefördert werden, auf der anderen Seite soll substanzialer Raum für andere (schutzbedürftigere) Nutzungen geschaffen werden, die sich in einem klassischen Gewerbegebiet nicht verwirklichen lassen. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den Charakter des seit ca. 40</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Jahren bestehende Gewerbegebiet grundlegend zu ändern und künftig ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO auszuweisen, das als Basis für eine „innovative Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen und weitere soziale und kulturelle Nutzungen mit hoher baulicher Dichte“ dienen soll. Dabei beabsichtigt die Gemeinde, das Gebiet sowohl horizontal als auch vertikal so zu gliedern, dass eine größtmögliche Nutzungsverträglichkeit erreicht werden kann.</p>	
A.1.5.1	<p>Bei der Ermittlung und Bewertung der Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial, § 2 Abs. 3 BauGB) sollten aus unserer Sicht die mit der Änderung des Gebietscharakters verbundenen Auswirkungen, insbesondere für die vorhandenen Gewerbebetriebe mit ihrem Interesse an der Fortführung und Weiterentwicklung ihrer unternehmerischen Absichten, noch eingehender als bislang geschehen untersucht und gewürdigt werden, damit deren Belange mit dem ihnen zustehenden Gewicht in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden können.</p>	<p>Dies wurde berücksichtigt.</p> <p>Im Planungsprozess bzw. im Abwägungsvorgang hat man sich mit den Belangen der vorhandenen Gewerbebetriebe intensiv auseinandergesetzt.</p> <p>Die Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet ist bereits stark eingeschränkt. Denn im Plangebiet besteht neben der Vielzahl vorhandener Gewerbebetriebe ein enges Nebeneinander zu Betriebsleiterwohnungen, regulären Wohnnutzungen, Freizeiteinrichtungen und sozialen Einrichtungen. Zudem befinden sich auch schutzwürdige Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die bestehenden Gewerbebetriebe entsprechen nach ihrem Betriebstyp dem der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Zusammen mit den vorhandenen Wohnnutzungen sowie den sozialen und kulturellen Einrichtungen entspricht der vorhandene Nutzungsmix in seiner Gesamtschau bereits dem Gebietscharakter eines MU-Gebiets.</p> <p>Mit dem vorhandenen Nutzungsmix hat sich der Gebietscharakter bereits jetzt aufgrund seiner baulichen Entwicklung von der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet wegentwickelt. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen hat dabei zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.05.2022, Az. 4 CN 2/20). Die Betriebe müssen nach dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme den Stand der Lärminderungstechnik einhalten und ihren dynamischen Betreiberpflichten nachkommen. Entsprechend der vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme sind der gewerblichen Entwicklung damit bereits enge Grenzen gesetzt. Die bestehenden Spielräume für die gewerbliche Entwicklung werden durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) wie vom Gutachter aufgezeigt nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Aus der Sicht des Plangebers eröffnet die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) den Gewerbebetreibenden hingegen zusätzliche Nutzungsoptionen. Denn wie die Entwicklung der vergangenen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Jahrzehnte zeigt, wurden die Möglichkeiten einer Gewerbeentwicklung in die Höhe nicht ausgeschöpft. Mit der vorgesehenen Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten werden zusätzliche Anreize für eine mehrgeschossige Grundstücksnutzung geschaffen.</p> <p>Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht dem Ziel der Gemeinde, die ein Interesse an einem lebendigen und flächensparenden Quartier hat. Gleichzeitig schafft der festgesetzte Gebietstyp als zukünftige Beurteilungsgrundlage Klarheit sowohl für Gewerbetreibende als auch für die Wohnentwicklung und damit eine verlässliche Genehmigungsgrundlage.</p>
<p>A.1.6</p>	<p>In der Literatur wird teilweise die Auffassung vertreten, dass die geschossweisen Differenzierungsmöglichkeiten des § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO als <i>lex specialis</i> den allgemeineren Regelungen des § 1 Abs. 7 BauNVO Vorgehen (vgl. (EZBK/Blechsmidt, 140. EL Oktober 2020, BauNVO § 6a Rn. 55). Damit wäre es lediglich möglich, eine Wohnnutzung <b>im Erdgeschoss an der Straßenseite</b> auszuschließen, nicht jedoch einen generellen Ausschluss von Wohnnutzung im EG und 1. OG vorzusehen. Wir regen daher an, zur Offenlage die Rechtslage genauer zu überprüfen und die gewünschten Modifikationen ggf. über andere Regelungen rechtssicher zu treffen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzungen in den unteren Geschossen wird festgehalten. Aus der Sicht des Plangebers ist die gewählte Form der Festsetzung rechtskonform.</p> <p>Hinsichtlich der Anordnung von Wohnnutzungen gehen die Regelungen nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach nur teilweise vertretener Auffassung in der Literatur aufgrund ihrer vermeintlichen <i>lex specialis</i>-Wirkung den allgemeinen Regelungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 7 BauNVO vor. Die Zulässigkeit der geschossweisen Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO besagt danach lediglich, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zugelassen werden können. Im Gegensatz dazu sei ein Ausschluss von Wohnnutzungen lediglich nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite möglich. Dagegen sollen nach dieser Auffassung geschossweise Festsetzungen zu anderen als Wohnnutzungen möglich sein, wenn sie nicht im Widerspruch zu Festsetzungen nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 stehen. Daher können nach dieser Ansicht für die Geschosse, welche nicht für die Wohnnutzung vorgesehen sind, differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. erfolgen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kratzberger/Blechsmidt, 152. EL Oktober 2023, § 6a BauNVO Rn. 55).</p> <p>Dieser Ansicht folgt dagegen die herrschende Auffassung nicht. Vielmehr lassen die in § 6a Abs. 4 BauNVO vorgesehenen gebäudebezogenen Optionen zur Steuerung der Nutzungsmischung in einem MU-Gebiet die gebietsbezogenen Feinsteueroptionen nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO zur baugebietsinternen Nutzungsverteilung durch Modifikation der baugebietstypischen Regel-Ausnahme-Zulässigkeitsbestimmungen unberührt. Ein urbanes Gebiet kann danach aufgrund einer gestaltenden feinsteuernden Bebauungsplanung wie jedes</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>andere Baugebiet vertikal und horizontal gegliedert werden. Damit wurden mit § 6a Abs. 4 BauNVO lediglich weitere Feinsteuerungsmöglichkeiten geschaffen, die neben den Vorschriften der § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO stehen (Spannowsky/Hornmann/Kämper, BauNVO-Kommentar, § 6a Rn. 59).</p> <p>Ebenso geht der Handkommentar zur BauNVO von Grigoleit/Otto von der Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 neben den Vorschriften in § 1 Abs. 4 bis 10 aus und sieht diese als zusätzliche bzw. weitergehende Gliederungsmöglichkeiten an. Danach würden die Regelungen für das MU-Gebiet die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 7 unter Verzicht auf die dort vorausgesetzten "besonderen städtebaulichen Gründe" konkretisieren (Grigoleit/Otto, § 6 a BauNVO Rn. 11). Jedoch müssen die MU-gebietstypische kleinteilige Nutzungsmischung gewahrt bleiben (Grigoleit/Otto, § 6 a BauNVO Rn. 13).</p> <p>Auch der Kommentar von König/Roeser/Stock zur BauNVO geht von einem möglichen Nebeneinander der Feinsteuerungsregelungen in § 1 Abs. 4 bis 10 sowie § 6a Abs. 4 BauNVO aus, wobei sich § 6a Abs. 4 Nr. 1 und § 1 Abs. 7 Nr. 1 nur teilweise überschneiden. Eine Verdrängungswirkung der spezielleren Vorschrift sei nicht ersichtlich (König/Roeser/Stock, § 6a BauNVO Rn. 29). Damit ist es möglich, bei Vorliegen entsprechender besonderer städtebaulicher Gründe eine vertikale Differenzierung auch bezüglich der Wohnnutzungen vorzunehmen. Eine verdrängende Wirkung des § 6a Abs. 4 BauNVO wurde durch den Ordnungsgeber nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach der überzeugenden und überwiegend herrschenden Auffassung verbleibt es daher bei der Möglichkeit der Festsetzung nach § 1 Abs. 7 BauNVO.</p>
A.1.7	<p>Sofern an Ziffer 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgehalten werden soll, regen wir an, die Formulierung so zu fassen, dass keine Fehlinterpretationen möglich sind. Aktuell könnte die Festsetzung so gelesen werden, dass Wohnungen im MU1 unabhängig von ihrer Lage grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig seien. Dies wäre mit der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets nicht vereinbar.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung zur vertikalen Gliederung wird zur Klarstellung redaktionell angepasst.</p>
