

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	8
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	10
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	15
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	15
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	15
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	16
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	17
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	17
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	18
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18
A.12	Regionalverband Südlicher Oberrhein	20
A.13	badenovaNETZE GmbH	21
A.14	PLEdoc GmbH	21
A.15	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	22
A.16	Landesnaturschutzverband	22
A.17	NABU Südbaden	22
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft	24
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	24
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	24
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	24
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB	24
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Baureferat Nord	24
B.7	Netze BW GmbH	24
B.8	TransnetBW GmbH	24
B.9	Amprion GmbH	24
B.10	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	24
B.11	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	24
B.12	Stadt Freiburg im Breisgau	24
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	24
B.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	24
B.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	24
B.16	Handwerkskammer Freiburg	24
B.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	24
B.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	24
B.19	BUND e.V.	24
B.20	Deutsche Telekom Technik GmbH	24
B.21	Handelsverband Südbaden e.V.	24
B.22	ED Netze GmbH	24
B.23	terranets bw GmbH	24
B.24	SBG Südbadenbus GmbH	24

B.25	Zweckverband Wasserversorgung Hexental	24
B.26	Gemeinde Bollschweil.....	24
B.27	Gemeinde Wittnau	24
B.28	Verwaltungsgemeinschaft Hexental.....	24
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	25
C.1	Person 1	25
C.2	Person 2.....	33
C.3	Person 3.....	35
C.4	Person 4.....	39
C.5	Person 5.....	40
C.6	Person 6.....	41
C.7	Person 7.....	41
C.8	Person 8.....	42
C.9	Person 9.....	43
C.10	Person 10.....	45
C.11	Person 11.....	46

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.1.1	Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB dem durch Unionsrecht vorgegebenen Maßstab, unter welchen Umständen bestimmte Pläne und Programme von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen werden können, nicht gerecht wird. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB - Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil - seien nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen demnach nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut der Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden (https://www.bverwg.de/pm/2023/59). Die Entscheidung hat über den konkret entschiedenen Fall eines Bebauungsplans der Gemeinde Gaiberg auch Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB. Nach inzwischen vorliegender vorläufiger Auffassung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bedeutet dies für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Urteil ist bekannt. Vorliegend wird das laufende Verfahren als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz weitergeführt.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.2	Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuellen Änderungen des BauGB, der BauNVO und der GemO BW hin und empfehlen, die Angaben zu aktualisieren.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
A.1.3	Nach unserer Kenntnis wurde der Bebauungsplan, der durch die vorliegende Planung teilweise überlagert werden soll (vgl. § 4 des Satzungsentwurfs), nicht einmal, sondern bereits fünf Mal geändert. Wir regen daher an, die Angaben nochmals zu überprüfen und ggf. zu aktualisieren. Darüber hinaus dürfte die korrekte Bezeichnung	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Satzung und Begründung werden entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dieses Bebauungsplans wohl „Gaisbühl - Untere Tormatten (Herrgasse)“ lauten.	
A.1.4	Wir regen an, die in den textlichen Festsetzungen 1.1.1.1 und 1.1.1.2 ausgeschlossenen Nutzungen nicht in Klammern zu setzen, um klar aufzuzeigen, dass unter allen in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 BauNVO gelisteten Nutzungen nur die ausdrücklich genannten ausgeschlossen werden. Zudem sollte in Ziffer 1.1.1.1 der Zusatz „die der Versorgung dienenden“ ergänzt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Klammern entfallen, um klarzustellen, dass lediglich auf die genannten Nutzungen Bezug genommen wird. Ferner wird in Ziffer 1.1.1.1 der Zusatz „die der Versorgung des Gebiets dienenden“, bei den Schank- und Speisewirtschaften, die ausgeschlossen werden sollen, ergänzt.
A.1.5	Durch die Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe in Meter über NHN ist der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung unzweifelhaft eindeutig bestimmt (vgl. § 18 Abs. 1 BauNVO). Allerdings gibt die Festsetzung keinen Aufschluss darüber, wie der untere Bezugspunkt zu ermitteln ist. Es wäre demnach möglich, die Kubatur der Gebäude durch Abgraben des Geländes und Tieferlegen der Bodenplatte künstlich zu erhöhen. Wir regen daher an zu prüfen, ob (auch) bei der gewählten Art der Höhenfestsetzung in Meter über NHN die Bestimmung eines unteren Bezugspunktes erforderlich i.S.d. § 18 BauNVO ist.	Maßgeblich für die Kubatur sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Geschossigkeit (hier: 2 Vollgeschosse). Im gesamten Plangebiet wird eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Ausgehend von den zulässigen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich architektonisch und ökonomisch sinnvolle Geschosshöhen und eine Erdgeschossfußbodenhöhe. Zwar ist eine Tieferlegung der Bodenplatte nicht zu befürchten, zumal dies mit einem zusätzlichen Eingriff in das Gelände verbunden wäre. Gleichwohl wird ein unterer Bezugspunkt im Bebauungsplan festgesetzt, damit auf jeden Fall die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen gegeben ist.
A.1.6	In Ziffer 1.3.2 der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass bestimmte Gebäudeteile die tatsächliche Traufhöhe überschreiten dürfen. Wir bitten zu prüfen, ob neben Gauben, Wiederkehren sowie Brüstungen und Geländer auch Zwerchgiebel ausdrücklich in einem bestimmten Umfang privilegiert werden sollen.	Zwerchgiebel sollen weiterhin von einer Erhöhung der Traufhöhe ausgeschlossen bleiben. Die damit architektonisch vergleichbaren Gauben und Wiederkehren sind durch ein Zurückspringen gekennzeichnet und tragen damit zu einem weniger massiven Erscheinungsbild bei. Wiederkehren hingegen bilden eine durchgehende Fassade, die im Einzelfall negativ in Erscheinung treten könnte. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
A.1.7	Die mit „nur Balkone“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Balkone bis 5 m Breite und bis zu 2,5 m Tiefe bebaubar und erzeugen demnach eigene Abstandsflächen, die gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LBO auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Bei planmäßiger Ausnutzung der nach Südost und Nordost ausgerichteten Balkonbaufenster (vgl. Abbildung zum hochbaulichen Konzept, Seite 8 der Begründung) könnte diese Vorgabe nicht eingehalten werden, da die festgesetzten Baugrenzen bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen reichen. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit hängt demnach davon ab, ob gemäß § 7 LBO Abstandsflächenbaulasten auf	Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls im Besitz des Grundstückseigentümers des überplanten Grundstücks. Sollte aus derzeit nicht abzusehenden Gründen die Übernahme einer Baulast nicht möglich sein, wäre eine Bebauung des Grundstücks durch Verzicht auf die betroffenen Balkone dennoch bestimmungsgemäß möglich. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	den Nachbargrundstücken übernommen werden. Hierzu sollte noch eine Aussage aufgenommen werden, ob dies realistisch zu erwarten ist. Wir regen zudem an, in Ziffer 7.5 der Begründung einen Hinweis auf die o.g. Abstandsflächenpflicht aufzunehmen.	
