

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Brühl III“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 23.12.2024 bis einschließlich 03.02.2025 auf der Homepage der Stadt Haslach im Kinzigtal veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2024 und Frist bis einschließlich zum 03.02.2025.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen	Seite
Abwasserzweckverband Kinzig- und Hammersbachtal (Schreiben vom 07.01.2025).....	1
badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 10.01.2025).....	1
IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 22.01.2025).....	1
Landratsamt Ortenaukreis (Schreiben vom 03.02.2025)	3
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft (Schreiben vom 07.02.2025)	14
NABU (Schreiben vom 03.02.2025)	19
Netze BW GmbH (Schreiben vom 16.01.2025).....	25
Polizeipräsidium Offenburg (Schreiben vom 20.01.2025).....	25
Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 20.01.25).....	26
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 28.01.2025).....	27
Regierungspräsidium Freiburg – Referat 47.1 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 30.01.2025)	29
Regierungspräsidium Freiburg – Referat 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung (Schreiben vom 21.02.2025)	29
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 07.01.2025)	29
Telekom GmbH (Schreiben vom 19.12.2024)	30
Gemeinde Hofstetten (Schreiben vom 10.01.2025).....	31
Gemeinde Mühlenbach (Schreiben vom 30.12.2024)	31
Stadt Hausach (Schreiben vom 07.01.2025).....	31
Öffentlichkeit (Schreiben vom 20.01.2025).....	31
Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.01.2025).....	33
Öffentlichkeit (Schreiben vom 02.02.2025).....	34

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B1.	Abwasserzweckverband Kinzig- und Hammersbachtal (Schreiben vom 07.01.2025)		
B1.1.	in Bezug auf Ihr Mail vom 18.12.2024 teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwendungen gegen die o.g. Maßnahme haben. Wir bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.	Keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B2.	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 10.01.2025)		
B2.1.	<u>A. Allgemeine Angaben</u> Stadt/Gemeinde/Amt Stadt Haslach ☐ Flächennutzungsplan ☒ Bebauungsplan „Brühl III“ ☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ☐ sonstiges Verfahren Fristablauf für die Stellungnahme am 03.02.2025 <u>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</u> ☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) 1. Einwendung: Keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt ☒ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine ☒ Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
B3.	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 22.01.2025)		
B3.1.	Die Stadt Haslach möchte im Süden der Kernstadt am bisherigen Siedlungsrand ein größeres, qualitativ hochwertiges wie nachhaltiges Wohnquartier entwickeln, welches für alle Altersgruppen der Bevölkerung adäquaten Wohnraum bietet. Durch die Realisierung einer durchmischten Siedlungsstruktur, bestehend aus verschiedenen Gebäudetypologien (mit unterschiedlicher Dichte) und Wohnformen	Die aktuellen Angaben mit der Anzahl an Wohneinheiten (88 WE) des städtebaulichen Konzepts werden in der Begründung ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	für alle Altersgruppen soll entscheidend zur Qualität des neuen Quartiers beigetragen werden. In der Begründung wird von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie von mehreren Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Mehrgenerationenwohnen soll mitberücksichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Zur Planung eines solchen Wohngebietes für die Stadt Haslach sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. In einem Presseartikel von November 24 wird von 88 vorgesehenen Wohneinheiten in 11 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern, neun Kettenhauseinheiten sowie 7 Mehrfamilienhäusern gesprochen. Dies ist dem vorgelegten Vorentwurf allerdings nicht unmittelbar zu entnehmen. Angeregt wird, ein aktuelles städtebauliches Konzept beizufügen.		
B3.2.	Eine gemischte Bebauung mit z.T. möglicher höherer Bebauungsdichte im Sinne einer effizienteren, zeitgemäßen Ausnutzung der knappen Ressource Fläche wird unsererseits begrüßt. Hierzu gehört auch die geplante teilweise Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Begrüßt wird in diesem Sinne weiter, dass sämtliche Gebäude mit immerhin mindestens 2 Vollgeschossen zu realisieren sind. Angeregt wird, zu prüfen, ob das zentrale WA3 in der 2. nördlichen Bebauungsreihe nicht nach Westen ausgedehnt werden könnte (WA2, Teil des WA4) umso weiteren Wohnraum für noch mehr Parteien zu ermöglichen.	Das zentrale WA 3 mit drei Vollgeschossen wurde nach Westen ausgedehnt und umfasst die Flächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden können, um den Stellplatznachweis unterirdisch erbringen zu können. Auf eine weitere Ausdehnung wurde hinsichtlich städtebaulicher Aspekte verzichtet (Reduktion der baulichen Höhe Richtung Siedlungsrand, Mischung der Bautypen, Versiegelung)	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B3.3.	Angeregt wird, zur Offenlage eine Bilanz der aktuell geplanten Wohneinheiten in den unterschiedlichen Gebäudetypologien beizufügen. Wurden die größeren, d.h. auch höheren Mehrfamilienhäuser (mit mehr Wohneinheiten) reduziert?	Eine Bilanz wird in die Begründung aufgenommen. Eine Reduktion der Wohneinheiten wurde nicht vorgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B3.4.	Offen bleibt derzeit noch, wie die Stadt Haslach die Realisierung eines solchen dichteren Baukonzeptes mit Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten bis hin zu größeren Geschosswohnungsbauten sicherstellen kann und möchte. Lassen es bspw. die derzeitigen Eigentümerstrukturen zu?	In den vergangenen zehn Jahren hat die Stadt Haslach den Großteil der Flächen sukzessive erworben und sieht keine Bedenken hinsichtlich einer erfolgreichen Vermarktung.	Wird zur Kenntnis genommen.
B3.5.	Auch für die IHK ist bezahlbares Wohnen ein ganz wesentliches Thema, bspw. um der Problematik des herrschenden Fachkräftemangels besser entgegenwirken zu können. Sollen im Plangebiet auch preisgedämpfter oder sozialer Mietwohnungsbau zum Tragen kommen? Dies würde unsererseits besonders begrüßt. Für ein kurzes Eingehen hierauf auch in der Planbegründung bedanken wir uns.	Preisgedämpfter oder sozialer Wohnungsbau ist aufgrund der Finanzierbarkeit nicht geplant. Ziel der Planung ist es außerdem, insbesondere jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und die Eigentümerquote zu stärken. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.	<u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B3.6.	Hinweis: Müsste das Staffelgeschoss („SG“) in der Planlegende nicht mit in die Kreislinie aufgenommen werden? Weitere Anmerkungen und Anregungen behalten wir uns für die Offenlage vor.	Staffelgeschosse können nicht festgesetzt werden. Ein Staffelgeschoss ist aufgrund der zulässigen maximalen Gebäudehöhe dennoch möglich, jedoch nicht zwingend. Die Planzeichnung wird angepasst und das +SG entfernt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.	Landratsamt Ortenaukreis (Schreiben vom 03.02.2025)		
B4.1.	Baurechtsamt Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Berücksichtigung des § 3 Abs. 2 BauGB. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und des Regionalverbands Südlicher Oberrhein sowie den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, wenn die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach wirksam ist.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, sodass eine Genehmigung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht erforderlich wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
B4.2.	<u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u> Ziffer 2.1 (5): Die letzten beiden Sätze sind zu streichen, da diese keinen eigenen Regelungsinhalt haben, sondern lediglich auf gesetzliche Vorgaben hinweisen. Gleiches gilt für 2.2 (2) und 14. (1) erster Satz.	Die Passagen werden gestrichen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.3.	Ziffer 2.4 (3) und (5): Dort werden Vollgeschosse mit Staffelgeschoss festgesetzt. Nach Beschluss des BVerwG vom 05.07.1991 – 4 NB 22/91 ist es auf Grund § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen. Weitere planerische Festsetzungen (z. B. II + SG) sind angesichts der bundesrechtlich abschließenden Regelung nicht möglich. Die gewünschte Vollgeschossregelung mit zusätzlichem Staffelgeschoss wäre anderweitig vorzugeben.	Staffelgeschosse können nicht festgesetzt werden. Ein Staffelgeschoss ist aufgrund der zulässigen maximalen Gebäudehöhe dennoch möglich, jedoch nicht zwingen. Die Planzeichnung sowie die Festsetzungen werden angepasst und das +SG entfernt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.4.	Ziffer 4 (2): Danach ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO regelt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden kann. Dies steht im Ermessen der Baurechtsbehörde und stellt eine unmittelbare Regelung der BauNVO dar. Im	Die Festsetzung wird um die Art und den Umfang der Überschreitung ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Übrigen ermächtigt die BauNVO im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorzusehen. Nach § 23 Absatz <u>3</u> Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baugrenzen vorgesehen werden. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § <u>31</u> Abs. <u>1</u> BauGB. Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist demgegenüber nicht zulässig. Dem Umfang nach ist es notwendig, Anzahl oder Maße (Länge, Breite, Höhe) anzugeben (Kommentar Ernst zu § 9 BauGB und § 23 BauNVO). Die Vorschrift wäre demnach um die Art (Balkone, Erker, Dachüberstände [s. Ziffer 8.4 der Begründung]) und den Umfang der Überschreitung der Baugrenze zu erweitern.		