A.1.8	<p>Die städtebaulichen Motive zum Ausschluss der Nutzungen in den Ziffern 1.1.3 bis 1.1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollten anhand der konkreten Planungssituation noch eingehender</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 3.1 ergänzt. Auf den Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielgeräte betrieben werden, wird in dem Zuge verzichtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dargelegt und präzisiert werden. Teilweise handelt es sich um Ausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach entsprechende Ausschlüsse durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein müssen.</p>	
A.1.9	<p>Bei den Ziffern 1.5 und 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte ergänzend § 23 BauNVO als Rechtsgrundlage angeführt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      § 23 BauNVO wird bei den Ziffern 1.5 und 1.6 der Bebauungsvorschriften als Rechtsgrundlage angegeben.</p>
A.1.10	<p>Ziffer 1.5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte nochmals überprüft bzw. präzisiert werden. Insbesondere ist unklar, was unter dem Begriff „Zufahrten zu Tiefgaragen“ zu verstehen ist. Da eine Zufahrt regelmäßig die Verbindung zwischen Stellfläche und Verkehrsfläche bildet, wäre bei Einhaltung der Regelung der Anschluss der Tiefgarage an die Verkehrsfläche nicht sichergestellt. Wir regen daher an, die Begrifflichkeiten und exakten Messpunkte noch im Detail anzugeben. Zudem sollte der bezifferte Abstand in der Festsetzung (5,0 m) mit dem in der Begründung (6,0 m) in Einklang gebracht werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Das Wort „Zufahrt“ wird mit dem Wort „Einfahrt“ ersetzt. In der Begründung wird klargestellt, dass dabei die Stelle gemeint wird, an der ein Fahrzeug in einen bestimmten umgrenzten Raum hineinfährt. Zudem werden Bebauungsvorschriften und Begründung in Einklang gebracht, was die Maße angeht (5,0 m Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einfahrt).</p>
A.1.11	<p>Das Bebauungskonzept sieht eine Erschließung von hinteren Baugrundstücken über Geh- /Fahr- und Leitungsrechte vor. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden zusätzlich als Bauland festgesetzt. Hierzu weisen wir auf Folgendes hin: Zufahrten auf den Baugrundstücken gehören zwar grundsätzlich zum Bauland; anders ist dies jedoch bei solchen Verkehrsflächen, mit denen die Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erst hergestellt wird. Letzteres gilt namentlich für die Zufahrten eines „Hinterliegergrundstücks“ (vgl. (EZBK/Söfker, 140. EL Oktober 2020, BauNVO § 19 Rn. 15). Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil sie der straßenmäßigen Erschließung des Baugrundstücks dienen, dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden (vgl. OVG Berlin, Urt. v. 18.12.2007 - 2 A 3/07, juris). Das bedeutet, dass jedenfalls</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Ergänzend zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird das gesondert ausgewiesene Flurstück als private Verkehrsfläche festgesetzt.                      Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der entsprechenden Flächen geschaffen. Die Begründung – d. h. die Verwirklichung der Festsetzung – erfolgt vielmehr einvernehmlich oder zwangsweise durch gesonderten Rechtsakt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.11.1998, Az. 4 BN 49.98).                      Die Zufahrten für die Hinterliegergrundstücke über das Grundstück Flst. Nr. 743/2 sind bereits durch Baulasten gesichert. Aufgrund der bereits erfolgten Übernahme entsprechender Baulasten und öffentlich-rechtlicher Sicherung der Zufahrt sind die Hinterliegergrundstücke auch ausreichend erschlossen. Die Festsetzung ist insoweit zwar nicht mehr als Grundlage für eine zwangsweise Begründung entsprechender Rechte erforderlich, dient aber gleichwohl der planungsrechtlichen, d. h. öffentlich-rechtlichen Absicherung dieser Rechte. Nur die</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diejenigen Flächen, die einem Hinterliegergrundstück zwingend als Erschließung dienen, nicht in brauner Farbe als zum Bauland des MU zugehörig dargestellt werden können.</p>	<p>Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB schließt planungsrechtlich jede dem vorgesehenen Recht widersprechende Nutzung aus (Bayerischer VGH, Urteil vom 26.02.2010, Az. 9 N 07.2333).</p> <p>Da es sich bei der Zufahrt um ein eigenständiges Buchgrundstück handelt, ist für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 S. 1 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO auch nicht die Fläche dieses Grundstücks heranzuziehen, da das Grundstück nicht für eine Bebauung bestimmt ist. Die Fläche wird als private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.</p>
A.1.12	<p>Der Themenkomplex Lärmschutz mit ggf. erforderlichen Maßnahmen für ein verträgliches Miteinander der verschiedenen Nutzungen im urbanen Gebiet und der angrenzenden Umgebungsbebauung soll zur Offenlage vorbereitet und ausgearbeitet werden. Wir begrüßen, dass dabei auch mögliche Vorbelastungen und der schutzwürdige Bestand näher untersucht werden sollen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Planungsprozess hat man sich mit der Lärmthematik intensiv auseinandergesetzt. Auf die den Bebauungsplanunterlagen angehängte schalltechnische Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung urbaner Gebiete werden keine neuen Lärmkonflikte hervorgerufen. Infolge der Entwicklung im Gebiet mit einer Zunahme der Wohnnutzung entspricht der Gebietstyp im Plangebiet aktuell einer durchmischten Nutzung. Bereits heute gelten deshalb abseits der GE-Festsetzungen für die Betriebe Rücksichtnahmepflichten gegenüber der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf dem Schutzniveau eines durchmischten Gebiets. Durch eine Ausweisung urbaner Gebiete (MU), wie sie im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, erfolgt keine Erhöhung des Schutzniveaus im Gebiet. Am Tag liegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete sogar höher als für Mischgebiete. Mit der Festsetzung als MU wird der baulichen Nutzung und Vorbelastung des Gebiets Rechnung getragen. Eine tiefergehende schalltechnische Untersuchung mit einer quantitativen Ermittlung von Schallimmissionen ist somit nicht notwendig.</p>
A.1.13	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung gebracht.</p>
A.1.14	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung findet im Rahmen der Offenlage statt. Die Ergebnismitteilung erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p>
<b>A.2</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b>                  (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)</p>	
A.2.1	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan (BPL) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ist für die mit Aufstellung des BPL erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p>	
A.2.2	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Den vorliegenden Unterlagen ist ein Umweltbericht und eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung des Büros Freiraum und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, beides Stand 18.12.2020, beigelegt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3	<p>Im Umweltbericht auf Seite 8 und in der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung auf Seiten 6 und 7, werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für Vögel und Fledermäuse vorgeschlagen.</p> <p>Rodungen von Gehölzen und Abrisse von Gebäudeteilen/ Gebäuden sind außerhalb der Vogelschonzeit (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres) durchzuführen.</p> <p>Wegen einer möglichen Nutzung von Gebäudenischen und Kleinstrukturen an Gehölzen durch Fledermäuse, sind Gehölzrodungen und Abrisse von Gebäudeteilen/ Gebäuden nur in den Wintermonaten (November bis Dezember) durchzuführen. Sofern diese Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist vor Gehölzentrfernungen/ Abriss von Gebäudeteilen oder Gebäuden eine artenschutzsachverständige Person hinzuziehen. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen sind Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4	<p>Aus fachlicher Sicht sind diese Vermeidungsmaßnahmen geeignet, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.5	<p>Zur Sicherung der Umsetzung bitten wir die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu Vögeln und Fledermäusen, wie in der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung (auf</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise unter Ziffer 4.1 der Bauvorschriften werden ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Seite 6, 3. Absatz und Seite 9, 3. Absatz) formuliert, klarstellend in die Hinweise zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.1, Artenschutz zu übernehmen.	