A.1.8	In der textlichen Festsetzung 1.6.2 sollte ein Bezug auf den zeichnerischen Eintrag „St“ ergänzt werden. Darüber hinaus bitten wir in der Begründung noch zu erläutern, welche Wirkung die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erzeugen soll. Geht mit der Festsetzung gleichsam ein Ausschluss sämtlicher konkurrierender Nutzungen einher, etwa von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, so dass die Flächen ausschließlich für nicht überdachte KFZ-Stellplätze „reserviert“ sind? Wir regen des Weiteren an, die zeichnerischen Einträge für die St-Zone und die TGa-Zone farblich voneinander abzugrenzen, um den genauen Verlauf der Zonen besser nachvollziehen zu können.	Die Festsetzung 1.6.2 wird in Analogie zu 1.6.3 neu formuliert, sodass nicht überdachte KFZ-Stellplätze lediglich innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen sind – so weit nicht anderweitig eingeschränkt - dort ebenfalls zulässig. Die St-Zone und TGa-Zone werden planzeichnerisch durch unterschiedliche Strichstärken differenziert. Die Legende wird angepasst.
A.1.9	Die offensichtlich an § 23 Abs. 5 BauNVO angelehnte textliche Festsetzung 1.7.1 zur Zulässigkeit von Nebengebäuden bitten wir redaktionell zu berichtigen. Nach dem Wortlaut der BauNVO können die o.g. Anlagen - im Rahmen einer Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde - zugelassen werden, sie sind nicht „automatisch“ zulässig, wie die Festsetzung (bis zu einer Größe von 40 m ³) suggeriert. Auch die Begründung bitten wir dementsprechend zu korrigieren.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzung mit Begründung angepasst wird.
A.1.10	Wir bitten zu prüfen, ob die Festsetzung der max. zulässigen Höhe von Nebengebäuden in Ziffer 1.7.2 mit dem Urteil des VGH Mannheim vom 09.05.2019 (AZ 5 S 2015/17, Rn. 157ff., juris) vereinbar ist, wonach die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. Dies müsste im Sinne eines Erst-recht-Schlusses umso mehr für eine Festsetzung gelten, die auf eine Höhenlage „nach Herstellung der Baumaßnahme“ abstellt, die im Belieben des Bauherrn steht.	Die planungsrechtliche Festsetzung 1.7.2 entfällt. Stattdessen wird aus gestalterischen Gründen eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die Wand- und Gebäudehöhen in Bezug auf die Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme für Nebengebäude regelt.
A.1.11	In Ziffer 1 und 14 der Begründung sowie im Umweltbeitrag wird hinsichtlich der Qualifizierungsmerkmale des Bebauungsplans ersichtlich auf die Kommentierung von Dürr (in Brügelmann, 125. EL Januar 2023, BauGB § 30 Rn. 5) abgestellt. Danach sei die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Klarstellung der Qualifizierung übernommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Rechtsauffassung soweit ersichtlich weder in der Rechtsprechung eine Stütze findet, noch in der übrigen Literatur aufgegriffen wird. Um gesichert von einem qualifizierten Bebauungsplan ausgehen zu können (dies ist u.a. relevant für die Anwendbarkeit des Kennznisgabeverfahrens nach § 51 LBO), regen wir an, den Geltungsbereich um angrenzende örtliche Verkehrsflächen zu ergänzen.</p>	
A.1.12	<p>Die Ausführungen zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Ziffer 3 der Begründung sind unserer Auffassung nach plausibel und nachvollziehbar. Dies gilt auch für den Fall einer etwaigen Umstellung auf das Regelverfahren (vgl. Ziffer 1.1 dieser Stellungnahme). Der in Ziffer 6.1 der Begründung und im Umweltbeitrag auf Seite 3 gezogene Schluss, der FNP werde gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, ist hiermit jedoch nicht vereinbar und sollte gestrichen werden.</p>	<p>Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst. Der Schluss, der FNP werde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, wird jeweils gestrichen.</p>
A.1.13	<p>In Ziffer 7.10 der Begründung bitten wir in dem Satz „Eine GRZ von 1,0 ist ausreichend, da unter anderem die zur GRZ hinzuzurechnenden Balkone bei der GRZ unberücksichtigt bleiben“ das erst- und letztgenannte Wort „GRZ“ jeweils durch das Wort „GFZ“ zu ersetzen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
A.1.14	<p>Gemäß Ziffer 7.12 der Begründung muss die Substrathöhe für eine extensive Dachbegrünung von Hauptgebäuden mindestens 10 cm betragen. Eine Dachbegrünungspflicht für Hauptgebäude wurde jedoch nicht vorgeschrieben und ist angesichts der vorgesehenen Dachform und -neigung (zwingend Satteldach, 30° - 40° Neigung) wohl auch nicht beabsichtigt. Wir bitten den Passus in der Begründung sowie in diversen Stellen im Umweltbeitrag zu prüfen und ggf. zu streichen.</p>	<p>Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>
A.1.15	<p>Während nach der textlichen Festsetzung 1.10.4 die Dachbegrünung von Nebengebäuden auf einer Fläche von 75 % - bezogen auf die Gesamtdachfläche - erfolgen muss, ist der entsprechende Wert in Ziffer 8.1 der Begründung mit 70 % angegeben. Wir bitten Festsetzung und Begründung nach dem Planwillen in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Planwille ist eine Begrünung von mindestens 75 %. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
A.1.16	<p>Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über das zentrale Internetportal des</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB).	