B4.5.	Örtliche Bauvorschriften: Ziffer 14 (1), zweiter Satz: Danach ist Fremdwerbung nicht zulässig. Nach Ziffer 1.1 (2) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (somit auch Fremdwerbeanlagen) ausnahmsweise zulässig. Dies ist zum einen ein Widerspruch. Zum anderen ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen (= sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb) planungsrechtlich abschließend zu regeln.	Werbeanlagen für Fremdwerbung können nicht über die örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Ziffer 14 (1) wird dahingehend angepasst. Für Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet gilt § 11 Abs. 4 LBO. Fremdwerbeanlagen zählen zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die ausnahmsweise zugelassen werden könne. Zur Klarstellung werden Fremdwerbeanlagen deshalb explizit ausgeschlossen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.6.	Zeichnerischer Teil: In 8.4 der Begründung wird erwähnt, dass die Ausweisung von Baufensterbändern auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen ermöglicht. Einzelne Baufenster befinden sich überwiegend am Siedlungsrand, um eine lockere Bebauung zu gewährleisten und den Übergang in die offene Landschaft angemessen zu gestalten. Wir empfehlen dennoch auch dort (z. B. auf derzeitigen Flst. Nr. 1081/1) über die Festsetzung von Baufensterbändern nachzudenken.	Um eine größere Flexibilität gewährleisten zu können, wurden weitere Baufensterbänder ergänzt, z. B. auf Flurstück 1081/1 und im südlichsten Bereich des Plangebiets. Auf weitere Baufensterbänder wurde verzichtet, um die bauliche Struktur, die im städtebaulichen Entwurf vorgegeben wird, wahren zu können.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.7.	Begründung: Ziffer 3.4: Die planexternen Maßnahmen (Ziffer 7 des Umweltberichts) sind dauerhaft rechtlich zu sichern.	Die planexternen Maßnahmen werden über Festsetzungen im B-Plan gesichert. Eine vertragliche und dingliche Sicherung der Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt sind, wurde durchgeführt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.8.	Ziffer 8.12. Dort fehlt auf Seite 32 Mitte nach dem Passus „im Nachtzeitraum werden an der geplanten Bebauung entlang der Manfred-Hildenbrand-Straße im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum“ das Wort „überschritten“.	Wird in der Begründung ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B4.9.	Seite 35, Geruch: Dort muss wohl von Abbildung 22 anstatt von Abbildung 23 gesprochen werden.	Die Nummerierung der Abbildungen wird angepasst.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.10.	Vermessung und Flurneuordnung <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Leider verdeckt die Schraffur der Planung sämtliche zeichnerischen Darstellungen, sowie die Bezeichnungen der Flurstücke im Planungsbereich. Daher kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Bei den teileinbezogenen Flurstücken stimmen die Bezeichnungen überein. Es fehlt lediglich die Bezeichnung von Flurstück 1081/1 und die Bezeichnung von Flst. 1070/2 ist teilweise verdeckt. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Die Planzeichnung wird geändert und die Flurstücksbezeichnungen abgebildet.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.11.	Amt für Waldwirtschaft Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B4.12.	Straßenbauamt Die Belange des klassifizierten Straßennetzes sind von dem Vorhaben nicht berührt. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht geltend gemacht.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B4.13.	Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen unter der Voraussetzung, dass die in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Projektnummer 3457 vom 9. September 2024 unter Ziffer 8.2. „Vorschlag von Schallschutzmaßnahmen“, genannten Vorkehrungen und Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beachtet und durchgeführt werden.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B4.14.	Amt für Umweltschutz <u>Artenschutz</u> In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros <i>bhm</i> vom 10.10.2024 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden im Untersuchungsgebiet Fledermausarten sowie weitere lediglich besonders geschützte Arten (Erdkröte, Grasfrosch, Heuschrecken) festgestellt. Sämtliche Brutstandorte der festgestellten Vogelarten befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden zwei potentielle Tagesquartiere sowie zwei potentielle Wochenstuben in Baumhöhlen festgestellt. Im Rahmen der Ausflugskontrollen konnte eine tatsächliche	<u>Artenschutz</u> Die Maßnahme V-1 ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan und ist verpflichtend durchzuführen. <u>Biotop</u> Ein Monitoring von mindestens 5 Jahren wird festgesetzt. <u>Biotopverbund</u>	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Nutzung jedoch ausgeschlossen werden. Eine essentielle Nutzung als Nahrungshabitat liegt weder für Vögel noch für Fledermäuse vor. Die in Kapitel 5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen V-1 – Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten ist durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. <u>Biotope</u> Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Feuchtbiotopkomplex Brühl“ (Nr. 177143171479) und „Glatthaferwiese im Brühl S Haslach“ (Nr. 6500031746157569). Das Feuchtbiotop mit einer Größe von 1.780 m² wird vollständig überplant und damit erheblich beeinträchtigt. Die als FFH-Mähwiese kartierte Glatthaferwiese (Kategorie B) hat eine Gesamtgröße von 9.584 m². Diese wird auf ca. 2.900 m² überplant und somit ebenfalls erheblich beeinträchtigt. Seit dem 01.03.2022 gelten FFH-Mähwiesen ebenfalls als gesetzlich geschützte Biotope. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist es verboten, ein gesetzlich geschütztes Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Vom Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in gleicher Qualität und Größe ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung ist somit gleichartig und gleichwertig zu erbringen. Die in Kapitel 7 dargestellten Ausgleichsmaßnahmen A1 (Entwicklung Magerwiese) und A2 (Herstellung Feuchtbiotopkomplex) sind grundsätzlich geeignet die erhebliche Beeinträchtigung gleichartig und gleichwertig auszugleichen. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein entsprechendes Monitoring über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren (s. Kapitel 8) zu dokumentieren. <u>Biotopverbund</u> Die Ausführungen in Kapitel 3.1.3. des Umweltberichts sind nicht korrekt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Kernflächen, Kernräume sowie 500 m – Suchräume des Biotopverbunds mittlerer und feuchter Standorte. Da die beiden o.g. Biotope, welche durch die Planung beeinträchtigt werden, im nahen Umfeld ausgeglichen werden (Flst. Nr. 1039 u. 1419), führt dies zu einer Erweiterung bzw. Ergänzung des Biotopverbunds an anderer Stelle. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Biotopverbund damit ausreichend berücksichtigt. Dies ist in den Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend anzupassen. <u>Umweltschaden</u> Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Biotop- und Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten. <u>Naturpark</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach §2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich. <u>Eingriff in Natur und Landschaft</u> Die im Umweltbericht des Planungsbüros bhm vom 10.10.2024 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 465.112 ÖP in	Die Planunterlagen werden dahingehend ergänzt. <u>Umweltschaden</u> Keine Anmerkungen. <u>Naturpark</u> Keine Anmerkungen. <u>Eingriff in Natur und Landschaft</u> Die vollständigen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage ergänzt. <u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u> Eine Verpflichtung zur Dachbegrünung ist im B-Plan für Hauptgebäude, Garagen und Carports enthalten. Eine insektenfreundliche Ausgestaltung wird in der Begründung empfohlen. Von einer verpflichtenden Fassadenbegrünung wird aufgrund des geringen Nutzens für die Wasserrückhaltung und gleichzeitig der Ermöglichung für Anlagen zur solaren Energienutzung abgesehen. <u>Vermeidung Vogelschlag</u> Vermeidung von Vogelschlag wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Hinweis Beleuchtung</u> Gem. § 21 Abs. 3 BNatSchG wird die insektenfreundliche Außenbeleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Werbeanlagen an Stätten eigener Leistung werden	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Die vollständigen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren nachzureichen. <u>Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung</u> Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten. <u>Vermeidung Vogelschlag</u> Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen). Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022). <u>Hinweis Beleuchtung</u> Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom	eingeschränkt. Zusätzlich wird ein Hinweis zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543). <u>Ergebnis</u> Eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der vollständigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts erfolgen.		
B4.15.	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Dem mit Schreiben vom 18. Dezember 2024 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I Oberflächengewässer und Ziffer II Bodenschutz genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung: A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen I. <u>Oberflächengewässer</u> 1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete 1.1 Sachstand Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. 1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“. Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass 1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt, 2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;	<u>Oberflächengewässer</u> Im zeichnerischen Teil werden die von HQextrem überfluteten Flächen nachrichtlich übernommen. Ein Hinweis zur Überflutungsgefahr sowie der -vorsorge wird als Hinweis aufgenommen. Gemäß HWGK wird die Planfläche bei einem HQextrem überwiegend mit einer Überflutungstiefe von maximal 0,25 m überflutet. In manchen Bereichen, insbesondere im östlichen Teil, kann eine Überflutungstiefe von bis zu 0,5 m erreicht werden. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der geplanten Geländeanhebung die in der HWGK dargestellten überfluteten Flächen nicht mehr dem realen Zustand entsprechen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden; 4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden; 5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen. Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig. 1.3 Rechtsgrundlagen §§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 76 – 78c WHG § 12 Abs. 2 und 5 WG §§ 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB 1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung keine 1.5 Hinweis / Handlungsempfehlung Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind. Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/ II.		
B4.16.	<u>Bodenschutz</u> 1. Sachstand Laut des zum Bebauungsplan "Brühl III" vorgelegten Umweltberichts vom 10.10.2024 wird der Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden mit 213.446 Ökopunkten beziffert (siehe dort Kapitel 6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Im Umweltbericht werden im Kapitel 7 (Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz) bislang jedoch nur zwei Ausgleichsmaßnahmen genannt, die - bewertet mit einer Kompensationsleistung von 64.600 Ökopunkten - den schutzgutübergreifenden Kompensationsbedarf von insgesamt 465.112 Ökopunkten nur zu rund 13,9 % abdecken.	<u>Bodenschutz</u> Zu 1. Sachstand Weiteres planexterne Maßnahmen werden zur Offenlage ergänzt. Zu 2. Fachtechnische Beurteilung Wird zur Kenntnis genommen. Zu 3. Hinweise	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Um den Kompensationsbedarf vollständig zu erbringen, sind weitere planexterne Maßnahmen geplant, die erst im Verlauf des Verfahrens genannt werden sollen. 2. Fachtechnische Beurteilung Aus fachtechnischer Sicht stehen der Ausweisung des Bebauungsplangebietes "Brühl III" keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Für die bauliche Inanspruchnahme und der damit teilweisen vollständigen Zerstörung von Böden im Bereich des Bebauungsplangebietes "Brühl III" ist der aus der Bilanzierung resultierende Ausgleichsbedarf für die bauliche Inanspruchnahme von Boden durch weitere geeignete Ausgleichsmaßnahmen vollständig auszugleichen. In diesem Zusammenhang wird auf § 18 Abs. 1 BNatSchG verwiesen, wonach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen – zu denen auch der Boden gehört – sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. 3. Hinweise Die im Textlichen Teil zum Bebauungsplan in Kapitel C (Hinweise), Punkt 2 (Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase) genannte "Vorgabe", wonach "Bei der Errichtung der Anlagen [...] das Entstehen von Wasserwegsamkeiten durch entsprechende Einbautechnik sowie sorgfältiges Arbeiten zu vermeiden (Erosionsschutz) [ist]", halten wir bei einer mittleren Steigung im bislang unbebauten Planungsgebietes von < 1 % (entsprechend Digitalem Geländemodell) für überflüssig. Die ebenfalls in Kapitel C unter Punkt 2 genannte "Vorgabe", wonach "Im Havariefall mit Austritt schädlicher Stoffe in den Boden [...] ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen [ist]", soll wie folgt geändert werden: "Bei Havariefällen mit wassergefährdenden Stoffen (Mineralöle, etc.) ist zur Entscheidung über das weitere Vorgehen neben der örtlichen Feuerwehr umgehend auch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten (Tel.: 0781/805-9650)." 4. Allgemein Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor. Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen: „Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“	Die Hinweise werden dahingehend angepasst. Zu 4. Allgemein Wird als Hinweis ergänzt. <u>„Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“, „Altlasten“</u> Keine Anmerkungen <u>Zu Allgemeiner Hinweis zum Umweltbericht</u> Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	III. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“, "Altlasten" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich. B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.		