A.2.6	<p><u>Begrünung</u></p> <p>Festsetzungen zu Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.7	<p><u>Pflanzgebote</u></p> <p>Die Pflanzgebote sind durch die Aufnahme eines Verweises auf § 178 BauGB rechtlich zu sichern. Es sollte auch ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Gemeinde Merzhausen den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.</p>	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden</b> (gemeinsames Schreiben vom 17.04.2021 und 22.04.2021)	
A.3.1	<p><b>Stellungnahme vom 22.04.2021</b></p> <p><b>Bodenschutz/Altlasten</b></p> <p><u>Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen (gilt auch für geogene Belastung) vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist i. d. R. durch den Vorhabenträger zu erbringen.</p> <p>Bei einer gezielten Versickerung <b>darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert</b> werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen o. Ä. nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden.</p>	Dies wird berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift unter Ziffer 2.7 wird wie folgt ergänzt: <i>Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird und Untergrundverunreinigungen ausgeschlossen werden können.</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.2	<p><b>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</b></p> <p>Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauherren zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässeränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben.</p> <p>Laut der vorliegenden Bauvorschriften sind Tiefgaragen im Plangebiet zulässig. Jedoch sind die Grundwasserhältnisse in diesem Gebiet nicht bekannt. Somit kann das Bauen im Grundwasser, insbesondere bei hohen Grundwasserständen, nicht ausgeschlossen werden. Hierfür kann ein geotechnisches/hydrogeologisches Gutachten Aufschluss geben.</p> <p>Soweit Bauteile im Schwankungsbereich des Grundwassers gegründet werden, ist hierfür eine entsprechende Bauweise zu wählen. Dabei können verschiedene wasserrechtliche Benutzungstatbestände vorliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Errichten von Gebäuden im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG)</li> <li>• Wasserhaltungen während der Bauzeit stellen je nach Ausführung das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG)</li> </ul> <p>Diese Benutzungen bedürfen jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine solche Erlaubnis erteilt werden kann, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens im Einzelfall zu klären.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In den Bauvorschriften wird unter Ziffer 4.4 ein Hinweis zum Grundwasser aufgenommen.</p>
A.3.3	<p><b>Oberflächengewässer/ Gewässerökologie/ Hochwasserschutz</b></p> <p>Am 09.12.2020 wurde dem FB 430 - Umweltrecht, Frau Benz, und dem FB 440 -</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die E-Mail vom 17.03.2021 wird zusammen mit den sonstigen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in die Abwägung eingestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wasser und Boden, Fachgruppe Oberflächengewässer/Hochwasserschutz ein erster Vorentwurf des neuen Bebauungsplans Sauermatte Nordwest per E-Mail vorgelegt.</p> <p>Am 02.02.2021 fand zu diesem ersten Entwurf ein Online-Meeting statt. In diesem Online-Meeting wurden seitens des Fachbereichs Oberflächengewässer/Hochwasserschutz Bedenken gegenüber der in die Zukunft weisenden Darstellung der Hochwassersituation vorgebracht. Aus diesem Grund wurde vereinbart diese Punkte nochmals intern zwischen Baurechtsbehörde und dem Fachbereich Oberflächengewässer/Hochwasserschutz abzustimmen. Als Ergebnis dieser Abstimmung wurde dem Stadtplaner der Gemeinde am 17.03.2021 eine E-Mail mit den zu ändernden Punkten im Bebauungsplan-Entwurf zugesandt.</p> <p>Bezogen auf die Aussagen zu den Themen Hochwasser und Starkregen ist in der nun vorliegenden Version im Vergleich zu der Version vom 09.12.2020 lediglich in der Begründung unter Punkt 2.5 eine Starkregengefahrenkarte mit der Darstellung der Fließgeschwindigkeiten eingefügt worden. Die anderen geforderten Änderungen aus der E-Mail vom 17.03.2021 sind in der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplans vom 04.03.2021 aufgrund der zeitlichen Überschneidung noch nicht enthalten. Dies ist nachzuholen.</p> <p>Aus diesem Grund kann der vorliegenden Fassung aus Sicht des Fachbereich Oberflächengewässer/Hochwasserschutz <b>derzeit nicht zugestimmt</b> werden.</p>	
A.3.4	<p><b>Stellungnahme vom 17.03.2021</b></p> <p>Wie bereits in unserem gemeinsamen Termin am 02.02.2021 von Herr Krause richtig erläutert, besteht laut der aktuell gültigen HWGK im Bereich des BPlan "Sauermatte Nordwest" ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. In dem von Ihnen mit E-Mail vom 09.12.2020 eingereichten Entwurf des zeichnerischen Teils zum BPlan war dieses Überschwemmungsgebiet nicht abgebildet. Dies muss aus unserer Sicht unbedingt ergänzt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Überflutungsflächen bei HQ<sub>100</sub> werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.</p>
A.3.5	<p>Nach Rücksprache mit unserem Bauamt besteht bei der von Ihnen am 09.12.2020</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>eingereichten Planung zur Bebauungsplanänderung maximale Baufreiheit für den Bauherrn, da ein großes Gesamtbaufenster gezogen ist (und nicht etwa viele kleine Baufenster). Eingeschränkt ist der Bauherr daher nur durch die festgesetzte offene Bauweise. Laut unserem Bauamt bedeutet offene Bauweise, dass die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen/Reihenhäuser mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Dabei dürfen sie max. 50 m lang sein.</p> <p>Im nordöstlichen Eck entlang der Straße "Am Reichenbach" könnte also nach den derzeitigen und den geplanten Festsetzungen ein Reihenhäuser mit bis zu 50 m Länge platziert werden, etwa über die Grundstücke Flst.-Nm. 743/3 und 743/4 hinweg. Einen Grenzabstand müsste das Reihenhäuser nur an den beiden Reihenhäusern zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze einhalten. Es wäre also theoretisch zulässig, dass die derzeitigen Lücken zwischen den Bestandsgebäuden geschlossen werden bzw. nach deren Abbruch die Gebäude als Reihenhäuser gestaltet werden und ein Riegel im Abflussbereich des Hochwassers bis 50 m entsteht. Denkbar sind auch 2 Riegel, zwischen denen dann aber ein Abstand (mind. 5 m oder mehr) liegen müsste.</p> <p>Diese Möglichkeit der baulichen Entwicklung sehen wir aus Sicht des Hochwasserschutzes bzw. aus Sicht des Starkregenrisiko-Managements als höchst problematisch an.</p>	<p>Ein solcher Riegel an dieser Stelle ist aufgrund der vorhandenen Parzellierung und Gebäude nicht zu erwarten. Auf die Erhaltung von Durchlässen für das abfließende Wasser bei Starkregenereignissen wird unter Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften hingewiesen. Dies wäre beispielsweise auch schon bei einer Tordurchfahrt gegeben. Eine Überbauung soll grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.</p>
A.3.6	<p>Wir weisen deshalb darauf hin, dass gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder die Erweiterung von baulichen Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt ist. Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen der Nummern 1 a) - d) und 2 vorliegen. Heißt unterer anderem dürfen bauliche Anlagen nur dann errichtet werden, wenn sie den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und hochwasserangepasst gebaut wird. Ebenfalls ist zwingend ein Ausgleich für den verloren gehenden Rückhalteraum notwendig. Diese zwingenden</p>	<p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften werden die Lage im HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> und die damit verbundenen Folgen dargelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung sollten deshalb auch so im Textteil des BBP als Hinweis aufgenommen werden, da sie derzeit bis zur vollständigen Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen die gesetzliche Grundlage bilden. Eine Bebauung wäre also nur mit einer Befreiung von den Verboten des ÜSG möglich. Dies muss bereits auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden (Planung in die Befreiungslage hinein).</p>	
A.3.7	<p>Aus unserer Sicht sollte aber bereits auf Ebene des Bebauungsplans zwingend eine Bauweise gewählt werden, welche keine schädlichen Veränderungen auf den Hochwasserabfluss hat. Aus diesem Grund muss unter Punkt 3.4 Bauweise der Begründung des BBP eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgen, dass in den ÜSG-Bereich bzw. in den Bereichen der Fließwege von wild abfließendem Wasser (Starkregen) sogenannte Notwasserwege freizuhalten sind, um die Gefahr von Schäden durch Wasserabfluss zu minimieren.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan in einem Bestandsgebiet. Die Bedürfnisse und Absichten der einzelnen Bauherren in der zukünftigen Planung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden. Deshalb werden in der Planzeichnung keine Notwasserwege festgesetzt, da derartige Festlegungen die Möglichkeiten der Grundstücksorganisation erheblich einschränken.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Parzellierung und der festgesetzten offenen Bauweise ist davon auszugehen, dass in der Baustruktur auch zukünftig ausreichende Durchlässe vorhanden sein werden. Auch der als private Verkehrsfläche festgesetzte Weg ist zur Ableitung von Wasserströmen im Überflutungsfall geeignet und kann den aktuellen Fließweg im Fall einer baulichen Veränderung ersetzen. Deshalb wird in den Bebauungsvorschriften darauf hingewiesen, dass zum Schutz von bestehenden Bauten sowie von Neubauten Notwasserwege berücksichtigt und freigehalten werden sollen. Die hierfür relevanten Informationen und Karten sind in der Begründung enthalten. Die weitere Berücksichtigung kann im Rahmen des Bauantrags/Entwässerungsgesuchs erfolgen.</p>