A.1.17	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
A.1.18	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragene Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
A.1.19	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl.-Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
A.1.20	Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie: Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud" folgende Daten zur Verfügung: a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832) b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw) c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf) d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx) Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur IN-SPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.1	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist - wie in den Planunterlagen dargelegt - nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Dies steht jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der noch nicht abschließend einschätzbaren Auswirkungen des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 C 3.22) zur Unionsrechtswidrigkeit von § 13b BauGB (vgl. Ziffer 1.1 der Stellungnahme des Fachbereichs Bau-recht und Denkmalschutz).</p>	<p>Das Verfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und naturschutzrechtlichem Ausgleich weitergeführt.</p>
A.2.2	<p>Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in jedem Fall zu beachten. Den Bebauungsplanunterlagen ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro KunzGaLaPlan, vom 19.07.2023, beigefügt. Diese ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel und es sind somit keine weiteren Erhebungen erforderlich. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien, Fledermäuse, die Haselmaus und Vögel sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.2.3	<p>Diese Einschätzung gilt auch für die geplante vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) Anbringung von zwei Weidekörben/ Nisthilfen für Turmfalken. Wir weisen hier darauf hin, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht relevant ist, dass ein Fachbüro die Aufhängung der Weidekörbe/ Nisthilfen betreut.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Begleitung der Maßnahmen ist vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Im Weiteren ist die fachgerechte Umsetzung der definierten Schutzmaßnahmen zwingend durch die Einbindung einer Umweltbaubegleitung (UBB) während der Bauarbeiten sicherzustellen.</p> <p>Sämtliche vorgesehenen Maßnahmen die zur Vermeidung der Verbotstatbestände in § 44 Bundesnaturschutzgesetz dienen, wurden auch unter Ziffern 3.1 und 3.2 in die Hinweise aufgenommen.</p>	
A.2.4	<p>Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Laut Artenschutzgutachten des Büros KunzGaLa-Plan, plant die Gemeinde Sölden eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Turmfalken (Anbringung von zwei Weidekörben bzw. Nisthilfen) außerhalb des Plangebiets (sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB). Dabei ist sicherzustellen, dass die vorgesehene Fläche (Flst.Nr. 211, Gemarkung Sölden) die für den Ausgleich herangezogen werden soll, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar ist. Im Artenschutzgutachten wird ausgeführt, dass sich die Ausgleichfläche in Privateigentum befindet und die Gemeinde Sölden bestrebt ist diese zukünftig zu erwerben. Da hier der Ausgleich auf einer Fläche vorgesehen ist, die (noch) nicht im Eigentum der Gemeinde Sölden steht, ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung des Ausgleichs vorgesehen.</p> <p>Wir empfehlen, den Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen und auch eine vertragliche Regelung zu formulieren, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde, mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit), verpflichtet.</p> <p>Ein entsprechender Vertragsentwurf mit allen Anlagen kann der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d. h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die zivilrechtliche Verfügbarkeit der vorgesehenen Ausgleichsfläche (FlSt. Nr. 211, Gemarkung Sölden) wird vor dem Satzungsbeschluss sichergestellt.</p>
A.2.5	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Sölden in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	Bodenschutz	
A.3.1.1	<p><u>Hinweise zur Mantelverordnung (MantelV)</u></p> <p>Ab 1.8.2023 tritt die Mantelverordnung (MantelV) in Kraft. Die neue MantelV besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelungsvorhabens bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.</p> <p>Ab dem 01.08.2023 werden durch die MantelV folgende Verordnungen ersetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungsvorschrift für Boden als Abfall → zukünftig EBV • Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling → zukünftig EBV • Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) BBodSchV → zukünftig Neufassung <p>Die abfalltechnische Bewertung von Boden und Bauschuttmaterial hat unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MantelV zu erfolgen. Im Textteil des Bebauungsplans sind alle veralteten Rechtsgrundlagen entsprechend der obigen Ausführungen zu korrigieren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das in der Begründung und den Hinweisen zu den Bebauungsvorschriften zitierte Gutachten verwendet zwar die zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellen Rechtsgrundlagen, die sich zum 01.08.2023 geändert haben. Die Gemeinde hat aber bei dem Gutachter hierzu noch einer ergänzende Stellungnahme eingeholt.</p>
A.3.1.2	<p><u>Hinweise zum Umgang mit kulturfähigem Boden/Mutterboden</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich hochwertige Böden mit hoher Funktionserfüllung. Es handelt sich um tiefgründige Kolluvien und lösslehmreiche Fließerden deren Gesamtbewertung der Bodenfunktionen hoch (3,17) beträgt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit sehr hoch (3,5) bewertet.</p> <p>Aufgrund der hohen Funktionserfüllung empfehlen wir, die Böden zukünftiger Grünflächen vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen,</p>	<p>Die ursprünglichen Hinweise zum Bodenschutz werden durch nebenstehende Hinweise ersetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>insbesondere Befahrung und dadurch ausgelöste schadhafte Verdichtungen, z.B. durch Ausweisung als „Tabuflächen“ (Absperren mit Flatterband, Abzäunung, etc.).</p> <p>Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist überschüssiger kulturfähiger Boden (hier: bis zu 2 m) gemäß §§ 6-8 BBodSchV einer hochwertigen Verwertung im Sinne von Ziffer 3.3.3 der DIN 19639 zuzuführen. D.h. er darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet, sondern muss für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Gestaltung von Grünanlagen) oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen eingesetzt werden.</p> <p>Kulturfähiger Boden (durchwurzelbare Bodenschicht) besteht in der Regel aus einer humosem Oberbodenschicht und weniger bzw. nicht-humosem Unterboden.</p> <p>Ober und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt, sondern und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbsunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.</p> <p>Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.</p> <p>Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.</p> <p>Alle Bodenarbeiten sind nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steifplastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weichplastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmatehai ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).</i></p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	