B4.17.	<u>Oberflächengewässer</u> 1. Umfang und Detaillierungsgrad Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden: • Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer • Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung • Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehaushalt) • Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung) • Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen • Schadstoffeintrag • etc. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes Keine II.	Die nebenstehenden Aspekte werden im Umweltbericht behandelt und ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B4.18.	<u>Boden/Altlasten</u> 3. Umfang und Detaillierungsgrad Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Boden“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden: • Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) • Veränderung der Bodenfunktionen und der Struktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs • Schadstoffeintrag • Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen • Verringerung des Ertragspotentials durch Veränderung der Standorteigenschaften • Verlust an Rohstoffen, Überbauung und Zerschneidung von Rohstoffvorkommen • Verbesserung durch Sanierung schadstoffbelasteter Böden • etc. III. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes Keine Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend. <u>Hinweis</u> Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.	Die nebenstehenden Aspekte werden im Umweltbericht behandelt und ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B4.19.	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung: <u>Erschließung</u> Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung von Norden über die „Manfred-Hildenbrand-Straße“. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A (Stichstraße) von der mehrere weitere Stichstraßen (B – E) in östlicher und westlicher Richtung abzweigen. Am Ende der „Planstraße A“ und der „Planstraße B“ (westlicher Stich) befindet sich eine Wendemöglichkeit (Straßenaufweitung). Ob diese Wendeflächen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausreichend groß dimensioniert sind, lässt sich aus den vorliegenden Planunterlagen nicht erkennen (Wendefläche ohne Bemaßung; Keine Darstellung der Wendeanlage mit Freihaltezonen). Wir bitten dies zu überprüfen und das Ergebnis in den Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.	<i>Hinweis: die Bezeichnung der Planstraßen wurde geändert</i> <u>Erschließung</u> Die Bemaßung an den Wendemöglichkeiten werden in der Planzeichnung ergänzt. Detailliertere Abbildung inklusive Freihaltezonen werden in der Begründung ergänzt. Im Rahmen der Verkehrsplanung wurden die Wendemöglichkeiten geprüft. Das Wenden eines 3-achsigen	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wir weisen darauf hin, dass die „Planstraßen A und B (westl. Stich)“ ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlage nicht von ASF befahren werden (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Damit die Stichstraßen von ASF befahren werden können, sind bei der Gestaltung und Bemessung der Straße und der Wendeanlage die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ bzw. die BG-Vorgaben für die Bemessung von Wendehämmern zugrunde zu legen. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,75 m Länge) anzusetzen. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob die erforderliche Freihaltezone in die Größe der Wendefläche einbezogen wurde. Die Einhaltung der Freihaltezone um die Wendefläche ist zwingend sicher zu stellen, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich). <u>Abbiegeradien / Schleppkurven</u> Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 – achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) dimensioniert sein. Die Abbiegeradien und Schleppkurven und deren Sicherheitsabstände von jeweils 0,50 m zum Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge sollten hier geprüft werden, damit eine haushaltsnahe Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet einfahren. <u>Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen</u> Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraße dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden. <u>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</u> Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. <u>Hinweis:</u> Die von der „Planstraße A“ abzweigenden Stichstraßen „B - östlicher Stich“, „C“, „D“ und „E“ werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll) im jeweiligen Einmündungsbereich zur „Haupteerschließungsstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen. <u>Anmerkung hierzu:</u> Die Einplanung und Kennzeichnung von öffentlichen Abfallbehälterbereitstellungsflächen – parallel zur Haupteerschließungsstraße – wird unsererseits in solchen Fällen dringend empfohlen.	Müllfahrzeugs ist auf den Planstraßen A und B – westlicher Teil (<i>jetzt: Planstraße A und B</i>) möglich. <u>Abbiegeradien / Schleppkurven</u> Die Abbiegeradien und Schleppkurven wurden von einem Verkehrsplanungsbüro geprüft und die Straßenbreiten entsprechend angepasst. Alle Verkehrsanlagen entsprechen den Vorgaben der RaSt. <u>Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen</u> Es wird sichergestellt, dass das Durchfahrtsprofil freigehalten wird. <u>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</u> Ausreichend dimensionierte Müllsammelstellen entlang der Planstraße A werden planungsrechtlich gesichert. <u>Hinweis zu den Stichstraßen C, D, E (<i>jetzt: Planstraßen D – F</i>)</u> Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<u>Abfallwirtschaftssatzung</u> Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortsanwendungsbereich enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortsanwendungsbereich in der jeweils geltenden Fassung.		
B4.20.	<u>Bodenaushub</u> Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten. Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers (wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.	Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger wurde im Rahmen der Anhörung beteiligt. Das Gelände soll um mindestens 0,5 Meter angehoben werden, sodass anfallender Bodenaushub verwendet werden kann. Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft. Ein Hinweis zum Erdmassenausgleich wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B5.	Landratsamt Ortsanwendungsbereich – Amt für Landwirtschaft (Schreiben vom 07.02.2025)		

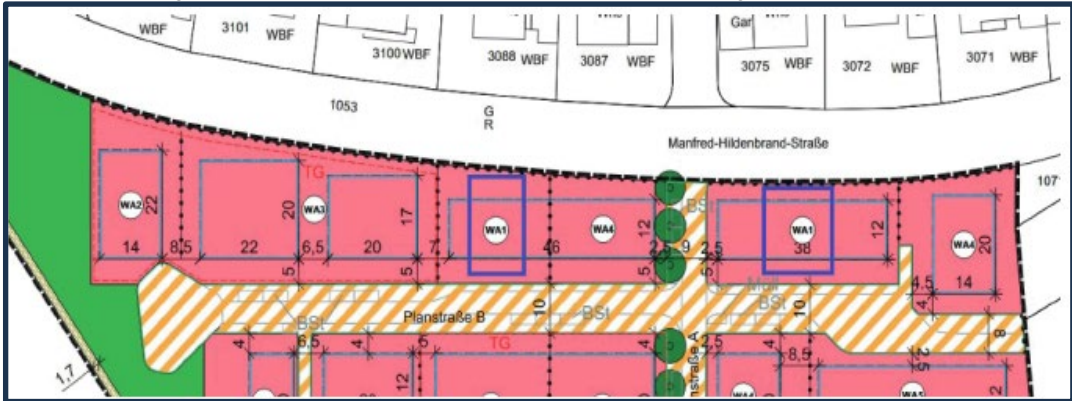
Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B5.1.	Dargelegte Planung Die Stadt Haslach im Kinzigtal liegt mit ihren 7.000 Einwohnern im Südschwarzwald und bildet zusammen mit den Gemeinden Fischbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Die Stadt hat auf die verschiedenen Bedürfnisse und unterschiedlichen Bedarfe ihrer Bevölkerung reagiert und möchte ein Wohnquartier entwickeln, das sich sowohl von der Bebauungsstruktur in den Bestand eingliedert, als auch landschaftliche Qualitäten schafft und einer zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung trägt. Durch die punktuelle Schaffung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern wird die Dichte innerhalb des Wohngebiets maßvoll erhöht, bei gleichzeitigem Schaffen zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Grünflächen. Die Kombination aus Dichte und Grünraum trägt zu einer effizienten Nutzung des Grunds und Bodens bei und schafft gleichzeitig ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung Haslachs. Da die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Stadt begrenzt sind, soll das Quartier im südlichen Teil des Stadtgebiets entstehen, das einen neuen Siedlungsrand bildet. Die angrenzende Landschaft ist geprägt von den Wäldern des Südschwarzwalds sowie mehreren Wiesen und Weiden, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen. Es bestehen einzigartige Sichtbezüge und Wegebeziehungen in die Landschaft, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind. Ziele der Planung: - Deckung der Nachfrage an verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen, - zeitgemäße, zukunftsfähige, qualitätvolle sowie nachhaltige Siedlungsentwicklung, - Schaffung von Räumen, die eine lebendige Nachbarschaft und ein gesellschaftliches Miteinander fördern, - Schaffung eines ökologisch hochwertigen Naturraums, - Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrandes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.2.	Flächeninanspruchnahme Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar, dieser soll jedoch im Parallelverfahren weiterentwickelt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1071, 1072, 1073, 1074, 1074/1, 1081, 1081/1, 1083 und 1084 gänzlich, sowie Teile der Flurstücke 1088, 1089, 1090, 1091, 1092. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,57 ha. Die einzelnen Flurstücke werden ausnahmslos landwirtschaftlich als Grünland genutzt und sind im Flächennutzungsplan als solche ausgewiesen. Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken handelt es sich laut der digitalen Flurbilanz 2022/2023 um Flächen der Bodenqualität Vorbehaltsflur I. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Besonders im Kinzigtal sind Flächen dieser Wertstufe relativ selten anzutreffen. In dieser Region befinden sich die Flächen meist in schlechteren Wertstufen. Daher sollte besonders in dieser Region Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben. Die Grünlandflächen dienen einzelnen Betrieben als Futtergrundlage für ihre Milchvieh-, Mutterkuh-, Rinder- und Pferdehaltung.	Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Kategorie „Vorbehaltsflur“ schließt jedoch eine andere Nutzung nicht aus. Im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises wurden die begrenzten Innenentwicklungspotenziale sowie alternative Flächen im Außenbereich überprüft. Den ermittelten geringen Entwicklungspotenzialen stehen rund 250	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter ist nicht auszuschließen, jeder Flächenverlust wird jedoch den Betrieb schwächen. Dem Bewirtschafter sind gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.	Einträge von Bauplatzinteressierten gegenüber, deren Bedarf weder durch die bestehenden Innenentwicklungspotenziale noch durch die verfügbaren Flächenreserven gedeckt werden kann. Die Stadt Haslach kommt zum Ergebnis, dass die Planfläche eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung Haslachs ist. Zwar finden sich im Norden der Stadt Böden mit geringerer Qualität, jedoch gibt es dort keine zusammenhängenden Flächen, die sich für eine großflächige Siedlungserweiterung eignen. Daher soll die im Süden liegende Planfläche entwickelt werden. Durch die angestrebte hohe Wohndichte kann der Erschließungsaufwand gering gehalten werden. So wird langfristig Fläche eingespart. Die Planfläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde, die sie in den letzten zehn Jahren schrittweise aufgekauft hat. Derzeit sind die Flächen an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Die Pächter wurden schriftlich über die Kündigung ihrer Pachtverträge informiert. Die Flächen werden zur Grünlandbewirtschaftung genutzt und dienen überwiegend der Futtermittelproduktion. Die Kündigungen der Pachtverträge verursacht keine existenzbedrohende Situation für die landwirtschaftlichen Betriebe, die ihre Futtermittel anderweitig beziehen können.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Die Begründung wird dahingehend ergänzt.	