A.3.8	<p>In der Begründung zum BPlan sollte daher auf diese Thematik unbedingt eingegangen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen zum Hochwasser unter Ziffer 2.4 sowie zum Starkregen unter Ziffer 2.5 der Begründung werden ergänzt.</p>
A.3.9	<p>Für die Errichtung von baulichen Anlagen nach dem Zeitpunkt der vollständigen Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes der VG Hexental ist die dann gültige Rechtslage zu prüfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)	
A.4.1	<p><b>Lärmimmissionen</b></p> <p>Da sich im geplanten Gebiet sowohl gewerbliche als auch schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sollen, ist die Verträglichkeit zwischen diesen Nutzungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Ebenso sind auch einwirkende Lärmimmissionen aus den angrenzenden Gebieten mit gewerblicher Nutzung (Sauermatte, Am Reichenbach) auf das Plangebiet zu ermitteln.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Planungsprozess hat man sich mit der Lärmthematik intensiv auseinandergesetzt. Auf die den Bebauungsplanunterlagen angehängte schalltechnische Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung urbaner Gebiete werden keine neuen Lärmkonflikte hervorgerufen. Infolge der Entwicklung im Gebiet mit einer Zunahme der Wohnnutzung entspricht der Gebietstyp im Plangebiet aktuell einer durchmischten Nutzung. Bereits heute gelten deshalb abseits der GE-Festsetzungen für die Betriebe Rücksichtnahmepflichten gegenüber der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf dem Schutzniveau eines durchmischten Gebiets. Durch eine Ausweisung urbaner Gebiete (MU), wie sie im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, erfolgt keine Erhöhung des Schutzniveaus im Gebiet. Am Tag liegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete sogar höher als für Mischgebiete. Mit der Festsetzung als MU wird der baulichen Nutzung und Vorbelastung des Gebiets Rechnung getragen. Eine tiefere schalltechnische Untersuchung mit einer quantitativen Ermittlung von Schallimmissionen ist somit nicht notwendig.</p>
A.4.2	<p><b>Erdmassenausgleich</b></p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mehr Gefälle bei der Kanalisation,</li> <li>• erhöhter Schutz bei Starkregen,</li> <li>• Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,</li> <li>• Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.</li> </ul> <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zum Erdmassenausgleich wird unter Ziffer 4.6 der Bauvorschriften aufgenommen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Aussagen dazu getroffen werden. Der Bebauungsplan steht den genannten Belangen jedoch nicht entgegen.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutzmaßnahmen,</li> <li>• Dämme von Verkehrswegen,</li> <li>• Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.</li> </ul> <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p>	
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)	
A.5.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei dem geplanten urbanen Gebiet mit einer GFZ &lt; 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde 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</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung wird unter Ziffer 4.9 der Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)	
A.6.1	<p>Wir empfehlen eine Prüfung der Festsetzungen bezüglich der Höhe von Anlagen zur solaren Energiegewinnung. Einerseits in Ziffer 2.1.2 Verbot aufgeständerter Anlagen. Andererseits in Ziffer 1.3.2 Ausnahme Höhenüberschreitung, die Aufständigung nahelegt, zumal in Kombination mit der erwünschten Kombination mit einer Dachbegrünung (vgl. Ziffer 3.6).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Ziffer 2.1.2 wird bereits festgesetzt, dass aufgeständerte Anlagen zulässig sind.</p>
A.6.2	<p>Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p>
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)	
A.7.1	<p>Gegen die Nachverdichtung des 1,8835 ha großen „Urbanen Gebietes innerhalb des Bebauungsplans aus 1972 bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Lt. vorliegendem Umweltbericht Nr. 6 sind nur artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die Einschränkung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. in den Wintermonaten berühren keine landwirtschaftlichen Interessen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.7.2	<p>In Nr. 7 des Umweltberichts wird eine CEF-Maßnahme erwähnt, ohne weitere Begründung bzw. Konkretisierung. Wir bitten um entsprechende Textkorrektur oder Begründung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die CEF-Maßnahmen werden zur Offenlage begründet und konkretisiert.</p>
A.7.3	<p>Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	
<b>A.8</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91</b>	<b>Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>
A.8.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>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.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.1.1	<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Übergangsbereich der Gesteine vom Buntsandstein zum Unteren Muschelkalk, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm sowie Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis unter Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Sollten im Untergrund die sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation angetroffen werden, so ist zu beachten, dass Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten sein können. Diese weisen in der Regel nur eine geringe Festigkeit auf. Es ist daher auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.8.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	
A.8.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.9</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 14.04.2021)	
A.9.1	Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach § 13a BauGB, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und ändert im Wesentlichen Gewerbegebiet GE zu einem Urbanen Gebiet MU.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	<p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Begründung Ziffer 1.4), ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.</p> <p>Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.</p> <p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zu gegebener Zeit werden dem Regierungspräsidium Freiburg die ausgefertigten Bebauungsplanunterlagen sowie die Deckblätter für die Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt.</p>
A.9.3	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.10</b>	<b>IHK Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 21.04.2021)	
A.10.1	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Merzhauser Gewerbegebietes. Hier gilt derzeit der 5 Jahrzehnte alte Bebauungsplan Sauermatte inklusive dessen Änderungen. Das Gebiet ist vollständig aufgesiedelt, die Betriebe oft langjährig, z.T. bereits seit Jahrzehnten dort ansässig. Das Plangebiet ist aktuell als uneingeschränktes Gewerbegebiet GE ausgewiesen, die zulässige Bebauungsdichte bereits jetzt hoch. Wie auch der Begründung zum Planvorentwurf zu entnehmen ist, stehen in der Gemeinde keine sonstigen geeigneten Freiflächen für Gewerbe zur Verfügung. Mehrere „klassische“ Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet sind unseren Informationen nach auf die Freiheitsgrade eines Gewerbegebietes angewiesen. Das Plangebiet soll nun in ein urbanes Gebiet MU umgewandelt werden. Ein solches Baugebiet (mit völlig anderem Charakter bzw. Intention) lässt nicht nur betriebliches Wohnen, sondern auch allgemeine Wohnnutzungen als ausdrücklich erwünscht zu. Im vorliegenden Fall soll das MU in zwei Bereiche aufgeteilt werden, welche sich hinsichtlich des zulässigen Maßes für Dauerwohnen unterscheiden. Dauer- und temporäres Wohnen sollen nun im Plangebiet in den oberen Geschossen allgemein zulässig sein. Zudem wird im Vorentwurf dargelegt, dass der Siedlungsdruck auf das Gebiet zunehme und der Steuerungsbedarf für das Gebiet steige. In der Begründung hingegen wird jedoch gleichzeitig dargelegt, dass die Gemeinde anstrebt, den Gewerbebesatz zu erhalten und zu entwickeln; als wesentliches Planungsziel wird hierzu die „Sicherung und Förderung des Gewerbestandortes“ formuliert sowie die „Prämisse, zusätzliches Gewerbe zu schaffen“ genannt. Noch in der letzten (5.) Änderung des Bebauungsplanes Sauermatte, welche den gesamten Geltungsbereich Sauermatte umfasste, spielt das o.g. Ziel eine herausragende Rolle! U.E. ergibt sich somit ein deutlicher Widerspruch.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Widerspruch zwischen Erhalt und Stärkung des Gewerbes und der Festsetzung eines MU mit zulässiger Wohnnutzung in den oberen Geschossen liegt aus der Sicht der Gemeinde nicht vor.