A.3.1.3	<p><u>Hinweise zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien und bodenähnlichen Anwendungen</u></p> <p>Die unter Ziffer 3.6 genannten Hinweise enthalten Verweise auf nicht mehr gültige Verordnungen und Vorschriften. Sie sollten daher durch folgende Hinweise ersetzt werden:</p> <p>Aufschüttungen/Auffüllungen auf Grundstücken, die zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (die obersten 2 m) im Sinne von §§ 6 und 7 Bundes-Bodenschutzverordnung Neufassung (BBodSchV n. F.) dienen, dürfen nur mit Bodenmaterialien entsprechend DIN 19731 vorgenommen werden.</p> <p>Bei Aufschüttungen mit Bodenmaterial ist gemäß DIN 19731 der Oberboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung).</p> <p>Die betreffenden Bodenmaterialien dürfen dazu keine Schadstoffgehalte über den in Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV n. F. genannten Vorsorgewerte enthalten. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht für Auffüllungen verwendet werden, die später als durchwurzelbaren Bodenschicht dienen (gilt für die obersten 2 m).</p> <p>Für Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Planien im Zuge einer Niveauanpassung oder Geländemodellierung unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht, sind die Bestimmungen gemäß § 8 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Mineralische Materialien, die kein Bodenmaterial sind (z.B. Ziegelmehl, Bauschutt, Baustoffrecyclingmaterial), dürfen nicht zu Auffüllungen unterhalb der</p>	<p>Die ursprünglichen Hinweise zum Bodenschutz werden durch nebenstehende Hinweise ersetzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden.</p> <p>Innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes sind Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Planien sowie bodenähnliche Anwendungen (Lärmschutzwälle, landschaftsbauliche Geländeänderungen im Sinne der §§6-8 BBodSchV) genehmigungspflichtig. Außerdem ist die Zweckmäßigkeit des Vorhabens abfallrechtlich nachzuweisen (z.B. Lärmgutachten für Lärmschutzwall).</p> <p>Darüber hinaus sind großflächige Aufschüttungen zur Niveauanpassung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin kann ab einer Eingriffsfläche von 3000 m² gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV (n. F.) im Einzelfall durch die Behörde eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms verlangt werden.</p> <p>Für Auffüllungen, die einem technischen Zweck dienen (technische Bauwerke), sind die Anforderungen an die Einbaukonfigurationen gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten und umzusetzen.</p>	
A.3.2	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Das Planungsgebiet wird über ein modifiziertes Trennsystem entwässert. Gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes wird das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser gedrosselt der bestehenden Regenwasserkanalisation (siehe Ziffer 8.6 und Ziffer 16 der Begründung) zugeleitet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde vertiefend untersucht und die diesbezügliche Festsetzung angepasst.</p>
A.3.3	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p>	
A.3.3.1	<p><u>Gewässerrandstreifen</u></p> <p>Aufgrund der Eintiefung des Gewässerlaufs sowie der steilen Topografie östlich bzw. südöstlich des Bachlaufs, bevor er die Straße unterkreuzt, ist während der gesamten Bauphase besonderes Augenmerk auf die Schonung des 5m- Gewässerrandstreifens zu legen. Das Gewässer ist bekannt für seine besonders geschützten Krebsvorkommen. Es darf auf keinen Fall zu Einträgen in das Gewässer sowie zu Verschüttungen des Randstreifens aufgrund von Bautätigkeiten oder dergleichen kommen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist es erforderlich, dass vor Beginn</p>	<p>Es wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung ist durch den Bauherrn zu beauftragen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>jeglicher Bauarbeiten (einschließlich der Erschließungsarbeiten) durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) ein Konzept zum Schutz des Gewässers bzw. des Gewässerrandstreifens erarbeitet und zur Abstimmung dem Landratsamt (Naturschutz sowie Wasserwirtschaft) vorgelegt wird. Die ÖBB hat darüber hinaus während der gesamten Bauphase der geplanten Gebäude bis hin zu deren Bezug die Arbeiten zu begleiten und sicherzustellen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der Gewässerzönose bzw. des Gewässerrandstreifens kommt.</p>	
A.3.3.2	<p><u>Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers</u></p> <p>Den Planunterlagen ist ein ausführliches Gutachten des Büros WALD + CORBE vom 30.01.2023 zu anfallendem Oberflächenwasser beigelegt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass über die Hangflächen von einem Wasseranfall von ca. 155 l/s auszugehen ist (bei einem ungewöhnlichen Niederschlagsereignis). Aus dem beplanten Baugebiet werden hingegen 206 l/s erwartet. Dies sind gegenüber der Abschätzung des Ist-Zustands nur 13 l/s mehr. In dem Gutachten heißt es dazu, dass dieses Niederschlagswasser aus den oberhalb liegenden Hangflächen sowie aus der geplanten Bebauung abzuleiten ist. Vorschläge bzw. Planungen, wie genau diese Ableitung und wohin diese Ableitung erfolgen soll und welche Konsequenzen dies ggf. für Anlieger bzw. Untertage haben kann, bleibt im Gutachten offen. Diese Fragen sollten noch geklärt und im Gutachten dargestellt / abgehandelt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das Gutachten wurde aktualisiert und die Möglichkeiten aufgezeigt. Die Inhalte des Gutachtens werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Im Plangebiet wird das im Plangebiet selbst anfallende Wasser zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Das oberhalb des Plangebiets anfallende Hangwasser fließt im westlichen Teil unbeeinflusst vom Vorhaben in das Tormattenbächle und wird im westlichen Teil über einen Graben außerhalb des Plangebiets dem Gewässer NN-ET7 zugeführt.</p>
A.3.3.3	<p><u>Flutungssicherheit der Tiefgarage</u></p> <p>Aus dem geotechnischen Gutachten lässt sich herauslesen, dass die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage auf Höhe des Straßenniveaus erfolgen soll. Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt ist deshalb darauf zu achten, dass es im Starkregenfall nicht zu einer Flutung der geplanten Tiefgarage von der Straße aus kommen kann. Es ist davon auszugehen, dass bedeutende Wassermengen über die Straßenoberfläche in Richtung Süden abfließen werden. Es sollte deshalb dafür Sorge getragen werden, dass von der Straße aus kein Wasser in die Tiefgarage fließen kann. Auch hier sind noch ergänzende Aussagen und Planungen nachzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird durch einen Hinweis in den Bebauungsvorschriften berücksichtigt.</p> <p>Ergänzende Aussagen und Planungen betreffen die Ausführungsplanung und sind dort zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	In den Hinweisen zu den Bebauungsvorschriften wird auf die Thematik des Erdmassenausgleichs eingegangen. Da dies in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erneut aufgegriffen wird, gehen wir davon aus, dass die Prüfung ergeben hat, dass ein Erdmassenausgleich möglich ist.	Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. In der zugrundeliegenden Konzeptstudie wurde die grundsätzliche Machbarkeit einer entsprechenden Bebauung geprüft. Eine detaillierte Prüfung zu Baumassen findet erst im Zuge der Bauausführung statt. Dabei wird ein Erdmassenausgleich angestrebt.
A.4.2	Wir möchten darauf hinweisen, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen nur zu dulden sind, solange die Immissionen die Grenzwerte der TA Luft und TA Lärm nicht überschreiten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die örtliche Bauvorschrift ergänzt wird.
A.4.3	Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst kompetent.	Eine Untersuchung des Verkehrslärms kam zu dem Ergebnis, dass keine Überschreitung zu erwarten sind.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
	Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans fehlt die Angabe der Flurstücksnummer für das Flurstück 212. Es wird angeregt, diese zur eindeutigen Bezeichnung nachzutragen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p> <p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.</p> <p>In die Bauvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p> <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p> <p>Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.</p>	
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Die Festsetzung von extensiv begrünten Gründächern begrüßen wir. Unter 1.10.4 der Bebauungsvorschriften empfehlen wir alle Nebengebäude mit einer Dachneigung von bis zu 10° verpflichtend als Gründach zu gestalten. Sinnvoll ist eine Substrathöhe von 15 cm, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich Zwischenspeichern zu können.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
A.7.2	Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans wird durch den Passus „Photovoltaikanlagen sind ergänzend ebenfalls zulässig und so zu gestalten, dass sie die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.“ ergänzt.