B5.3.	Zerschneidung Durch die Bauleitplanung werden relativ große Bewirtschaftungseinheiten und auch einzelne Flurstücke zerschnitten. Einzelne Schläge nehmen massiv an Ihrer Bewirtschaftungslänge ab. Eine wirtschaftliche Handhabung von Schlägen lässt sich nur durch eine gewisse Länge von Schlägen und moderne landwirtschaftliche Maschinen mit einer wirtschaftlichen Arbeitsbreite herstellen. Bei der heutigen Technisierung und Arbeitswirtschaft ist die Landwirtschaft auf die Erhaltung und Entwicklung wirtschaftlicher Flächenstrukturen angewiesen. Größere Einheiten bedeuten Wirtschaftlichkeit. Zerschneidungen, Restflächen oder ungünstig geformte Bewirtschaftungseinheiten führen zu nur geringer oder gar keiner Wirtschaftlichkeit.	Die Planfläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde, die sie in den letzten zehn Jahren schrittweise aufgekauft hat. Folgende Schläge nehmen in ihrer Länge ab: 1088, 1089, 1090, 1091, 1092. Der kleinste Schlag (1094) hat nach der Trennung eine Länge von 50 m. Die weiteren Schläge besitzen auch nach Realisierung des Baugebiet eine Länge von über 130 m, die eine wirtschaftliche Bewirtschaftung möglich macht.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B5.4.	Immissionsschutz Generell ist von den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Die Bebauung schließt direkt in südlicher und östlicher Richtung an die vorhandenen, intensiv genutzten Grünlandflächen der Milchviehbetriebe an. Diese Emissionen haben Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die von unbeteiligten Dritten genutzt werden. Um die Auswirkungen zu verringern und den Schutz von Anwohnern und Umstehenden zu gewährleisten, ist es notwendig, einen Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Rahmen einer ordnungsmäßigen Landbewirtschaftung erfolgt nach der guten fachlichen Praxis. Dabei gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Landbewirtschaftler und Anwohner. Dennoch ist es aufgrund topographischer und thermischer Gegebenheiten sowie den damit verbundenen Windverhältnissen, oftmals notwendig, Pflanzenschutzmittel auch außerhalb der dafür vorgesehen Zeitpunkten auszubringen. Kritisch ist hierbei insbesondere die Überschreitung der zulässigen Lärm-Immissionsgrenzwerte zu Nacht- bzw. auch Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit die sich aus der TA Lärm ergeben (z.B. an Werktagen zwischen 06.00 - 07.00 Uhr). Weiterhin birgt die Ausbringung der Schutzmittel bei zu geringen Abständen ein hohes Konfliktpotential zwischen den Anwohnern und den Landwirten. Dabei steht gegenüber der tatsächlichen Gesundheitsgefährdung vor allem das subjektive Störimpfinden der Anwohner, welches durch die von der Landwirtschaft ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen hervorgerufen wird, im Vordergrund. Diese Konflikte führen häufig zu einem Verdrängen der Landwirtschaft. Dieses gilt es dringend zu vermeiden, um die Bewirtschaftungsflächen zur Existenzsicherung der regionalen Betriebe zu erhalten. Ein Geruchsgutachten wurde im Auftrag der Stadt Haslach durch einen externen Gutachter angefertigt. Laut diesem Geruchsgutachten befinden sich im Umkreis von 600 m um die Plangebietsgrenze mehrere Tierhaltungsanlagen. In ca. 50 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich im Bächlewaldweg 3 eine Pferdehaltung mit Reiterhof. Südwestlich des Plangebiets, in etwa 215 m Entfernung	Das Plangebiet ist von Geruchsbelastungen ausgehend von zwei landwirtschaftlichen Betrieben betroffen. Es handelt sich um die Rinder- und Schweinehaltung, Brennerei und die Hack-schnitzelfeuerung in der Hofstetterstraße 41 sowie die Pferdehaltung im Bächlewaldweg 3. Entsprechend des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in der Bauleitplanung eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Geruchsgutachtens wurden die Entwicklungsabsichten bei den benachbarten Betrieben abgefragt sowie die Baugenehmigungsunterlagen miteinbezogen. Die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe richtet sich derzeit nach § 35 BauGB. Für das Fortbestehen	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	(Hofstetter Straße 41) befindet sich eine Rinder- und Schweinehaltung und in etwa 265 m Entfernung (Hofstetter Straße 43) eine weitere Tierhaltung. Westlich des Plangebiets, in ca. 600 m Entfernung an der zum Plangebiet abgewandten Nordseite des Spitzenbergs befindet sich ein weiterer Reiterhof (Reithof zum Schänzle) innerhalb des 600 m-Radius. Unmittelbar an den Reithof zum Schänzle angrenzend befindet sich darüber hinaus eine private Pferdehaltung mit ca. 2 Pferden. Die Geruchsimmissionen im Plangebiet, ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld, wurden durch Immissionsberechnungen ermittelt. Gemäß den Angaben der Betreiber sind keine zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen. Hiermit wird den landwirtschaftlichen Betrieben ihre Chance auf eine weitere Entwicklung genommen. Gerade in dieser Region sollte es den Gemeinden ein großes Anliegen sein, ihre verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen und deren Fortbestand und mögliche Weiterentwicklungen zu gewährleisten. Diese Betriebe sind dafür verantwortlich, dass die hochwertige Kulturlandschaft des Schwarzwaldes, und damit auch eine hohe Wertschöpfung durch, z.B. Tourismus, in der Region erhalten werden kann. Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft 2021 wird im Großteil des Plangebiets eingehalten. Laut vorliegendem Geruchsgutachten wird im Südwesten des Plangebiets der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit nach Anhang 7 TA Luft 2021 mit bis zu 20 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit überschritten. Diese Bereiche befinden sich allerdings im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzung bzw. dem Außenbereich und der geplanten Wohnnutzung (Plangebiet). Für die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich kann in Anlehnung an die Gemengelageregelung nach Nr. 3.1 Anhang 7 TA Luft 2021 der im Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft /3/ genannte Zwischenwert von < 15 % zur Bewertung der Immissionen herangezogen werden (juristische Prüfung der vorliegenden Planung in Verbindung mit den Ergebnissen der Geruchsimmissionsprognose für das Plangebiet „Brühl III“ /13/). Wohnnutzungen im Geruchsbetroffenheitsbereich ≥ 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit sind aus landwirtschaftlicher Sicht auszuschließen. Die umliegenden tierhaltende landwirtschaftliche Betrieben haben Bestandsschutz.	der Betriebe sind Erweiterungsmöglichkeiten nicht zwingend erforderlich. Dies spiegelt auch die Antwort der Betreiber auf Nachfrage nach Entwicklungsbedarfen wider: die Betreiber der landwirtschaftlichen Betriebe gaben keine weiteren Erweiterungsbedarfe an. Dies wurde bei der Berechnung der Geruchsbelastung für das geplante Wohngebiet im vorliegenden Geruchsgutachten berücksichtigt.	
B5.5.	Ausgleichsmaßnahmen Durch die erforderliche Umstellung auf das Verfahren gemäß § 215a BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ein Gesamtdefizit von 465.112 Ökopunkten liegt nun vor. Teilweise wird der Ausgleich durch planexterne Maßnahmen aus den Ökokonto der Gemeinde Haslach, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt sind und zwei weiteren planexternen Maßnahmen bestritten. Die erste planexterne Maßnahme (A1) ist die Entwicklung einer Magerwiese mit der Größe von 0,29 ha. Diese Maßnahme soll in ca. 600 m Entfernung in östlicher Richtung vom Geltungsbereich auf dem Flurstück 1419 der Gemarkung Haslach stattfinden. Hier soll eine Fettwiese mittlere Standorte in eine Magerwiese mittlerer Standorte umgewandelt werden. Hier ist zukünftig für den Bewirtschafter, der zusätzlich auch die meisten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verliert, mit einem geringeren Ertrag und einer schlechteren Qualität zu rechnen. Durch den geringeren Ertrag sinkt die Wirtschaftlichkeit der Fläche massiv. Der Bewirtschafter ist Tierhalter und auf Futter in ausreichender Menge und guter Qualität angewiesen. Weiter befindet sich diese Fläche ebenfalls laut der digitalen	Die planexternen Maßnahmen wurde selbstverständlich mit dem ortsansässigen Landwirt abgestimmt. Dieser stimmt einer Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese zu und erhält dadurch eine finanzielle Kompensation. Die Ausgleichsflächen sind dem sonstigen Geltungsbereich zu entnehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Flurbilanz in der Vorbehaltsflur I, was gerade im Kinzigtal die eigentlich höchste Wertstufe darstellt. Hier wird einer ertragsreichen Fläche durch die Umwandlung in eine Magerwiese massiv die Wirtschaftlichkeit genommen. Diese Maßnahme wird aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt. Dem Bewirtschafter ist eine gleichwertige Ersatzfläche anzubieten, wenn die Maßnahme umgesetzt wird.		