</p> <p>Hierbei ist festzustellen, dass die Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet bereits stark eingeschränkt ist. Denn im Plangebiet besteht neben der Vielzahl vorhandener Gewerbebetriebe ein enges Nebeneinander zu Betriebsleiterwohnungen, regulären Wohnnutzungen, Freizeiteinrichtungen und sozialen Einrichtungen. Zudem befinden sich auch schutzwürdige Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die bestehenden Gewerbebetriebe entsprechen nach ihrem Betriebstyp dem der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Zusammen mit den vorhandenen Wohnnutzungen sowie den sozialen und kulturellen Einrichtungen entspricht der vorhandene Nutzungsmix in seiner Gesamtschau bereits dem Gebietscharakter eines MU-Gebiets.</p> <p>Mit dem vorhandenen Nutzungsmix hat sich der Gebietscharakter bereits jetzt aufgrund seiner baulichen Entwicklung von der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet wegentwickelt. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen hat dabei zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.05.2022, Az. 4 CN 2/20). Die Betriebe müssen nach dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme den Stand der Lärminderungstechnik einhalten und ihren dynamischen Betreiberpflichten nachkommen. Entsprechend der vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme sind der gewerblichen Entwicklung damit bereits enge Grenzen gesetzt. Die bestehenden Spielräume für die gewerbliche Entwicklung werden durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) wie vom Gutachter aufgezeigt nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Aus der Sicht des Plangebers eröffnet die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) den Gewerbetreibenden hingegen zusätzliche Nutzungsoptionen. Denn wie die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte zeigt, wurden die Möglichkeiten einer Gewerbeentwicklung in die Höhe nicht ausgeschöpft. Mit der vorgesehenen Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten werden zusätzliche Anreize für eine mehrgeschossige Grundstücksnutzung geschaffen.</p> <p>Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht dem Ziel der Gemeinde, die ein Interesse an einem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>lebendigen und flächensparenden Quartier hat. Gleichzeitig schafft der festgesetzte Gebietstyp als zukünftige Beurteilungsgrundlage Klarheit sowohl für Gewerbetreibende als auch für die Wohnentwicklung und damit eine verlässliche Genehmigungsgrundlage.</p>
A.10.2	<p>Wie uns mitgeteilt wurde, hat bislang wohl keine Information der bzw. kein Austausch mit den bestehenden Betrieben und deren betrieblichen Bedürfnissen stattgefunden. Dies wird bedauert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es fand eine umfangreiche Abfrage der betrieblichen Tätigkeiten und Bedürfnisse der im Plangebiet ansässigen, lärmrelevanten Betriebe per Mail sowie telefonisch statt. Darüber hinaus wurde ein Präsenztermin mit zwei der aus schalltechnischer Sicht maßgeblichen Betriebe im Plangebiet bei der Gemeinde durchgeführt. Somit erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der Lärmsituation.</p>
A.10.3	<p>Ein Ersatz der bisherigen Regelungen durch einen neuen Bebauungsplan auf aktueller Rechtsgrundlage mit klaren Vorgaben zu Möglichkeiten und Einschränkungen auch künftiger Vorhaben und voraussichtlich deutlich größerer Rechtssicherheit, wäre (unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen) aus IHK-Sicht grundsätzlich zu begrüßen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.10.4	<p>Eine Umwandlung und Veränderung des Gebietscharakters in ein urbanes „Kreativquartier für Wohnen und Arbeiten“ müsste angesichts des gewerblichen Bestands im Plangebiet und der ansonst fehlenden Alternativflächen für klassisches Gewerbe innerhalb des Gemeindegebietes jedoch abgelehnt werden. Es wird befürchtet, dass ausstrahlend vom unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Freiburg in den oberen Geschossen vorrangig Ferienwohnungen realisiert würden, daneben weitere Wohnungen - beides empfindliche Nutzungen mit hohem Konfliktpotenzial gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben im MU2. Entwicklungsmöglichkeiten dürften für diese so ohnehin komplett entfallen. Durch diese Festsetzungen würden auch die östlich und südlich angrenzenden Gewerbegebietsteile deutlich tangiert.</p> <p>Mindestens für den Bereich des MU2 mit klassischem Gewerbe wird angeregt, es bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes zu belassen (das Grundstück der Firma Mündler bitten wir in Rücksprache mit deren Geschäftsführung vollständig in diesen Bereich zu übernehmen). Ferienwohnungen sollten hier möglichst</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Planungsprozess hat man sich mit der Lärmthematik intensiv auseinandergesetzt. Auf die den Bebauungsplanunterlagen angehängte schalltechnische Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Ausweisung urbaner Gebiete werden keine neuen Lärmkonflikte hervorgerufen. Infolge der Entwicklung im Gebiet mit einer Zunahme der Wohnnutzung entspricht der Gebietstyp im Plangebiet aktuell einer durchmischten Nutzung. Bereits heute gelten deshalb abseits der GE-Festsetzungen für die Betriebe Rücksichtnahmepflichten gegenüber der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf dem Schutzniveau eines durchmischten Gebiets. Durch eine Ausweisung urbaner Gebiete (MU), wie sie im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, erfolgt keine Erhöhung des Schutzniveaus im Gebiet. Am Tag liegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete sogar höher als für Mischgebiete. Mit der Festsetzung als MU wird der baulichen Nutzung und Vorbelastung des Gebiets Rechnung getragen. Eine tiefergehende schalltechnische Untersuchung mit einer quantitativen Ermittlung von Schallimmissionen ist somit nicht notwendig.</p> <p>Wie die vergangenen Jahrzehnte gezeigt haben, führt die GE-Festsetzung nicht zur gewünschten Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ausgeschlossen werden, um nicht weitere Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes zu generieren.</p>	<p>Deshalb wird von einer GE-Festsetzung abgesehen. Das Flurstück Nr. 743/1 (Am Reichenbach 15) soll auch weiterhin im vorderen Bereich dem MU1 zugehörig sein. Dies eröffnet den Eigentümern mehr Spielräume bezüglich der Unterbringung von Wohnnutzung und entspricht auch der bestehenden Situation mit Wohnen im 1. Obergeschoss.</p> <p>Ferienwohnungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie keine Wohnungseingänge lösen und nur einen geringen Beitrag zur Wertschöpfung und zur Belebung des Quartiers leisten können.</p>
A.10.5	<p>Ergänzend möchten wir anregen, Einzelhandel sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen (Flächenkonkurrenz/Verdrängung des klassischen Gewerbes, Publikumsverkehr, weitere Nutzungskonflikte).</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in urbanen Gebieten allgemein zulässig und dienen dazu, die Nutzungsmischung abzurunden. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses wird von der Gemeinde nicht gesehen.</p>
A.10.6	<p>Das Plangebiet stellt nur einen Teilbereich des Merzhauser Gewerbegebietes dar. Einem aktuellen Presseartikel der Badischen Zeitung ist zu entnehmen, dass ggf. auch andere Bereiche als MU vorstellbar wären. Es wird vorgeschlagen, zunächst für das vollständige Gewerbegebiet unter Beteiligung der ansässigen Betriebe ein Gesamtkonzept zu erstellen, in dem die künftigen Nutzungen und ggf. Nutzungsmischungen (ggf. bereichsweise) miteinander diskutiert und festgelegt werden. Hierzu wäre zunächst die Bestandssituation auch der Betriebe im Detail zu erfassen und zu analysieren. Das ohnehin erforderliche Lärmschutzgutachten könnte (von Anfang an) entsprechend räumlich erweitert werden.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Perspektivisch sollen auch die angrenzenden gewerblich vorgeprägten Bereiche überplant werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann dafür aus Sicht der Gemeinde als Blaupause dienen.</p>
<b>A.11</b>	<p><b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 19.04.2021)</p>	
A.11.1	<p>Dieses Areal, das seit Jahren vornehmlich gewerblich genutzt wird, soll nun in ein urbanes Gebiet festgesetzt werden, wobei im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnen bzw. Ferienwohnungen unzulässig sind. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass in diesen Etagen auch Einzelhandel möglich wäre. Aufgrund der relativen Nähe zu dem Nahversorgungszentrum ist zu hinterfragen, ob an dieser Stelle Zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gewünscht ist, auch aufgrund der Parksituation bzw. der Anfahrbarkeit. Durch einen Ausschluss dieser</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind in urbanen Gebieten allgemein zulässig und dienen dazu, die Nutzungsmischung abzurunden. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses wird von der Gemeinde nicht gesehen. Die regionalplanerischen Vorgaben gelten ohnehin.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Sortimente könnte aber die bisher vorhandene Nutzung mit z. B. Handelsaktivitäten mit Rasen- und Grundstückspflegemaschinen weiter betrieben werden.	