A.7.3	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.	Die Stellungnahme wird durch einen Hinweis berücksichtigt. Im Übrigen ist das GEIG im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
A.7.4	Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt	Die Ergänzung wird als Hinweis aufgenommen. Für eine örtliche Bauvorschrift ist der Vorschlag zu wenig konkret.


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert."	
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1	Auf den Flsten. 211 und 212 in der Gemeinde und auf der Gemarkung Sölden soll der Bau von drei Wohngebäuden mit Tiefgarage ermöglicht werden. Für das Plangebiet konnte über das landwirtschaftliche Gemeinsame Antragsverfahren kein Bewirtschafter ausfindig gemacht werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Wir gehen davon aus, dass die Zufahrt zu und von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken nach der Planumsetzung weiterhin gewährleistet ist. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein.	Auch nach Planumsetzung sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke anfahrbar. Bereits heute handelt es sich um ein wohnbaulich genutztes Grundstück in Privatbesitz.
A.8.3	Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nachverdichtung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Aktuell wird davon ausgegangen, dass nur die vorgestellte CEF-Maßnahme umgesetzt werden muss und keine externen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen notwendig werden. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bzgl. der festzulegenden naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).	Weitere externe Maßnahmen sind nicht erforderlich.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
	In Anbetracht der Anzahl der Wohnungen sollte an der Grundstücksgrenze eine Fläche für die Vorkonzept zugrunde, welches im Verlauf der Ausführungplanung weiter ausgearbeitet und um entsprechende Mülltonnen-Abstellflächen erweitert wird.	Dem Angebots-Bebauungsplan liegt ein Vorkonzept zugrunde, welches im Verlauf der Ausführungplanung weiter ausgearbeitet und um entsprechende Mülltonnen-Abstellflächen erweitert wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Die Stellungnahme wird somit im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 21.08.2023)	
	<p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen soll die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings entschieden, dass § 13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar ist. Zwischenzeitlich hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen klargestellt, dass nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren nicht weitergeführt werden dürfen. Sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden. Wir bitten um Beachtung.</p> <p>Im Übrigen können wir uns der Auffassung anschließen, dass sich die vorliegende Planung (Geltungsbereich ca. 0,2 ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das Urteil ist bekannt. Vorliegend wird das laufende Verfahren als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz weitergeführt.</p>
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 08.08.2023)	
A.11.1	Geotechnik	
	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein des Oberen Muschelkalks.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig</p>	<p>In die Bauvorschriften wird ein Hinweis aufgenommen.</p> <p>Ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 07.10.2022 ist dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.11.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd und LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG, https://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.</p> <p>Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	
A.11.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 07.08.2023)</p>	
A.12.1	<p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt, entwickelt sich laut Ziffer 3 der Begründung aus dem Flächennutzungsplan, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,2 ha und sieht im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA vor. Die intensivere bauliche Nutzung durch drei Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten wird begrüßt.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, wonach § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023).</p> <p>Nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren dürfen folglich nicht weitergeführt werden, können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das Urteil ist bekannt. Vorliegend wird das laufende Verfahren als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz weitergeführt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 07.08.2023)	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:	
A.13.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	
A.13.2	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	In die Bebauungsvorschriften wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
A.14	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 03.08.2023)	
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen ▪ Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ▪ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen ▪ Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bei einer Änderung des Geltungsbereichs wird erneut beteiligt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
<p>A.15 Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 26.07.2023)</p>		
A.15.1	<p>Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die bisherige Planung bestehen im Grundsatz keine Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15.2	<p>Anmerkung: in Anbetracht der Anzahl der Wohnungen sollte im BBP an der Grundstücksgrenze ein Fläche für die Vorhaltung von Mülltonnen festgelegt werden, damit diese in ihrer großen Anzahl später nicht den schmalen Gehweg blockieren und die Nutzung durch Fußgänger verhindern.</p> 	<p>Dem Angebots-Bebauungsplan liegt ein Vor-konzept zugrunde, welches im Verlauf der Ausführungsplanung weiter ausgearbeitet und um entsprechende Mülltonnen-Abstell-flächen erweitert wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>A.16 Landesnaturschutzverband (Schreiben vom 24.07.2023)</p>		
A.16.1	<p>Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeleitet.</p> <p>Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, bedeutet dies keine Zustimmung zu der Planung. Ihre Frist ist fast komplett in den Sommerferien gesetzt, und eine Bearbeitung zu dieser Zeit ist oft nur schwer möglich. Auch Ehrenamtliche möchten ihren Urlaub nutzen. Aufgrund des hohen Arbeitsanfalls können unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort zudem kapazitätsbedingt leider nicht immer eine Stellungnahme erarbeiten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Umstellung auf ein Regelverfahren besteht erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.</p>
<p>A.17 NABU Südbaden (Schreiben vom 03.08.2023)</p>		
A.17.1	<p>Der NABU Bezirksverband Südbaden rügt auch im Namen des NABU Landesverbandes Baden-Württemberg, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Blümlmatten“ unter Anwendung des § 13b BauGB beschlossen werden soll und damit von in § 13 Abs. 2 bzw. 3</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das Urteil ist bekannt. Vorliegend wird das laufende Verfahren als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz weitergeführt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>BauGB geregelter Wegfall von Verfahrensschritten und Informationen Gebrauch gemacht wurde bzw. wird; dies betrifft insbesondere auch die grundsätzlich bestehende Pflicht der Durchführung einer Umweltprüfung und der Vorlage sowie Offenlage eines Umweltberichts.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.7.2023 (AZ 4 CN 3.22) festgestellt, dass § 13b BauGB gegen zwingende Vorgaben des europäischen Gemeinschaftsrechts verstößt und daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden darf.</p> <p>Wir bitten um Übermittlung einer Eingangsbestätigung sowie Information, wie mit dieser Rüge umgegangen bzw. wie über diese beschlossen wurde sowie welche weiteren Konsequenzen und Schritte sich daraus nun ergeben.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir als anerkannte Umweltvereinigung berechtigt sind, gegen den Satzungsbeschluss einen Normenkontrollantrag zum Verwaltungsgerichtshof für das Land Baden-Württemberg führen zu können sowie auch gegen die auf Grundlage eines rechtswidrigen Bebauungsplans erlassene Baugenehmigungen bzw. gegen die Realisierung von ohne Baugenehmigung zu errichtenden Gebäuden auf dem Rechtsweg vorgehen können.</p> <p>Wir appellieren daher eindringlich an Sie, nunmehr alle Schritte zu unterlassen, die zu einer Verstärkung der fehlerbehafteten Situation führen und die Folgen des Fehlers verschlimmern.</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2023)
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Baureferat Nord (Schreiben vom 17.08.2023)
B.7	Netze BW GmbH (Schreiben vom 27.07.2023) – keine weitere Beteiligung
B.8	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 27.07.2023) – keine weitere Beteiligung
B.9	Amprion GmbH (Schreiben vom 26.07.2023)
B.10	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 07.08.2023)
B.11	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 03.08.2023)
B.12	Stadt Freiburg im Breisgau (Schreiben vom 09.08.2023)
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
B.16	Handwerkskammer Freiburg
B.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.19	BUND e.V.