B5.6.	Die zweite planexterne Maßnahme (A2) ist die Herstellung eines Feuchtbiotopkomplex auf einer Fläche von ca. 0,28 ha. Die Maßnahme findet in ca. 170 m in südlicher Richtung vom Geltungsbereich auf dem Flurstück 1039 der Gemarkung Haslach statt. Hier soll eine Ackerfläche in ein Feuchtbiotopkomplex umgewandelt werden. Die Fläche ist stark von natürlicher Sukzession geprägt. Jedoch befindet sie sich ebenfalls in laut der digitalen Flurbilanz in der Vorbehaltsflur I, welche eine hohes Ertragspotenzial für diese Fläche bestätigt. Diese Maßnahme wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Es bestehen keine weiteren Anmerkungen zu den vorliegenden Planunterlagen.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.	NABU (Schreiben vom 03.02.2025)		
B6.1.	Flächenverbrauch Unsere Bundes- und Landesregierungen erklären seit Jahren das Ziel einer „Netto-Null“ für den Flächenverbrauch: - Als Bundesziel wurde 2002 festgelegt, ab 2020 einen Wert von unter 30ha/Tag zu erreichen. Daraus leitet sich für Baden-Württemberg ein Zielwert von 3 ha/Tag ab. Für das Jahr 2021 gibt das statistische Landesamt einen täglichen Flächenverbrauch von 6,2 ha/Tag an.[1] - Laut aktuellem Koalitionsvertrag soll der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg im Jahr 2035 auf „Netto-Null“ sinken. Daraus ergibt sich, dass auch die Stadt Haslach dazu angehalten ist, mit den Flächen sparsam umzugehen. Wir erachten Einzelhäuser („Einfamilienhäuser“) wegen des hohen Flächenverbrauchs für nicht sinnvoll und nicht mehr zeitgemäß. Wir wissen, dass es eine Nachfrage nach diesen Häuser gibt, aber Politik muss hier das Individualinteresse gegen das Gemeinwohl abwägen. Abgesetzt von dem eigentlichen Quartier Brühl 3 sind 3 Bauplätze am Bächlewaldweg auf Flurstück 1081/1 vorgesehen. Wir sehen keinen Nachteil für die Entwicklung des geplanten Quartiers Brühl III, wenn dieses Flurstück nicht in ein Wohnbaugebiet umgewandelt wird. Auf diesem Flurstück steht ein alter Obstbaumbestand, der für die Natur von Wert ist und erhalten bleiben könnte. Daher möchten wir anregen, Flurstück 1081/1 aus der Änderung des FNP heraus zu nehmen und für Natur und Landwirtschaft zu erhalten.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“ wird die einmalige Chance genutzt, eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung Haslachs zu verwirklichen. Dabei sollen alle Wohnbauflächenpotenziale vor Ort ausgeschöpft werden. So auch im Westen des Plangebiets. Neben einer sozialgerechten Bodennutzung sind auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere für Familien mit mehreren Kindern zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern ist nach wie vor hoch. Das städtebauliche Konzept hat eine gute Mischung an Wohnformen integriert, um den verschiedenen Bedarfen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Insbesondere im Westen kann die bestehende Siedlungsstruktur nach Süden durch Einzelhäuser weitergeführt werden und den Siedlungsrand maßvoll ergänzen. Der Großteil des	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Obstbaumbestands ist nicht Teil des Geltungsbereichs und wird erhalten.	
B6.2.	Im zeichnerischen Teil finden sich 2 Grundstücke (im beigefügte Ausschnitt aus dem Plan von uns in Dunkelblau markiert) entlang der Manfred-Hildenbrand-Straße, die trotz zentraler Lage mit „WA1“ als Einzelhäuser vorgeschrieben gekennzeichnet sind. Dies erschließt sich uns nicht ganz, würde eine dichte Bebauung an dieser Stelle nicht optisch ein „runderes“ Bild abgeben? 	Der städtebauliche Entwurf legt großen Wert auf einen Mix der Bebauungstypen, um eine monotone Ortsbildgestaltung zu vermeiden und allen nachgefragten Haustypen gerecht zu werden. In WA 1 wurde auf den Bautyp „Einzelhaus“ verzichtet. Es gilt weiterhin die offene Bauweise. An den markierten Stellen sind dementsprechend sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser, als auch Hausgruppen zulässig. An der Zahl der Vollgeschosse wurde festgehalten. Die Festsetzungen schließen den Bau eines größeren Mehrfamilienhauses jedoch nicht aus, da es sich dabei auch um ein Einzelhaus handelt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.3.	Kunsthörste für Störche „Zusätzlich ist am südlichen Quartiersrand die Aufstellung von Kunsthörsten geplant, um Nistmöglichkeiten für Störche zu schaffen.“ Wir halten das für nett gemeint aber nicht erfolversprechend. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Störche mittlerweile ihre Nistplätze selber aussuchen. Die vorhandenen Storchenterrassen in Haslach und in Steinach wurden nicht angenommen. Das Haslacher Storchennestpaar duldet keine anderen Störche in seinem Revier, anders als die Kolonien in Hausach und Zell. Zudem ist das Nahrungsangebot ein begrenzender Faktor, und hier ist leider der Verlust der frischen Wiesen durch das Wohngebiet Brühl III für die Störche nachteilig. Wir möchten vorschlagen, statt der Kunsthörste einen „Sperlingsturm“ aufzustellen. Beispiel: https://www.gruenshoppen.de/sperlingshaus-spatzenhaus-fuer-spatzenkolonie Davon profitiert der Haussperling (laut saP im Gebiet brütend) und der Feldsperling (laut saP im Gebiet zur Nahrungssuche). Beide Arten finden sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste.	Sowohl das Aufstellen von Kunsthörsten, als auch das Aufstellen von Nist- und Brutplätzen für Feld- und Haussperlinge sind aus Sicht des Artenschutzes nicht erforderlich. Das Aufstellen von Nist- und Brutplätze für andere Vögel wird als Alternative in den Umweltbericht aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.4.	Invasive Arten und Pflanzenliste „Die Verwendung invasiver Arten ist unzulässig. Geeignete Arten finden sich im Artenhandbuch	Es werden die invasiven und potenziell invasiven Arten ausgeschlossen und	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	des Bundesamtes für Naturschutz https://neobiota.bfn.de.“ Unter dem Link findet sich keine praktische Handreichung für Planer und Bauherren. Wir möchten Anregen, die Bauherren speziell von der Anpflanzung des populären Kirschlorbeers abzuraten. Dieser ist bereits in der Schweiz als invasive Art verboten. Auch im Haslacher Wald finden sich leider Exemplare dieser invasiven Art, da die Beeren und damit die Samen durch Vögel verschleppt werden. Ansonsten haben invasive Pflanzenarten selten ihren Ursprung in privaten Gärten, sondern sind zur Nutzung (Holz, Futter, Nektar) eingeführt worden. Zur Förderung der Biodiversität ist die Anpflanzung von heimischen Arten wünschenswert. Anstatt auf das bestehende Verbot der invasiven Arten („Unionsliste“) hinzuweisen, welche aufgrund des Verbots sowieso nicht im Handel erhältlich sind, bevorzugen wir eine gärtnerische Anregung zu geben (positive Pflanzenliste). Der NABU hat auf seiner Homepage Informationen zum Thema pflegeleichte Alternativen zu Schottergärten zusammengestellt: https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/grundlagen/planung/26659.html https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/grundlagen/planung/28500.html Hier ist kritisch Anzumerken, dass die Pflanzenliste (Seite 35 ff.) in der „Anlage 6 – Freiraumgestaltungskonzept“ etliche nicht heimische Arten auflistet: Europäische Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>), Manna-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>), Amerikanische Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i>), Europäische Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>), Gewöhnliche Trompetenbaum (<i>Catalpa bignonioides</i>), Blutnelke (<i>Dianthus cruentus</i>), Mauer-Steinkraut (<i>Alyssum murale</i>). Wobei die Gleditschie und der Trompetenbaum aus Nordamerika kommen, die anderen Arten aus dem Mittelmeerraum. Ironischerweise ist die Amerikanische Gleditschie auf oben genanntem Link des BfN unter „Potenziell invasive Arten“, „Beobachtungsliste“ zu finden. https://neobiota.bfn.de/invasivitaetsbewertung/gefaesspflanzen.html	eine Pflanzempfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen. <u>Zur Baumauswahl:</u> Die Auswahl der Baumarten erfolgte bewusst unter Einbeziehung sowohl heimischer als auch nicht heimischer Arten. Ziel dieser Mischung ist es, die Resilienz des Stadtgrüns zu stärken und das Risiko eines Komplettausfalls bei Krankheitsbefall zu minimieren. So soll eine möglichst robuste und zukunftsfähige Bepflanzung gewährleistet werden. Kriterien für die Auswahl der Arten: - morphologische und physiologische Eigenschaften wie Wuchskraft, Wurzel-, Stamm- und Kronenbildung, Habitus oder Lichtdurchlässigkeit - Standortansprüche an Klima, Boden, Wasser und Lichtbedarf - Erfahrungen über Lebenserwartung, Pflegeaufwand, Widerstandsfähigkeit gegen Umweltbelastungen, Krankheiten und Schädlinge (basierend auf den Erfahrungen der GALK) - Verkehrssicherheit mit Blick auf Standsicherheit, Bruchsicherheit, Totholzbildung oder - Lichtraumprofil - regionale Besonderheiten und Erfahrungen sowie regionale Einschränkung ihrer Verwendungsbe-reiche Zudem wurde auf die sich verändernden Rahmenbedingungen durch den Klimawandel und dessen Folgen in	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		angemessenem Maße Rücksicht genommen. Insbesondere Bienenweiden als Straßenbäume leisten in Zeiten zunehmenden Insektensterbens einen wichtigen Beitrag, Nahrungsangebote für Nektar- und Pollen suchende Insekten zu bieten. Auswahl der Dachgartenpflanzen: Für die Bepflanzung der Dachflächen wurden bewusst mitteleuropäische Pflanzenarten ausgewählt. Hintergrund ist die besondere Beanspruchung dieses Extremstandorts: hohe Wärmebelastung, eingeschränkter Wasserhaushalt und die geringe Substratstärke stellen hohe Anforderungen an die Pflanzen. Arten aus mediterranen Klimazonen haben sich unter diesen Bedingungen als besonders anpassungsfähig erwiesen. Neben der ökologischen Funktion als Blütenweide – also als wichtige Nahrungsquelle für Insekten – spielten auch gestalterische Aspekte eine Rolle bei der Auswahl. Die visuelle Wirkung der Pflanzen trägt zur Aufenthaltsqualität und ästhetischen Aufwertung der Dachflächen bei. Auch dieses Bepflanzungskonzept bleibt selbst dann funktionsfähig, wenn einzelne der ursprünglich vorgesehenen Arten ausgeschlossen werden. Die Amerikanische Gleditschie wird aus dem Gestaltungshandbuch genommen. Eine zusätzliche Baumpflanzempfehlung für Grundstückseigentümer wird aufgenommen.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.5.	Vermeidungsmaßnahmen Im Umweltbericht ist als Vermeidungsmaßnahme V-1 eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung vorgeschlagen, die außerhalb der Vogelbrutzeit liegt. Nicht berücksichtigt wird hingegen die Winterruhe der aquatischen Lebensformen inkl. Grasfrosch und Erdkröte. Das Verfüllen der Gräben und des Tümpels sollte auf den Zeitraum Spätsommer und Herbst begrenzt werden. Insbesondere die Erdkröten sind auf ihr ursprüngliches Gewässer geprägt, d.h. sie wandern zur Laichablage an den Ort des überplanten Tümpels. Damit diese Wanderung die Tiere nicht in den Baustellenverkehr der Erschließung und des Hausbaus führt, ist ein „Amphibien-Zaun“ notwendig. Die Tiere sollten an diesem Zaun zur Zeit der Amphibienwanderung gefangen und zu dem neu angelegten Tümpel gebracht werden. Diese Maßnahme sollte über mehrere Jahre durchgeführt werden, da es bis zu sieben Jahre dauert, bis eine weibliche Erdkröte zum Ablaichen wandert.	