<b>A.12</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b> (Schreiben vom 07.04.2021)	
A.12.1	<p>Gewerbeflächen werden dringend benötigt, aus diesem Grund ist eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets wünschenswert.</p> <p>Hierzu steht Ihnen verschieden Hilfsmittel zur Verfügung. Eine Umwandlung des bestehenden Gebiets in ein Urbanes Gebiet ist nicht notwendig und erzeugt mehr Konflikte als Lösungen.</p> <p>Eine Umwandlung des bestehenden Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet hat für unsere Handwerksbetriebe erhebliche Nachteile und schränkt unsere Betriebe bei ihrer Entwicklung erheblich ein. Zusätzlich entsteht durch die Möglichkeit der zusätzlichen Wohnnutzung ein erhebliches Konfliktpotenzial, dass unsere Handwerksbetriebe ständig begleitet und damit nicht mehr sichergestellt ist, dass die bestehende Nutzung weiterhin möglich ist. Falls die bestehende Nutzung nicht mit denen eines Gewerbegebiets übereinstimmt sollten diese Nutzungen zurückgeführt werden.</p> <p>Die Handwerkskammer Freiburg befürwortet <u>nicht</u> die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet. Insbesondere wurde das Problemfeld des Lärms und der Parkplätze nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der Festsetzung eines urbanen Gebiets wird festgehalten. Dabei wurden die Belange der vorhandenen Gewerbebetriebe umfassend untersucht und im Abwägungsvorgang berücksichtigt.</p> <p>Die Entwicklung der Gewerbebetriebe im Plangebiet ist bereits stark eingeschränkt. Denn im Plangebiet besteht neben der Vielzahl vorhandener Gewerbebetriebe ein enges Nebeneinander zu Betriebsleiterwohnungen, regulären Wohnnutzungen, Freizeiteinrichtungen und sozialen Einrichtungen. Zudem befinden sich auch schutzwürdige Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die bestehenden Gewerbebetriebe entsprechen nach ihrem Betriebstyp dem der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Zusammen mit den vorhandenen Wohnnutzungen sowie den sozialen und kulturellen Einrichtungen entspricht der vorhandene Nutzungsmix in seiner Gesamtschau bereits dem Gebietscharakter eines MU-Gebiets.</p> <p>Mit dem vorhandenen Nutzungsmix hat sich der Gebietscharakter bereits jetzt aufgrund seiner baulichen Entwicklung von der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet wegentwickelt. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen hat dabei zur Folge, dass sich das regelhaft vorgegebene Zumutbarkeitsmaß verändert (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.05.2022, Az. 4 CN 2/20). Die Betriebe müssen nach dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme den Stand der Lärminderungstechnik einhalten und ihren dynamischen Betreiberpflichten nachkommen. Entsprechend der vorgelegten schalltechnischen Stellungnahme sind der gewerblichen Entwicklung damit bereits enge Grenzen gesetzt. Die bestehenden Spielräume für die gewerbliche Entwicklung werden durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets (MU) wie vom Gutachter aufgezeigt nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Aus der Sicht des Plangebers eröffnet die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) den Gewerbetreibenden hingegen zusätzliche Nutzungsoptionen. Denn wie die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte zeigt, wurden die Möglichkeiten einer Gewerbeentwicklung in die Höhe nicht ausgeschöpft. Mit der vorgesehenen Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten werden zusätzliche Anreize für eine mehrgeschossige Grundstücksnutzung geschaffen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht dem Ziel der Gemeinde, die ein Interesse an einem lebendigen und flächensparenden Quartier hat. Gleichzeitig schafft der festgesetzte Gebietstyp als zukünftige Beurteilungsgrundlage Klarheit sowohl für Gewerbetreibende als auch für die Wohnentwicklung und damit eine verlässliche Genehmigungsgrundlage.</p>
A.12.2	<p>Wir empfehlen den intensiven Austausch mit den ansässigen Gewerbebetrieben, der nicht auf den Zeitraum der Offenlage beschränkt sein sollte.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es fand eine umfangreiche Abfrage der betrieblichen Tätigkeiten und Bedürfnisse der im Plangebiet ansässigen, lärmrelevanten Betriebe per Mail sowie telefonisch statt. Darüber hinaus wurde ein Präsenztermin mit zwei der aus schalltechnischer Sicht maßgeblichen Betriebe im Plangebiet bei der Gemeinde durchgeführt. Somit erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der Lärmsituation. Die Gemeinde steht auch in Zukunft einem Austausch mit den ansässigen Betrieben offen gegenüber.</p>
<b>A.13</b>	<p><b>Stadt Freiburg</b> (Schreiben vom 19.04.2021)</p>	
A.13.1	<p>Nach Prüfung der Planunterlagen weist das Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg darauf hin, dass auf der Gemarkung Freiburg nördlich und westlich des geplanten Gebiets im Bebauungsplan „Altenwohnstift am Buckweg“, Plan-Nr. 6-88 die gesicherten Nutzungen (Kleingärten) und Baumbestände durch mögliche Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung betrifft die Baugenehmigungs- und Ausführungsebene und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
A.13.2	<p>Darüber hinaus bestehen seitens der Stadt Freiburg i.Br. keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung &amp; Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 22.04.2021)
<b>B.6</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 08.04.2021)
<b>B.7</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 22.03.2021)
<b>B.8</b>	<b>Unitymedia BW GmbH (Vodafone)</b> (Schreiben vom 22.04.2021)
<b>B.9</b>	<b>terranets bw GmbH</b> (Schreiben vom 17.03.2021) – keine weitere Beteiligung
<b>B.10</b>	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</b> (Schreiben vom 24.03.2021) – keine weitere Beteiligung
<b>B.11</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b> (Schreiben vom 06.04.2021)
<b>B.12</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 23.03.2021) – nicht betroffen
<b>B.13</b>	<b>PLEdoc GmbH</b> (Schreiben vom 22.03.2021)
<b>B.14</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 23.03.2021)
<b>B.15</b>	<b>Landesamt für Denkmalpflege</b>
<b>B.16</b>	<b>Regierungspräsidium – Ref 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen</b>
<b>B.17</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband</b>
<b>B.18</b>	<b>Landesnaturausschutzverband BW</b>
<b>B.19</b>	<b>Deutsche Telekom Technik PTI 31</b>
<b>B.20</b>	<b>SBG Südbadenbus GmbH</b>
<b>B.21</b>	<b>Gemeinde Au</b>
<b>B.22</b>	<b>Deutsche Bahn AG</b>
<b>B.23</b>	<b>NaBu Bezirksverband Südbaden</b>
<b>B.24</b>	<b>Transnet BW</b>

<b>B.25</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
<b>B.26</b>	<b>ED Netze GmbH</b>
<b>B.27</b>	<b>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht</b>
<b>B.28</b>	<b>BUND e.V.</b>
<b>B.29</b>	<b>Gemeindeverwaltungsverband Hexental</b>
<b>B.30</b>	<b>Zweckverband Wasserversorgung Hexental</b>

## C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger/-in 1</b> (Schreiben vom 21.04.2021)	
C.1.1	<p>Wir wurden kürzlich über den Bebauungsplanentwurf „Sauermatte-Nordwest“ informiert. Wir verstehen den Wunsch der Gemeinde, die Entwicklung dieses Gebietes in eine gute Richtung zu fördern und die positiven Auswirkungen, die es auf Nachbarschafts- und Gemeindeebene haben kann.</p> <p>Unseren Reihenhendhaus, Im Kirchenfeld 6, Flurstück Nr. 762, befindet sich an einem der tiefsten Punkte des Gebiets „Im Kirchenfeld“. Es grenzt direkt an das im Bebauungsplan aufgeführten Gewerbegebiet "Sauermatte-Nordwest" (unser Haus befindet sich gegenüber Flurstücke Nr. 742 und Nr. 742/5, die sich sowohl auf MU1 als auch auf MU2 beziehen), somit sind wir von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen.</p> <p>Da wir an einem Ort wohnen, der von dem Plan (insbesondere von irgend Projekte, die in den Flurstück Nr. 742 und Nr. 742/5 entwickelt werden könnten), direkt und erheblich betroffen sein wird, haben wir einige wichtige Bedenken, die wir gerne von der Gemeinde bei der weiteren Entwicklung des Planes berücksichtigt sehen würden. Unsere Bedenken beziehen sich auf die folgenden Themen:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<p><u>Beibehaltung des aktuellen Wohnumfeldes in dem Gebiet "Im Kirchenfeld"</u></p> <p>Bemerkungen: Die heutige Bebauung im West- und Südteil des Gebiets</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bereits im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 wurden eine viergeschossige Bebauung und ein großzügiges Baufenster vorgesehen. Im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Sauermatte-Nordwest“ ist entweder niedrig (max. zwei Vollgeschosse) oder relativ weit von der Zonengrenze entfernt, Dies trägt zu einem besonderen Wohnumfeld in dem Gebiet „Im Kirchenfeld“ bei, das wir als Bewohner gerne schützen möchten. Insbesondere die Gebäude auf dem Grundstück Nr. 742 sind jetzt auf einem angemessenen Niveau unterhalb der „275 m ü. NN“ Grenze (GH), und dies ermöglicht den Lichteinfall in die Zone, etwas, das wir gerne erhalten würden. Das waren wichtige Gründe, warum wir uns vor ein paar Jahren entschieden haben, hierzu leben.</p> <p><u>Antrag (betrifft sowohl MU1 als auch MU2):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrößerung den Baufenster auf 20 m (mind. 15 m) im West- und Südteil des Gebiets „Sauermatte-Nordwest“, insbesondere entlang der Straße Im Kirchenfeld.</li> <li>• Einführung von Elementen in den Bebauungsplan, um sicherzustellen, dass Gebäude, die auf den verschiedenen Grundstücken entlang dieses Bereichs (insbesondere den Grundstücken Nr. 742 und 742/5) gebaut werden würden, aufgrund der Süd-/Südostlage dieser Gebäude im Vergleich zu den Häusern Im Kirchenfeld, die sich derzeit in dieser Straße befinden, keinen zusätzlichen Schatten verursachen.</li> </ul> <p>Aufnahme von Elementen in den Bebauungsplan, die sicherstellen, dass Gebäude, die auf den verschiedenen Grundstücken entlang dieses Bereichs (insbesondere Grundstücken Nr. 742, 742/5, aber auch 743/8, 743/9) gebaut werden würden, keinen Verlust der Privatsphäre verursachen (dies wäre z.B. der Fall, wenn Fenster/Balkone/usw. direkte Einblicke in unser Haus geben; u.a. Bäder, Küche, Garten liegen alle auf dieser Seite).</p>	<p>Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auch zukünftig die Realisierung von höheren Gebäuden als im Bestand ermöglicht werden. Zudem wird auch im vorliegenden Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Aufgrund der Topografie und des Abstands zum Wohngebiet Kirchenfeld, der sich durch die Straße Im Kirchenfeld ergibt, können auch weiterhin eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie angemessene Voraussetzungen zum Schutz der Privatsphäre gewährleistet werden.</p>