B.20	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.21	Handelsverband Südbaden e.V.
B.22	ED Netze GmbH
B.23	terranets bw GmbH
B.24	SBG Südbadenbus GmbH
B.25	Zweckverband Wasserversorgung Hexental
B.26	Gemeinde Bollschweil
B.27	Gemeinde Wittnau
B.28	Verwaltungsgemeinschaft Hexental

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 11.08.2023)	
C.1.1	<p>Zu dem offengelegten Entwurf des Bebauungsplans erheben wir für unsere Mandanten die nachfolgenden Einwendungen:</p> <p>Der Einwender Ziff. 1 ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihm bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 209/5, Im Gaisbühl 8. Dieses Grundstück grenzt direkt südlich an das vorgesehene Plangebiet an. Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet würde das Grundstück des Einwenders Ziff. 1 in erdrückender Weise belasten, die teilweise auf dem Grundstück des Einwenders Ziff. 1 gelegene Böschung zerstören und das Grundstück dem Risiko von Beeinträchtigungen durch Oberflächenwasser aussetzen.</p> <p>Die Einwender Ziff. 2 sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihnen bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 229/7, Im Gaisbühl 1b. Das Grundstück liegt westlich des Plangebiets und grenzt direkt an das Heidenbächle an, das wiederum mit zusätzlich infolge einer Bebauung des Plangebiets abfließendem Oberflächenwasser belastet würde.</p> <p>Die Einwender Ziff. 3 sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihnen bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 229/4, Im Gaisbühl 3. Das Grundstück liegt westlich des Plangebiets und direkt gegenüber der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt. Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet würde das Grundstück der Einwender Ziff. 3 in erdrückender Weise belasten. Zudem wäre das Grundstück den Emissionen der Tiefgaragenzufahrt ausgesetzt. Das Grundstück ist Überflutungsrisiken durch den Stügenbach ausgesetzt, die bei einer Bebauung des Plangebiets zunehmen.</p> <p>Die Einwender Ziff. 4 sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihnen bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 229/2, Im Gaisbühl 3b. Das Grundstück liegt westlich des Plangebiets. Der Stellplatz des Grundstücks wird angefahren über das Flurstück Nr. 229/5, das wiederum gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt liegt. Das Grundstück ist Überflutungsrisiken durch den Stügenbach ausgesetzt, die bei einer Bebauung des Plangebiets zunehmen.</p> <p>Die Einwender Ziff. 5 sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihnen bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 209/4, Im Gaisbühl 6. Dieses Grundstück grenzt südlich an das Grundstück des Einwenders Ziff. 1 an und wäre vergleichbaren Belastungen infolge einer Bebauung des Plangebiets ausgesetzt.</p>	<p>In der Einwendung werden folgende Themen aufgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erdrückende Wirkung der ermöglichten Baukörper 2. Zerstörung von Böschungsbereichen auf Nachbargrundstück 3. Beeinträchtigung durch abfließendes Oberflächenwasser 4. Emissionen durch Tiefgaragenzufahrt 5. Überflutungsrisiken durch den Stügenbach <p>Die Punkte werden durch den Einsprecher nachfolgend im Detail erläutert und dort erwidert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Einwender Ziff. 6 sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihnen bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 228/4, Im Gaisbühl 7. Das Grundstück liegt westlich des Plangebiets. Das Grundstück ist Überflutungsrisiken durch den Stügenbach ausgesetzt, die bei einer Bebauung des Plangebiets zunehmen.</p> <p>Die Einwender Ziff. 7 sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und von ihnen bewohnten Grundstücks Flst.Nr. 229/9, Im Gaisbühl 1. Das Grundstück liegt westlich des Plangebiets und direkt an der Straße Im Gaisbühl.</p> <p>Der offengelegte Bebauungsplanentwurf ist rechtsfehlerhaft und würde unsere Mandanten in ihren Rechten verletzen. Im Einzelnen:</p>	
C.1.2	<p>Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt werden. Nach der jüngsten Rechtsprechung des BVerwG ist jedoch die Bestimmung des § 13b BauGB aus gemeinschaftsrechtlichen Gründen nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist damit unzulässig. Für einen verfahrensrechtlich ordnungsgemäßen Bebauungsplan müsste eine Umweltprüfung durchgeführt, der naturschutzrechtliche Ausgleich gesichert und der Flächennutzungsplan geändert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das Urteil ist bekannt. Vorliegend wird das laufende Verfahren als Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz weitergeführt.</p> <p>Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss dieser nicht geändert werden.</p>
C.1.3	<p>Der offengelegte Bebauungsplanentwurf hätte im Hinblick auf die Ableitung von Oberflächenwasser unzumutbare Nachteile für die Einwender zur Folge. Die dem Planentwurf zugrundeliegende Entwässerungskonzeption ist widersprüchlich bzw. mangelhaft.</p> <p>In der Begründung des Planentwurfs heißt es unter Ziff. 12 zunächst, es sei zu beachten,</p> <p>„dass sich die Situation gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändert, d.h. die oberhalb anfallenden Regenwässer sind über dem Baugebiet abzufangen“.</p> <p>Weiter wird dann in der Begründung des Planentwurfs aus dem eingeholten Gutachten des Büros Wald + Corbe vom 27.02.2023 zitiert. Dort heißt es:</p> <p>„Um eine stärkere HW-Gefährdung der bereits vorhandenen Bebauung infolge der geplanten Neubebauung auszuschließen und die geplante Neubebauung vor Hangwasser zu schützen, wird empfohlen, das aus den Hangflächen oberhalb und im Bereich der Neubebauung anfallende Regenwasser abzuleiten. Hierzu ist eine gezielte Fassung des hier anfallenden Wassers erforderlich. Die Auslegung der Entwässerungsplanung für das Neubaugebiet Blümlmatten sollte dementsprechend auf das außergewöhnliche Starkregeneignis erfolgen. D.h. auf 155 1/s am oberen Rand und 206 1/s [...] am unteren Rand des Neubaugebiets.“</p> <p>Hingegen wird unter Ziff. 16 der Begründung folgendes ausgeführt:</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Entwässerungssituation wurde detaillierter untersucht und Lösungsmöglichkeiten zum Umgang mit dem Oberflächenwasser erarbeitet. Die Ergebnisse werden dem Bebauungsplan beigefügt und eine Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (Drosselabflussmenge und Rückhaltevolumen) getroffen.