Grasfrosch und Erdkröte sind keine strenggeschützten Arten. Dennoch gilt das Tötungsverbot gem. § 44 BNatschG. In den Umweltbericht wurde eine passendere und wirtschaftlich sinnvollere Vermeidungsmaßnahme „V-13 Schutzmaßnahmen für Amphibien“ aufgenommen. Sie stellt einen effektiven Schutz für Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>) und Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>) dar. Der Tümpel wird ab Mitte Februar bei passendem Wetter trocken gelegt, Amphibien und Laich gleichzeitig vorsichtig abgefangen und in das neu angelegte Ersatzgewässer V2 umgesiedelt. Dass die Amphibien zwingend zu ihrem Heimatgewässer zurückkehren, ist wissenschaftlich nicht belegt. Die Studienlage zeigt, dass Grasfrosch und Erdkröte auch benachbarte Ersatzgewässer annehmen. Die Maßnahme erfolgt unter fachlicher Begleitung und Dokumentation und verhindert die Tötung oder erhebliche Störung der Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Sollten nach dem Umsiedeln während der Bauphase Amphibien im Baufeld festgestellt werden, müssen weitere Maßnahmen mit der ÖBB abgesprochen werden Weitere aquatische Lebensformen wurden im Gewässer nicht festgestellt, sodass die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend und zielführend bewertet werden können.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
B6.6.	Ausgleich FFH-Mähwiese Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche auf Flurstück 1419 halten wir für ungeeignet, um eine Magerwiese anzulegen: Bei den Begehungen der Ökokontoflächen der Stadt Haslach wurde an dieser Stelle	Ein umfassendes Monitoring über mindestens fünf Jahre stellt die Wirksamkeit der Maßnahme sicher. Regelmäßige	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	(Ökokonto Bezeichnung „Rotkreuz I“, Flurstück 1417) gesehen, dass durch den Laubfall des oberhalb gelegenen Waldes es zu einem Nährstoffeintrag auf die Wiesen kommt. Daher ist das Entwicklungsziel zur Magerwiese für diese Fläche falsch gewählt. Natürlich kann die Stadt Haslach auf dieser Stelle Ökopunkte erzeugen, um das Baugebiet auszugleichen, z.B. durch Anlegen einer Streuobstwiese wie in den benachbarten Flurstücken. Wir sehen lediglich den 1:1 Ausgleich der FFH-Mähwiese durch eine FFH-Mähwiese nicht erreichbar.	Begehungen ermöglichen eine Anpassung der Pflege bei Bedarf. Sollte der angestrebte Zielzustand nicht erreicht werden, sind Nachsteuerungen wie die Optimierung der Pflege, Flächenerweiterung oder die Suche nach alternativen Ausgleichsflächen vorgesehen. Die potenzielle Nährstoffanreicherung durch Laubfall wird im Monitoring berücksichtigt. Durch die geplanten Pflege- und Nachsteuerungsmaßnahmen wird die langfristige Funktionsfähigkeit der Magerwiese gewährleistet, sodass die Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 1419 als geeignet zu bewerten ist.	
B6.7.	Ausgleich Feuchtbiotopkomplex Durch den Klimawandel sind bei uns Dürre-Sommer häufiger geworden. Die Auswirkungen sind bei uns direkt zu beobachten, so fehlte es in den entsprechenden Jahren den Weißstörchen an ausreichend Nahrung und die Jungtiere starben. Besonders betroffen sind auch die Amphibien Populationen, da ihre Laichgewässer trocken fielen. Das Feuchtbiotopkomplex im Brühl wird durch den „Storchengraben“ von Richtung Waldsee mit Wasser gespeist. Dadurch verblieb auch in den trockenen Sommern das Wasser im Tümpel, was neben den Amphibien auch anderen Tieren (Vögel, Wild) als Tränke diente. Der vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme A-2 enthält: <i>„Die Wasserführung ergibt sich durch eine Tonabdichtung in Verbindung mit den Niederschlägen.“</i> Wir halten aufgrund der klimatischen Entwicklung zu vermehrten Dürre-Sommern diesen Ersatz für nicht ausreichend. Bei ausbleibenden Niederschläge wird der neue Feuchtbiotopkomplex in Zukunft regelmäßig trocken fallen und sein Funktion nicht erfüllen. Wir halten es für notwendig, einen Tümpel anzulegen, der wie bisher von extern mit Wasser gespeist wird.	Die geplante Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 1039 ist aufgrund der bereits bestehenden Feuchtverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers als geeignet zu bewerten. Diese natürlichen Standortbedingungen gewährleisten, dass der Feuchtbiotopkomplex auch in den kommenden Jahren nicht trockenfallen wird. Das Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahme sicher. Durch regelmäßige Begehungen wird der Entwicklungszustand kontrolliert und bei Bedarf durch gezielte Nachsteuerungsmaßnahmen angepasst. Sollte sich im Monitoring zeigen, dass die Wasserführung nicht ausreicht, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, wie zum Beispiel die Optimierung der Abdichtung oder eine externe Wasserspeisung.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Damit ist die langfristige Funktion des Feuchtbiotopkomplexes gesichert und die Ausgleichsmaßnahme erfüllt die naturschutzrechtlichen Anforderungen.	
B6.8.	Abschlussbemerkung Bitte informieren Sie uns über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.	Das Abwägungsergebnis wird am Ende des Verfahrens mitgeteilt.	
B7.	Netze BW GmbH (Schreiben vom 16.01.2025)		
B7.1.	im Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Die südlich vom Planungsbereich verlaufene Hochspannungsfreileitungsanlage Nr. 1460 Bollenbach - Villingen besitzt einen ausreichenden Abstand. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B8.	Polizeipräsidium Offenburg (Schreiben vom 20.01.2025)		
B8.1.	In Bezug auf die Begrünung bzw. Einfriedungen, welche unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzen, fehlen nach hiesiger Bewertung entsprechende Ausführungen bzw. wurden teilweise als „Vorgartenzone“ ausgewiesen! Im Ergebnis wird auf die Ausführungen der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), - Abschnitt 6, Ziffer 6.3.9 Befahrbarkeit und Sicht, Ziffer 6.3.9.3 Sichtfelder, sowie - Abschnitt 7 (Technische Ausstattung und Grün im Straßenraum), Ziffer 7.3 (Grün im Straßenraum), Ziffer 7.3.3 (Hecken und Sträucher) verwiesen. Auszug: Ziffer 6.3.9.3 Sichtfelder: „An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbefinderndem Bewuchs freigehalten werden. ...“	Durch entsprechende Knotenpunktaufweitungen ist dem Erfordernis der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, in dem die Sichtdreiecke freigehalten werden. Zusätzliche Verkehrssicherheit bringt die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs im gesamten Gebiet. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt dort Schrittgeschwindigkeit.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
B8.2.	Ziffer 7.3.3 Hecken und Sträucher: „Bei der Pflanzung von Hecken und Sträuchern sind die Aspekte der sozialen Sicherheit und der Verkehrssicherheit zu beachten. So müssen an Ein-/Ausfahrten sowie an den Einmündungen und	Ausreichende Sichtverhältnisse werden durch entsprechende Knotenpunktaufweitungen geschaffen, durch die das	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Kreuzungen ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt sein. Sichtkontakt zwischen Kraftfahrern, Radfahrern und Fußgängern sollte im Sinne der sozialen Kontrolle überall möglich sein. Durch die Pflanzung niedrig (< 80 cm, vgl. Abschnitt 6.3.9.3) bleibender Gehölze (Bodendecker) oder die Anlage von Rasen kann dies am besten erreicht werden.“ Bezüglich der Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche) stehen wird grundsätzlich gerne beratend zur Verfügung!	Freihalten von Sichtdreiecken gewährleistet wird. Weitere Einschränkungen der Bepflanzung von Privateigentümern ist nicht erforderlich. Zusätzliche Verkehrssicherheit bringt die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs im gesamten Gebiet. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt dort Schrittgeschwindigkeit.	
B9.	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 20.01.25)		
B9.1.	der Bebauungsplan „Brühl III“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 2,6 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Wohngebiet WA. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen. Die regionalplanerische Bedarfsbetrachtung erfolgt im Rahmen der 15. FNP-Änderung.	Der Wohnbauflächenbedarfsnachweis kann der 15. FNP-Änderung entnommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
B9.2.	Da in Haslach eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass neben Einzel, Doppel- und Reihenhäusern auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen sind. Im Sinne der demografischen Entwicklung sind kleinere und am besten barrierefreie Wohneinheiten für Senioren und junge Leute erforderlich. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.	Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer sozialgerechten Bodennutzung sind auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere für Familien mit mehreren Kindern zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern ist nach wie vor hoch. Das städtebauliche Konzept hat eine gute Mischung an Wohnformen integriert, um den verschiedenen Bedarfen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Insbesondere im Westen kann die bestehende Siedlungsstruktur nach Süden durch Einzelhäuser weitergeführt werden und den Siedlungsrand maßvoll ergänzen. Der Großteil des Obstbaumbestands ist nicht Teil des Geltungsbereichs und wird erhalten.	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B9.3.	Sofern die öffentlichen Bauvorschriften durch eine Stellplatzverpflichtung ergänzt werden sollten, regen wir an, die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen anzupassen, so dass sehr kleine Wohnungen nicht mehr als einen Stellplatz nachweisen müssen.	Ein Stellplatzschlüssel von 1,5 wird festgesetzt. Dies spiegelt die erfahrungsgemäßen Bedarfe wider.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
B9.4.	Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung durch Bauverpflichtungen an. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Bauverpflichtung ist im Kaufvertrag enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
B10.	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 28.01.2025)		
B10.1.	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten Auensand, Junge Flussablagerung und Verwitterungs-/Umlagerungsbildung vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit Flasergneis im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. 1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Die entsprechenden Karten wurden gesichtet und ausgewertet. Bei Erforderlichkeit wird ein Bodenschutzkonzept im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -durchführung erstellt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.		