C.1.3	<p><u>Verkehrerschließung</u></p> <p>Beobachtungen: Wie im aktuellen Bebauungsplan zu Recht ausgeführt, handelt es sich bei dem Gebiet "Im Kirchenfeld" um ein ruhiges Wohngebiet. Der Autoverkehr in der Straße "Im Kirchenfeld" ist durch die Sackgassenlage und das Fehlen von großen Parkplätzen sehr begrenzt. Dies ermöglicht eine erhöhte Sicherheit für die vielen Familien mit Kindern, die in diesem</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gebiet leben, sowie einen fließenden und sicheren Fahrradverkehr entlang dieser Achse, die Merzhausen mit Vauban und Sankt Georgen verbindet. Der aktuelle Plan erkennt die Tatsache an, dass es eine alternative Option für die Entwicklung von Autozufahrten und Parkplätzen (auf den anderen Seiten des Gebiets „Sauermatte- Nordwest“) gibt, schließt aber die Möglichkeit nicht ganz aus, eine Tiefgarageneinfahrt oder neue Parkplätze auf dieser Seite zu entwickeln.</p>	
C.1.3.1	<p><u>Antrag (MU1 und MU2):</u>            Einführung von strengeren Elementen in den Bebauungsplan ein, um sicherzustellen, dass die Straße Im Kirchenfeld vor zusätzlichem Autoverkehr bewahrt wird (u.a. indem Sie die Möglichkeit ausschließen, Parkmöglichkeiten auf dieser Seite zu entwickeln).</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.            Die Straße Im Kirchenfeld ist eine öffentliche Straße, die nach Westen hin der Erschließung des Wohngebiets Kirchenfeld sowie nach Osten hin der Erschließung des Gewerbegebiets Sauermatte dient. Sie ist bereits heute eine Sackgasse. Das heißt, dass hier auch zukünftig kein Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Weitere Ordnungsmaßnahmen zur Dämpfung des Verkehrs sind möglich, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Notwendigkeit für ein Zufahrtsverbot wird nicht gesehen.</p>
C.1.4	<p><u>Angemessene Integration der Begründungsdimension in den Plan</u>            Beobachtungen: Das Projekt konzentriert sich auf die Flächensparen/Nachverdichtung in das betreffende Gebiet (und in Merzhausen). Es enthält zwar positive Umweltschutzmaßnahmen, aber die Elemente des Plans führen nicht ausreichend strenge Mechanismen ein, um eine wirklich grüne Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, insbesondere im Grenzbereich zum Wohngebiet „Im Kirchenfeld“. Unsere Straße ist derzeit von mehreren „grünen“ Elementen umgeben, unter anderem von hohen Bäumen, die sich auf der Seite des Gebiets "Sauermatte Nordwest" befinden. Die im Bebauungsplan vorgesehene (kleine) Baufenster von 5 m und der Baumpflanzungsplan garantieren nicht, dass diese „Pufferzone“ so grün bleibt, wie sie derzeit ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.1.4.1	<p><u>Antrag (MU1 und MU2):</u>            Erhöhung der Baufenster auf 20 m im westlichen und südlichen Teil des Gebiets "Sauermatte Nordwest" (entlang der Straße Im Kirchenfeld).</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.            Das Baufenster wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin großzügig gefasst. Abstände von 5 m zur Straße sind aus Sicht der Gemeinde angemessen und vertretbar.</p>
C.1.4.2	<p>Strengere Elemente einführen, um die Begrünung im West- und Südteil des Gebiets "Sauermatte Nordwest" zu gewährleisten,</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.            Zwischen Baufenster und Straße sind Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	einschließlich der Beibehaltung ähnlicher Baumgrößen wie jetzt.	
C.1.5	Da das Projekt komplex und mehrdimensional ist und die Zeit, es vollständig zu verstehen und sich mit den relevanten Akteuren darüber auszutauschen, sehr knapp war, würden wir es begrüßen, wenn wir die Möglichkeit hätten, den Plan weiter zu analysieren. Bitte beachten Sie, dass die Zeit, die für die offene Konsultation zur Verfügung stand, durch die Urlaubszeit (Osterferien) und den aktuellen Pandemiekontext beeinträchtigt wurde. Wir bitten daher um eine Verlängerung des Öffentlichkeitsbeteiligung bis Freitag, den 7. Mai	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Zusätzlich zu der öffentlichen Auslegung hat am 06.07.2021 auch eine Bürgerinfoveranstaltung mit den Bürgern aus dem Wohngebiet Kirchenfeld stattgefunden. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage.
C.1.6	Die Interessengemeinschaft "Im Kirchenfeld" erhält dieses Schreiben zur Kenntnis.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>C.2</b>	<b>Bürger/-in 2</b> (Schreiben vom 22.04.2021)	
C.2.1	Nach Durchsicht des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs ist festzuhalten, dass die vorgesehene Bebauungsplanänderung des bereits seit 1972 vollständig bebauten Areals „Sauermatte Nordwest“ für die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets „Im Kirchenfeld“ eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität und Verminderung des Wohnwertes bringen wird.  Dies soll anhand einiger Fakten im Folgenden kurz begründet werden:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.1.1	Laut Planung können 80% der Fläche überbaut und bis zu 5geschossige Bauten mit maximal 50 m Länge erstellt werden (Zitat „schonungsvolle Nachverdichtung“).  Unseres Erachtens wird mittelfristig ein ungeordnetes Gemenge aus bestehenden meist 2stöckigen Bauten (Caritas, Bauhof etc.) mit noch guter Bausubstanz und neuen 5-stöckigen Baukörpern entstehen. Angepriesen wird dieses als „urbanes Wohnen“, wobei die „großen Spielräume für ein vielfältiges Quartier“ eher nach Ratlosigkeit klingen. Es wird vom Planer ständig betont, dass das Gewerbe zu erhalten sei. Tatsache ist, dass die Gewerbebetriebe in den letzten Jahren eher abgewandert sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, ist es unumgänglich, dass Neubauten neben Bestandsbauten entstehen werden. Auch gemäß dem bestehenden Bebauungsplan „Sauermatte“ wäre bereits die Errichtung viergeschossigen Gebäuden zulässig, Potenzial was jedoch in größten Teilen des Plangebiets noch nicht ausgeschöpft wurde.  Durch die getroffenen Festsetzungen (z. B. vertikale Gliederung mit Ausschluss der Wohnnutzung in den unteren Geschossen) im vorliegenden Bebauungsplan soll im Plangebiet auch zukünftig ein relevanter Gewerbeanteil gesichert werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.2.1.2	<p>Im Baugebiet seien „insgesamt verträgliche und ortstypische Gebäudehöhen“ geplant.</p> <p>Es soll einen „harmonischen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung „Im Kirchenfeld“ geben.</p> <p>Wie aus dem Geländeschnitt A zu entnehmen ist, beträgt die Höhendifferenz zwischen dem einspurigen Zufahrtsweg „Im Kirchenfeld“ bei den Caritas Werkstätten und der geplanten Gebäudehöhe <b>275 m NN</b> 12 m. Dies erlaubt mindestens 4 Stockwerke, während der Planer lediglich von „zum Kirchenfeld nur 3 Geschosse“ schreibt. Hinzu kommt, dass Dachaufbauten bis zu 3 m Höhe erlaubt werden sollen. Wie diese optisch wirken, wird z.B. im Quartier „Vauban“ sichtbar. Von der Hangbebauung aus gesehen wirken diese unharmonisch und wie ein weiteres Stockwerk. Diese 15m hohe Gebäudewand soll hinter einem 5 m breiten Grünstreifen (gewöhnlich als Hundeklo genutzt) in die Höhe streben. Bei dem vorhandenen nur einspurigen Zufahrtsweg und dem ansteigenden Hang würde eine schluchtartige Situation entstehen. Originalton Planer: „Durch diese Grenzabstände (Belichtung, Belüftung, Besonnung) soll ein gutes Nebeneinander gesichert werden“.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 wurden eine viergeschossige Bebauung und ein großzügiges Baufenster vorgesehen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auch zukünftig die Realisierung von höheren Gebäuden als im Bestand ermöglicht werden. Zudem wird auch im vorliegenden Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Aufgrund der Topografie und des Abstands zum Wohngebiet Kirchenfeld, der sich durch die Straße Im Kirchenfeld ergibt, können auch weiterhin eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie angemessene Voraussetzungen zum Schutz der Privatsphäre gewährleistet werden.</p>
C.2.2	<p>Der einspurige Zufahrtsweg „Im Kirchenfeld“ (im Lageplan als breite Straße dargestellt), neben dem ein separater Fußweg verläuft und der als Sackgasse lediglich die Garagen für die Kirchenfeldanwohner erschließt, soll nach Planung jetzt auch zur Erschließung des Baugebietes „Sauermatte Nordwest“ genutzt werden (Tiefgaragenzufahrten?), aber „die Straße soll von zusätzlichem Verkehr weitgehend freigehalten werden“. Dieser Weg wird von Radfahrern und Fußgängern äußerst stark genutzt und bestimmt das beginnende Ortsbild.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straße Im Kirchenfeld ist eine öffentliche Straße, die nach Westen hin der Erschließung des Wohngebiets Kirchenfeld sowie nach Osten hin der Erschließung des Gewerbegebiets Sauermatte dient. Sie ist bereits heute eine Sackgasse. Das heißt, dass hier auch zukünftig kein Kraftfahrzeug-Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Weitere Ordnungsmaßnahmen zur Dämpfung des Verkehrs sind möglich, aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Notwendigkeit für ein Zufahrtsverbot wird nicht gesehen.</p>
C.2.3	<p>Vom Planer werden die zukünftigen Dachterrassen im Gewerbegebiet als besonderer Anreiz angeführt. Es liest sich wie aus einem Bauprojekt, „Die Dachlandschaft des Großbaukörpers (MU2) bietet hervorragende Voraussetzungen für Dachterrassen“. Es ist zu hoffen, dass das noch ausstehende Lärmgutachten auch den Fall der nächtlichen Party auf der</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Ferienwohnungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie keine Wohnungsgenossenschaften lösen und nur einen geringen Beitrag zur Wertschöpfung und zur Belebung des Quartiers leisten können.</p> <p>Bei Lärm durch Privatpersonen in der Nachbarschaft gelten Regelungen des zivilen</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Dachterrasse abhandelt. Luftlinie zum „Kirchenfeld“ nur wenige Meter. Dichte führt bekanntlich zu Stress. Da erstaunt, dass auch noch „Ferienwohnungen für Erholungssuchende“ erwünscht sind.	Nachbarschaftsrechts. Auf der Bebauungsplanebene wird dieser Nachbarschaftslärm nicht betrachtet, da er nicht Gegenstand eines Bebauungsplans ist.