</p> <p>Im Ergebnis wird das im Plangebiet selbst anfallende Wasser zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Das oberhalb des Plangebiets anfallende Hangwasser fließt im westlichen Teil unbeeinflusst vom Vorhaben in das Tormattenbächle und wird im westlichen Teil über einen Graben außerhalb des Plangebiets dem Gewässer NN-ET7 zugeführt.</p> <p>Damit kommt es für die Angrenzer zu keiner Verschlechterung der Situation. Für einzelne Ereignisse wird sich die Situation verbessern.</p> <p>Die durch das Büro Wald und Corbe erarbeitete Stellungnahme wurde in die Begründung aufgenommen.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 nicht ausreichend wasserdurchlässigen schwach bindigen bis bindigen Erdstoffe und aufgefüllter Erdstoffe im Plangebiet nicht möglich. Für anfallendes Niederschlagswasser steht daher der öffentliche Ableitungskanal in der Straße „Im Gaisbühl“ zur Verfügung.</p> <p>Die Einleitung in den öffentlichen Kanal hat gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/s*ha zu erfolgen. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plangebiet sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen (Zisternen, Mulden, Rigolen etc.) vorzusehen. [...].</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen infolge der Hanglage durch auftretendes Schichten- und Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Geländeoberkante (Kellerfenster, Eingangsbereiche, Garagenzufahrten etc.) das Thema Hochwassersicherheit/Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist.“</p> <p>Auch im Umweltbeitrag des Bebauungsplanverfahrens heißt es (vgl. Umweltbeitrag Seite 26), die Situation gegenüber dem Ist-Zustand werde sich nicht verändern, „d.h. die oberhalb anfallenden Regenwässer sind über dem Baugebiet abzufangen“.</p> <p>In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs selbst finden sich all diese Aussagen dann aber überhaupt nicht wieder. Die Baufenster der geplanten Gebäude reichen nahezu bis an die Grenze des Plangebiets heran, so dass nahezu keine Fläche vorhanden ist, um hangabwärts fließendes Oberflächenwasser an der Grenze des Plangebiets zu sammeln und abzuleiten. Erst Recht sind im Entwurf der Planzeichnung keinerlei Flächen für Entwässerungs- oder Rückhaltemulden vorgesehen. Da das Plangebiet nahezu vollständig mit Gebäuden überbaut bzw. mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, steht sowieso kaum unversiegelte Fläche zur Verfügung, über die Oberflächenwasser abgeleitet oder auf der es zurückgehalten werden könnte.</p> <p>Aufgrund der topographischen Situation kommt hinzu, dass das Oberflächenwasser - wenn es nicht aufwendig gepumpt werden soll - gleichzeitig entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (in den öffentlichen Abwasserkanal in der Straße oder den Bach ?) und entlang der südöstlichen sowie südwestlichen Plangebietsgrenze (in den öffentlichen Abwasserkanal in der Straße ?) geleitet werden müsste. Es ist nicht ersichtlich, an welcher Stelle und in welcher Weise derartige Einrichtungen untergebracht werden könnten.</p> <p>Auch die textlichen Festsetzungen des offengelegten Planentwurfs lassen eine Bewältigung dieses</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Problems nicht erkennen. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.8 ist lediglich vorgesehen, dass die dem Rückhalt der Niederschlagswasser dienenden Anlagen mit einem Drosselabfluss von 15 l/s*ha in den öffentlichen Kanal zu versehen sind. Hieraus ergibt sich dem Wortlaut nach schon keine Verpflichtung, überhaupt Anlagen zum Rückhalt von Niederschlagswasser zu errichten; die sehr allgemein gehaltenen Regelungen der Abwassersatzung gleichen dieses Defizit nicht aus. Vor allem aber wird das praktische Problem mit dieser Regelung noch nicht gelöst. Bei einer Größe des Plangebiets von 0,22 ha entspricht die örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.8 einer Abgabemenge von 3,3 l/s. Demgegenüber benennt das eingeholte Gutachten jedoch eine Menge des anfallenden Oberflächenwassers von 155 l/s am oberen Rand bzw. 206 l/s am unteren Rand des Plangebiets. Es ist unverständlich, wo das aus diesem erheblichen Delta resultierende Stauvolumen untergebracht werden soll.</p> <p>Tatsächlich wurde in der Gemeinderatssitzung zum Offenlagebeschluss offenbar auch geäußert, das Oberflächenwasser solle gar nicht in den öffentlichen Abwasserkanal, sondern in den Bach geleitet werden - wovon in den Planunterlagen allerdings nirgends die Rede ist. Der Bach ist jedoch schon heute nicht dazu geeignet, im Starkregenfall das aus den gesamten Hanglagen anfallende Oberflächenwasser sicher abzuleiten. In der Vergangenheit kam es bereits wiederholt zu Überschwemmungen von Grundstücken u.a. der Einwender infolge einer Überlastung sowohl des Bachlaufs als auch des öffentlichen Abwasserkanals. Diese Situation würde mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens noch einmal erheblich verschärft.</p> <p>Wir erlauben uns insofern, aus der Stellungnahme der Gemeinde Sölden zum Bebauungsplanverfahren „In den Haseln Ost“ der Gemeinde Wittnau vom 14.10.2021 wie folgt zu zitieren:</p> <p>„Bereits in den vergangenen Jahren kam es im Bereich Gaisbühl der Gemarkung Sölden bei Starkregen entlang des Stügenbach und des Heidenbächles zu Überschwemmungen mit zum Teil verheerenden Auswirkungen. Da die Hochwasserereignisse der letzten Wochen und Jahren deutlich gezeigt haben, dass mit Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen sein wird, ist auch eine Zunahme der Hochwasserproblematik für den Bereich Gaisbühl vorgezeichnet.“</p> <p>Dieser Aussage können sich die Einwender nur anschließen. Die damit verbundene Forderung, den Stügenbach bzw. das Heidenbächle nicht zusätzlich mit der Oberflächenentwässerung eines Baugebiets zu belasten, gilt jedoch nicht nur für die Bauleitplanung der Gemeinde Wittnau, sondern ebenso auch für den vorliegenden Planentwurf.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Einwender fordern deshalb, die Planung zu überarbeiten und ausreichende Maßnahmen zur Vermeidung einer verschlechterten Entwässerungssituation zu ergreifen.</p>	