B10.2.	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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. 2.2. Hydrogeologie Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant. 2.3. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Ein entsprechender Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wird in den B-Plan aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Der Stellungnahme wird wie nebenstehend gefolgt.
B10.3.	3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.		
B10.4.	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 47.1 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 30.01.2025)		
B11.1.	die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbaubabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugegestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die o.g. Straßen sind von dem BP "Brühl III" nicht betroffen. Unsere Belange sind daher nicht berührt. Gegen den Bebauungsplan "Brühl III" i.d.F. vom 10.10.2024 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 54.1 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung (Schreiben vom 21.02.2025)		
B12.1.	aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
B13.	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 07.01.2025)		
B13.1.	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation	Ein Hinweis zum Vorgehen von archäologischen Funden wird in den B-Plan unter Hinweise aufgenommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.		
B14.	Telekom GmbH (Schreiben vom 19.12.2024)		
B14.1.	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	Die Leitungen verlaufen westlich außerhalb des Plangebiets im Bächlewaldweg. Eine Beeinträchtigung der Leitungen wird ausgeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
G1.	Gemeinde Hofstetten (Schreiben vom 10.01.2025)		
G1.1.	seitens der Gemeinde Hofstetten werden zur oben genannten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplan Brühl III keine Einwendungen vorgebracht.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
G2.	Gemeinde Mühlenbach (Schreiben vom 30.12.2024)		
G2.1.	vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zur Beteiligung „Bebauungsplan Brühl III“ der Stadt Haslach. Nach Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen bestehen seitens der Gemeinde Mühlenbach keine Bedenken gegen die Entwurfsplanunterlagen.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
G3.	Stadt Hausach (Schreiben vom 07.01.2025)		
G3.1.	Die Belange der Stadt Hausach werden nicht berührt. Einwendungen und Bedenken bestehen nicht.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1.	Öffentlichkeit (Schreiben vom 20.01.2025)		
Ö1.1.	Bezugnehmend auf die obene beschriebene Angelegenheit und als Bewohner des Wohngebietes „Brühl II“ möchten wir die Gelegenheit nutzen und im Rahmen der Frist eine Stellungnahme abgeben. Nach der Sichtung der öffentlich zugänglichen Entwurfsplanunterlagen musste wir feststellen, dass die Bebauung direkt an der Manfred-Hildebrand-Straße im „Brühl-III“ viele hohe, mehrgeschossige Häuser vorsieht. Konkret direkt auf der Gegenseite zu unserem Grundstück (3100 WBF) sogar zwei Häuser der bezeichneten Klasse WA3 mit einer Geschosshöhe von 13 m: Nun sind wir als ebenfalls direkter Anwohner der Manfred-Hildebrand-Straße bewusst ein paar Einschränkungen eingegangen, um die schöne Wohngebietsansicht vorbeikommender Personen mitzutragen. Speziell uns an der Süd-Außenseite im Brühl II wurden von der Stadt Haslach seinerzeit zusätzliche Baubedingungen erlassen, um hier die auf Optik einzuwirken. Hier ging es um vorgeschriebene Dachformen, Firstrichtungen und Abständen zu Nachbarshäusern. Uns wurde vor rund 10 Jahren dafür im Gegenzug eine schöne Zwei-Täler-Aussicht versprochen, was wir bis dato auch haben. Das waren akzeptable Auflagen, die wir bewusst und gerne hingenommen haben. In den Häusern aller Nachbarn und Bewohnern, wie auch in unserem selbst, steckt unser Leben und jahrzehntelange Arbeit, bis es unser Eigentum ist. Es sind unsere Lebensleistungen für die Kinder und	Die Stadt ist sich der individuellen Wünsche nach freier Sicht und ausreichender Sonneneinstrahlung bewusst und nimmt dies ernst. Sie sieht jedoch in der geplanten Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Wohn- und Lebensqualität. Eine maßvolle städtebauliche Entwicklung ist im Interesse der Allgemeinheit erforderlich und kann nicht durch Einzelinteressen verhindert werden. Selbstverständlich werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten – im vorliegenden Fall	<u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Familie. Wir sind alle gerne Haslacher Bürger und schätzen es sehr, dass die Stadtgemeinschaft floriert und Zuwachs bekommt. Das ist ein normaler Prozess und belebt Infrastruktur und das öffentliche Leben. An der Stelle möchten wir nochmals betonen, dass wir selbstverständlich unterstützen, dass auch andere Familien im Brühl III ein neues zuhause finden. So erging es uns vor rund 10 Jahren ebenso. Vielmehr geht es um das Ringen nach tragbaren Kompromissen für alle Beteiligten. Wir sind sicher, dass sie niemals bewusst die Lebensqualität von Haslacher Bürgerinnen und Bürgern nachhaltig verschlimmern wollen. Aus diesem Grund appelliere ich an ihren guten Willen, sich die derzeitige Entwurfsplanung nochmals anzuschauen. Es gibt sicherlich viele verschiedene Planungsoptionen, damit nicht direkt an der Manfred-Hildebrand-Straße die höchste Häuserfront für dauerhaften Schatten sorgen würde und auch weiterhin glückliche Familien wie wir ihr Lebenswerk im Brühl II genießen können.	werden diese sogar deutlich überschritten. Die Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13 Metern entstehen in einem Abstand von 30 Metern zur südlichen Bauflucht des Baugebiets Brühl II. Ein relevanter Schattenwurf auf die bestehende Häuserreihe nördlich der Manfred-Hildenbrand-Straße ist daher nicht zu erwarten. Das städtebauliche Konzept sieht an mehreren Stellen mehrgeschossiges Wohnen vor. Ziel ist es, den Geschosswohnungsbau zentral im Gebiet zu platzieren und niedrigere Gebäude in Randlage anzuordnen. Entlang der Manfred-Hildenbrand-Straße ergeben sich durch deren gebogene Führung stellenweise größere Grundstückszuschnitte mit Grundstückstiefen, die sich besonders für mehrgeschossiges Wohnen eignen. Die Grundstückstiefen ermöglichen außerdem die wirtschaftliche Realisierung von Tiefgarage. Um die Vorteile dieser Grundstücke optimal zu nutzen, wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzepts entschieden, an dieser Stelle mehrgeschossiges Wohnen zuzulassen. Mit der Ausweisung des neuen Wohngebiets reagiert die Stadt auf die steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt und erfüllt ihren Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge. Insgesamt sollen rund 88 Wohneinheiten entstehen – insbesondere für junge Familien und Menschen aller Altersklassen. Um dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und gleichzeitig ausreichend Wohnraum	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		zu schaffen, ist eine höhere Bebauungsdichte notwendig, was auch mehrgeschossiges Bauen einschließt.	
Ö2.	Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.01.2025)		
Ö2.1.	Wir haben die Bebauungspläne Brühl 3 angesehen und machen uns Gedanken wegen den hohen Häusern gegenüber unseren und auch deren unserer Nachbarn. Wir sind nicht dagegen, dass Brühl 3 bebaut wird, aber die höheren Gebäude werden uns die ganze Sonne wegnehmen. Unsere Lebensqualität und unser Lebensraum wird davon betroffen sein. Wir haben die Häuser gebaut für unsere Familien, unsere Zukünfte und unser Wohlbefinden in unseren Häusern. Wir bitten Sie darum die Bebauungspläne der großen Häuser in der ersten Reihe noch einmal zu überdenken. Es gibt vielleicht eine Alternative die Häuser niedriger bauen oder anders anordnen zu lassen. Wir würden uns deshalb sehr freuen, wenn Sie unsere Anfrage annehmen.	Die Stadt ist sich der individuellen Wünsche nach freier Sicht und ausreichender Sonneneinstrahlung bewusst und nimmt dies ernst. Sie sieht jedoch in der geplanten Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender Wohn- und Lebensqualität. Eine maßvolle städtebauliche Entwicklung ist im Interesse der Allgemeinheit erforderlich und kann nicht durch Einzelinteressen verhindert werden. Selbstverständlich werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten – im vorliegenden Fall werden diese sogar deutlich überschritten. Die Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13 Metern entstehen in einem Abstand von 30 Metern zur südlichen Bauflucht des Baugebiets Brühl II. Ein relevanter Schattenwurf auf die bestehende Häuserreihe nördlich der Manfred-Hildenbrand-Straße ist daher nicht zu erwarten. Mit der Ausweisung des neuen Wohngebiets reagiert die Stadt auf die steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt und erfüllt ihren Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge. Insgesamt sollen rund 88 Wohneinheiten entstehen – insbesondere für junge Familien und Menschen aller Altersklassen. Um dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden	<u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		und gleichzeitig ausreichend Wohnraum zu schaffen, ist eine höhere Bebauungsdichte notwendig, was auch mehrgeschossiges Bauen einschließt.	