C.2.4	Wie in den Belangen des Umweltschutzes vom Bearbeiter richtig erkannt, befindet sich am nordwestlichen Ortseingang eine „etwas höherwertige Gehölzgruppe“, die erhaltenswert sei. Diese umfasst das gesamte Flurstück 473 außerhalb des bestehenden Baukörpers. Worauf er nicht hinweist, ist die Fortsetzung in ein feuchtes Waldbiotop bis zum Reichenbach, das in der Vergangenheit eine Verlängerung der Straße „Am Reichenbach“ nach St. Georgen verhindert hat. Das Wäldchen und diese Zusammenhänge werden vom Planer jedoch nicht weiter behandelt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bäume auf den angrenzenden Flurstücken des im Nordwesten gelegenen Wäldchens befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.
C.2.4.1	Nach dem derzeitigen Planungsstand gibt es „keine Hinweise auf bestehende Lebensstätten“ von Fledermäusen. Hier können wir ergänzen, dass nachts „Im Kirchenfeld“ regelmäßig Fledermäuse auf Jagd gehen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese im erwähnten Wäldchen wohnen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Höchstwahrscheinlich beherbergt das Wäldchen Quartiere für Fledermäuse. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen kann eine Störung der Fledermäuse und somit das Eintreten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
C.2.5	Am Ortsrand zu Freiburg ist vom Planer eine 3,50 m breite Ortsrandbegrünung vorgesehen (siehe Lageplan). Hoffen wir, dass diese großzügige Maßnahme ausreichen wird, den Freiburger Behörden die Sicht auf die urbanen Segnungen im angrenzenden Baugebiet. Sauermatte Nordwest' zu nehmen. Sie könnten auch auf den Gedanken kommen, dass die letzten Freiflächen (Frischluftschneise) zwischen Merzhausen und Freiburg ebenfalls einer „klimagerechten und umweltschonenden Bebauung“ zugeführt werden könnten.	Dies wird zur Kenntnis. Die Überplanung weiterer Flächen, die derzeit als Frischluftschneise dienen, ist nicht vorgesehen.
C.2.6	Auf das hochstehende Grundwasser in der Talaue wird nicht eingegangen. So wurden z.B. beim Bau der „Caritas Werkstätten“ Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich. In der Folge traten Bauschäden an den Häusern „Im Kirchenfeld“ auf.	Dies wird berücksichtigt. In den Bebauungsvorschriften wird unter Ziffer 4.4 ein Hinweis zum Grundwasser aufgenommen.
C.2.7	Im Hexentäler Amtsblatt vom 12. März 2021 ist zu lesen, dass die „gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und nur moderate Nachverdichtungen möglich sein	Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch den bestehenden Bebauungsplan „Sauermatte“ wird bereits eine hohe Dichte zugelassen, die jedoch bis heute nicht ausgeschöpft wurde. Im

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sollen“. Erstaunlicherweise ist dies nur für die bauliche Entwicklung des „Becherwaldes“ anzuwenden. Dieses Vorgehen wünschen wir uns auch als langjährige Bewohner des Kirchenfelds für den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“.</p> <p>Es erstaunt die plötzliche Dringlichkeit nach 50 Jahren Bestand. Sollen Tatsachen geschaffen werden bevor richtig nachgedacht wurde?</p>	<p>Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und in Anbetracht der Tatsache, dass der Gemeinde Merzhausen keine weiteren Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, wird auch zukünftig für diesen Bereich eine vergleichbar hohe Dichte angestrebt.</p>
<b>C.3</b>	<p><b>Bürger/-in 3</b> (Schreiben vom 19.04.2021)</p>	
C.3.1	<p>Mein Reihenendhaus, Im Kirchenfeld 24, 79249 Merzhausen, Flurstück Nr. 762/16, grenzt direkt an das im Bebauungsplan aufgeführten Gewerbegebiet "Sauermatte-Nordwest".</p> <p>Das Wohnhaus befindet sich gegenüber der Freiburger Werkgemeinschaft Caritas, Am Reichenbach 15a, 79249 Merzhausen und der Fa. Sachsenheimer GmbH, Am Reichenbach 13a, 79249 Merzhausen und somit sind wir von den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen.</p> <p>Aus meiner Sicht sollten bei Neubauten in dem Gewerbegebiet "Sauermatte-Nordwest" und dem Wohngebiet "Im Kirchenfeld" aus Gründen des Immissionsschutzes, der Mindestabstand von 100 Meter zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet eingehalten werden. Dies soll aus unserer Sicht ausschließlich für den im Bebauungsplan ausgewiesene Teilbereich MU2 gelten, da dieser direkt an das Wohngebiet "Im Kirchenfeld" angrenzt.</p> <p>Zur Begründung: Es kommt schon heute Werktags zu erheblichen Lärmbelästigungen im Wohngebiet "Im Kirchenfeld" durch das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Durch die Nähe zu Wohnlagen im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind die Gewerbebetriebe bereits in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Durch die Festsetzung eines MU-Gebiets in der Nachbarschaft wird ein verträgliches Nebeneinander planungsrechtlich geregelt und damit Klarheit für Wohnen und Gewerbe hergestellt. Aufgrund bestehender Baurechte und im Sinne des Flächensparens werden die Baugrenzen nicht zurückgenommen.</p>
C.3.2	<p>Weiterhin sollte die Gebäudehöhe für Neubauten, ebenfalls ausschließlich in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilbereich MU2, auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden.</p> <p>Zur Begründung: Der Teilbereich MU2 steht in einem direkten Bezug zu dem Wohngebiet „Im Kirchenfeld“ und hier wäre eine höhere Anzahl von Vollgeschossen unverhältnismäßig im Bezug zu</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bereits im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 wurde eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll auch zukünftig die Realisierung von Gebäuden in vergleichbarer Höhe ermöglicht werden. Aufgrund der Topografie und des Abstands zum Wohngebiet Kirchenfeld, der sich durch die Straße Im Kirchenfeld ergibt, können auch weiterhin eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen von</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	den direkt angrenzten Wohnhäusern im Wohngebiet "Im Kirchenfeld".	
C.3.3	Ich bitte, meine Stellungnahme bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Interessengemeinschaft "Im Kirchenfeld" erhält dieses Schreiben zur Kenntnis.	Dies wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird in den Abwägungsvorgang eingestellt.