Ö3.	Öffentlichkeit (Schreiben vom 02.02.2025)		
Ö3.1.	Als interessant am Baugebiet möchte ich, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan „Brühl III“, die Gelegenheit nutzen, um meine Gedanken bezüglich der derzeitigen Planung zu äußern und alternative Vorschläge für eine flexiblere und dennoch nachhaltige Gestaltung des Baugebiets einzubringen. Gerade in einer Zeit, in der der Wohnungsbau in Deutschland aufgrund steigender Baukosten und regulatorischer Hürden stagniert, sollte das Ziel sein, den Bauprozess zu vereinfachen und finanziell tragbar zu gestalten. Strikte Vorgaben wie eine einheitliche Dachform erschweren das Bauen, erhöhen die Kosten und reduzieren die Wahlmöglichkeiten der Bauherren. Dies beschreibt die Verwaltung der Gemeinde Haslach selbst in der Sitzungsvorlage SV-135/2024 zur Gemeinderatssitzung vom 16.12.2024, in der es heißt: „Der aktuelle Stand der Entwurfsplanunterlagen zum Bebauungsplan Brühl III stellt bereits jetzt den am engsten und konkretesten gefassten Bebauungsplan in Haslach bzw. mithin in der gesamten Verwaltungsgemeinschaft dar. Und das in einer Zeit, in der sowohl Bundes- als auch Landesgesetzgeber den Baurechtsbehörden immer mehr Befreiungsmöglichkeiten an die Hand geben, die teilweise Regelungen von Bebauungsplänen aushebeln können und auch sollen. Bauen soll einfacher werden, Bauen soll schneller gehen, Bauen soll mehr Freiheiten bekommen – so die politische Marschrichtung.“ Die Vorgabe, ausschließlich Flachdächer oder Dächer mit geringer Neigung zuzulassen, schränkt die architektonische Gestaltung erheblich ein und beeinflusst zudem den Erhalt des gewachsenen Stadtbilds und Ortscharakters. Eine zu uniforme Bebauung könnte das gewohnte Erscheinungsbild von Haslach verändern und die Identität der Gemeinde schwächen. Eine Ergänzung durch geneigte Dächer wie Sattel- oder Walmdächer könnte die Vielfalt im Baugebiet erhöhen und gleichzeitig traditionelle sowie moderne Architektur miteinander verbinden. Eine größere Vielfalt an Dachformen könnte das Baugebiet attraktiver machen und Bauherren mehr Flexibilität bieten, ohne dabei die ökologischen Ziele aus den Augen zu verlieren. Zudem ermöglicht eine freiere Dachgestaltung eine bessere Berücksichtigung individueller Bauherrenwünsche, was zu einer persönlicheren und bedarfsgerechteren Architektur führen kann. Dies zeigt sich bereits im benachbarten Baugebiet Brühl II, das gerade durch seine gestalterische Vielfalt ansprechender wirkt und eine abwechslungsreiche Bebauung ermöglicht. Aus konstruktiver und wirtschaftlicher Sicht bieten beispielsweise Satteldächer zudem einige Vorteile gegenüber Flachdächern: • Langlebigkeit und Wartung: Satteldächer sind witterungsbeständiger und benötigen weniger Wartung als Flachdächer, die anfälliger für Wasseransammlungen und Undichtigkeiten sind. Zudem schützen die Dachüberstände eines Satteldachs die Fassade vor direkter Witterungseinwirkung,	Flachdächer sind aus dem modernen und zukunftsfähigen Hausbau kaum mehr wegzudenken. Sie bieten zahlreiche Vorteile gegenüber anderen Dachformen. Im Vergleich zum Satteldach ermöglicht das Flachdach die Aufbringung einer ausreichend dimensionierten Substratschicht, die die Grundlage für eine leistungsfähige Dachbegrünung bildet – insbesondere im Hinblick auf Regenwasserrückhaltung und die Verbesserung des Mikroklimas. Das Flachdach bietet außerdem die Möglichkeit PV-Anlage oder Solarthermie und Grünflächen miteinander zu kombinieren, was die Effizienz aufgrund des Kühlungseffekts der Dachbegrünung auf die PV-Module im Sommer maßgeblich steigert. Insbesondere in Verbindung mit der Dachbegrünung hat das Flachdach hinsichtlich der Dämmung und Energieeffizienz Vorteile. Sie reduzieren den Wärmeverlust im Winter und gestalten die Kühlung im Sommer effizienter, was sich auf den Energieverbrauch positiv auswirkt. In den letzten Jahrzehnten wurde die Konstruktion von Flachdächern maßgeblich verbessert. Die Wartungsintensität hängt wie bei jeder Dachform von der Qualität der Materialien, der Ausführung und der verwendeten Systeme ab. Eine regelmäßige Wartung und Pflege	<u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	indem sie Regenwasser gezielt ableiten und so das Mauerwerk vor Feuchtigkeit bewahren. Darüber hinaus sind Satteldächer robuster gegenüber Wind und Wetter, was insbesondere angesichts der vermehrt auftretenden Extremwittersituationen von Vorteil ist. • Baukosten: Während Flachdächer auf den ersten Blick aufgrund eines geringeren Materialeinsatzes günstiger erscheinen halten sich die Kosten aufgrund aufwendigere Abdichtungen und Entwässerungssystemen oft die Waage. Zudem führen höhere Instandhaltungskosten langfristig zu höheren Gesamtkosten. Zusätzlich können Reparaturen aufgrund von Wasseransammlungen oder Witterungseinflüssen kostenintensiver ausfallen. Die langfristige finanzielle Belastung für Eigentümer könnte durch eine flexiblere Dachwahl reduziert werden. • Wärmeeffizienz: Satteldächer bieten durch den zusätzlichen Dachraum eine natürliche Wärmepufferzone, die im Winter vor Wärmeverlust schützt und im Sommer zur Regulierung der Raumtemperatur beiträgt. Zwar bieten Flachdächer Vorteile wie eine leichtere Nutzung für Dachbegrünung und Solaranlagen, jedoch können Solaranlagen ebenso effizient auf geeigneten Satteldächern installiert werden, häufig sogar mit einem besseren Neigungswinkel für die Sonneneinstrahlung. Auch Dachbegrünungen sind nicht auf Flachdächer beschränkt -alternative Begrünungen auf überdachten Park- und Lagerflächen könnten ebenso ökologische Vorteile bringen, während die Bauweise insgesamt flexibler bleibt.	ist für jedes Dach notwendig, um eine lange Lebensdauer und Funktionalität sicherzustellen. Die Dachbegrünung ist für Garagen und überdachte Stellplätze zwingend vorgegeben. <u>Stadtbild und Identität</u> Die historische Bausubstanz, die überwiegend in der Altstadt zu finden sind, trägt maßgeblich zum Stadtbild und zur Identität der Stadt bei. Gleichzeitig wagt Haslach den Schritt nach vorne in Richtung eines zukunftsweisenden, nachhaltigen und vorbildhaften Quartiers. Aufgrund der Siedlungsrandlage von Brühl III bleibt der historisch gewachsene Stadtkern und sein einzigartiges Stadtbild unberührt.	
Ö3.2.	Die Verpflichtung zu Lüftungssystemen aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen erscheint in den vorgesehenen Bereichen des Baugebiets unverhältnismäßig. Haslach ist eine ländlich geprägte Stadt, in der gelegentliche landwirtschaftlich bedingte Gerüche auftreten, die jedoch keinen dauerhaften Störfaktor darstellen. Zudem handelt es sich bei der angrenzenden Straße nicht um eine stark frequentierte Durchgangsstraße, sondern um eine mittelstark befahrene Straße, wodurch die Lärmbelastung überschaubar bleibt. Sicherlich könnte eine technische Lüftung die Wohnqualität in manchen Fällen verbessern, jedoch sollte dies den Bauherren zur individuellen Entscheidung überlassen bleiben, insbesondere für Immobilien, die zur Selbstnutzung vorgesehen sind. Die Erkenntnisse aus dem Geruchsgutachten und der schalltechnischen Untersuchung können dabei eine wertvolle Orientierung bieten. Ich bitte darum, die von mir dargelegten Punkte in die weitere Planung miteinfließen zu lassen und Möglichkeiten für eine vielfältigere Bauweise in den Bebauungsplan zu integrieren. Dies würde nicht nur den Bauherren mehr Freiheiten bieten, sondern auch zu einer ansprechenderen und nachhaltigen Entwicklung des Wohngebiets beitragen. Für eine Rückmeldung und die Berücksichtigung meiner Anmerkungen danke ich Ihnen im Voraus und stehe für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.	Aufgrund einer Vielzahl vorhandener Tierhaltungsbetriebe sowie der Manfred-Hildenbrand-Straße wurden ein Geruchs- und ein Schallgutachten erstellt. Die Gutachten, deren Inhalte in den Bebauungsplan eingeflossen bzw. festgesetzt sind, erfüllen die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz vor Geruchs- und Lärmimmissionen. Die ländliche Prägung der Stadt ist in das Geruchsgutachten eingeflossen, sodass der Grenzwert von 10 % jährliche Geruchsstunden auf 15 % hochgesetzt werden konnte. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten. Welche Maßnahmen bezüglich der Schallimmissionen erforderlich sind, kommt auf die Lage innerhalb des Plangebiets sowie die Lage der	<u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		schützenswerten Räume innerhalb des Wohngebäudes an. Der Nachweis zur hinreichenden Schalldämmung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.	

Zusammenfassung

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich folgende Änderungen:

Textliche Festsetzungen

- Ausschluss von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung
- Streichung der genannten Pultdächer, da es sich um geneigte Flachdächer handelt
- Streichung von klarstellenden Festsetzungen (2.1 Abs. 5 und 2.2 Abs. 2)
- Ergänzung der Höhenfestsetzung um die Ausnahme, diese durch Anlage zu überschreiten
- Neufassen der Festsetzung zu Vollgeschossen und Geschossflächenzahl
- Streichung der Einzelhausbauweise, um eine größere Flexibilität zu erhalten
- Definition der Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen
- Konkretisierung der Festsetzung zu Garagen und überdachten Stellplätzen
- Hinzufügen von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Sicherung der Abfallsammelstellen an Planstraße A
- Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen
- Festsetzung zur Entwässerung von Tiefgaragen
- Konkretisierung der Festsetzungen zu öffentlichen Grünanlagen
- Festsetzung eines mittleren Abflusswertes für versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag
- Festsetzung zu Schutzmaßnahmen für Amphibien
- Hinweis zum Kleintierschutz und -durchlässigkeit gemäß Umweltbericht
- Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Korrektur der örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Beschränkung des Versiegelungsgrads in Vorgartenbereichen
- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift zur Nutzung von Anlagen erneuerbarer Energien
- Aufnahme der Stellplatzverpflichtung
- Ergänzung von Hinweisen zum Boden-/Grundwasserschutz
- Aufnahme von Hinweisen zu Mindestabstand zwischen Zaun und Boden, Überflutungsgefahr und -vorsorge, Altlasten, Baugrund, Denkmalschutz und archäologische Funde
- Anpassung der Festsetzung zur Abwasserbeseitigung gem. Entwässerungsplanung

Begründung

- Erläuterungen zu den Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten betroffener landwirtschaftlicher Betriebe gem. Geruchsgutachten
- Erläuterung zur vorherrschenden Bodenqualität und Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft
- Ergänzung der im Plankonzept vorgesehenen Anzahl an Wohneinheiten und Stellplätze
- Erläuterungen der Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung gemäß Verkehrsplanung
- Erläuterungen zu den oben genannten Festsetzungen
- Aktualisierung der Flächenbilanz
- Ergänzung geplanter Wohneinheiten und Stellplatzanzahl

Zeichnerischer Teil

- Anpassung der Nutzungsschablonen
- Anpassung der Verkehrsfläche und Entwässerungsgräben gemäß Verkehrsplanung
- Anpassung der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Entwässerung“
- Konkretisierung der Bezeichnungen der Planstraßen
- Anpassung der Anzupflanzenden Bäume gemäß Verkehrsplanung
- Aufnahme von Bereichen mit Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen
- Anpassung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Aufnahme von Flächen für Gemeinschaftsanlagen („Müllsammelstellen“)
- Nachrichtliche Übernahme: HQextrem