<p>C.1.4</p>	<p>Die Einwender sind grundsätzlich damit einverstanden, dass es im Bereich des vorliegenden Plangebiets zu einer Neubebauung und auch Nachverdichtung kommt. Die offengelegte Planung ist jedoch vollständig überdimensioniert und würde die nähere Umgebung sowohl optisch als auch verkehrlich überlasten.</p> <p>Geplant sind drei Baukörper mit Grundflächen von ca. 320 m² bzw. 260 m² und zwei Vollgeschossen. Der westlichste (größte) Baukörper soll eine Traufhöhe von 354,20 müNN und eine Firsthöhe von 358,80 müNN erreichen. Bei einer Höhenlage der Straße Im Gaisbühl von ca. 342,50 müNN entspricht dies einer von der Straße aus sichtbaren Höhe der nordwestlichen Gebädefassade von ca. 12 m. Im optischen Eindruck entspricht dies der Höhe von vier Geschossen -wohl-gemerkt bis zur Traufhöhe, d.h. noch zuzüglich des Dachgeschosses. Diese Gebäudehöhe ließe sich im Bereich des Untergeschosses auch kaum durch Geländeanschlüpfungen verbergen, da zwischen dem geplanten Gebäude und der Straße Stellplätze sowie die Tiefgargenzufahrt vorgesehen sind. Die Konsequenz der Planung wäre also, dass das südwestlichste Gebäude (Haus 1) von der Straße aus sowie auch von dem deutlich tiefer gelegenen Grundstück der Einwender Ziff. 3 aus mit einer Höhe von vier Geschossen zuzüglich eines Dachgeschosses in Erscheinung träte. Für das südöstliche Gebäude (Haus 2) käme in der optischen Wirkung noch einmal die Höhe eines weiteren Geschosses hinzu. Auch für diese beiden rückwärtigen Gebäude (Haus 2 und Haus 3) lässt sich die enorme Höhe kaum durch Geländeanschlüpfungen verdecken, da unter bzw. zwischen den Gebäuden eine Tiefgarage vorgesehen ist, deren Decke statisch wohl nur begrenzte Erdüberdeckungen tragen wird und über der zudem die innere Wegeerschließung der drei Gebäude angelegt werden muss.</p> <p>Es ist bemerkenswert, dass in der Begründung des Planentwurfs die Hochbauplanung zwar in zwei Schnitten in der Richtung Nordost/Südwest dargestellt ist, nicht aber in einer Ansicht von der Straße aus. Die Einwender fordern, eine derartige Ansicht zu erstellen und der Öffentlichkeit sowie dem Gemeinderat zur Verfügung zu stellen. Diese Ansicht wird zeigen, dass die vorgesehene bzw. mit dem Bebauungsplanentwurf ermöglichte Gebäudeplanung mit der näheren Umgebung völlig unverträglich wäre.</p> <p>Im Besonderen gilt dies gegenüber dem Einwender Ziff. 1. Das Grundstück des Einwenders Ziff. 1 grenzt unmittelbar südwestlich an das Plangebiet an und liegt</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt, indem Mauern und Gebäudewände von Untergeschossen und Tiefgaragen zur Straße und zum angrenzenden Nachbarn im Westen entweder ins Gelände zu integrieren sind oder – massiv oder vorgesetzt – in Naturstein auszuführen ist. Dadurch wird der Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung unterstützt, ohne auf die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung von Wohnraum zu verzichten.</p> <p>Allgemein lässt sich zum städtebaulichen Kontext folgendes ausführen:</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine vergleichsweise dichte Bebauung, die den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum Rechnung trägt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Besiedelung des Bereichs Gaisbühl lagen andere Zielsetzungen zugrunde, die großzügige Einfamilienhäuser vorsahen, auf eine homogene Einwohnergruppe abzielte und vergleichsweise wenig flächensparend war.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende Bebauung durch größere Baukörper mit einem bislang unterrepräsentierten Angebot an Wohnungen ergänzt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Dimensionierung zu betrachten. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Gebäude gegenüber der jetzigen Bebauung stärker in Erscheinung treten und die Situation für die angrenzende Bebauung sich diesbezüglich verschlechtert.</p> <p>Die Abwägung zwischen den Belangen der Nachbarschaft und den oben genannten Zielen (Schaffung von Wohnraum, Flächensparen) erfolgt auf Grundlage eines hochbaulichen Testentwurfs. Dieser diene als Grundlage und Obergrenze für eine mögliche</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>in seinem bebauten (nordwestlichen) Teil auf einer Geländehöhe von ca. 344 müNN. Die Traufhöhe des Wohngebäudes des Einwenders Ziff. 1 liegt bei weniger als 350 müNN, die Firsthöhe bei weniger als 353 müNN. Damit läge also bei Realisierung des Bauvorhabens selbst der First des Einwenders Ziff. 1 noch deutlich unterhalb der Traufhöhe des geplanten Hauses 1. Das Gelände steigt im Übergang zwischen dem Grundstück des Einwenders Ziff. 1 und dem Plangebiet natürlicherweise sehr steil - um ca. 4 m - an. Zur Realisierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bauvorhabens würde diese Geländestufe weitgehend abgetragen, um die Bodenplatte der neuen Tiefgarage etwa auf der Höhe 344 müNN errichten zu können. Das geplante Gebäude (Haus 1) würde dann mit einer zum Einwender Ziff. 1 hin ausgerichteten Fassadenbreite von 25,50 m und einer Traufhöhe bis zu ca. 12 m zusätzlich der Höhe der vorgesehenen Gauben in Erscheinung treten. Dieser erdrückende optische Eindruck wäre gegenüber dem Einwender Ziff. 1 völlig unzumutbar.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass sich der erhebliche Geländesprung zwischen dem Grundstück des Einwenders Ziff. 1 und dem Plangebiet zum größeren Teil noch auf dem Grundstück des Einwenders Ziff. 1 befindet. Der in den Schnitten des Hochbauvorhabens dargestellte gleichmäßig geneigte Geländeverlauf zwischen den beiden Grundstücken wäre deshalb nur herstellbar, wenn baulich in das Grundstück des Einwenders Ziff. 1 eingegriffen werden könnte. Da dieses Einverständnis des Einwenders Ziff. 1 nicht vorliegt, ist schon konstruktiv bzw. statisch gar nicht erkennbar, wie die zur Realisierung des dargestellten Bauvorhabens erforderlichen erheblichen Geländemodellierungen überhaupt umgesetzt werden könnten.</p>	<p>Bebauung im Bereich des Bebauungsplans. Zum Entwurf wurden Schnitte erarbeitet. Hierbei bringt die Straßenseite, die zwischenzeitlich ergänzt und der Begründung beigefügt wurde, gegenüber Schnitt A keine zusätzlichen Erkenntnisse.</p> <p>Bei der Schnitterstellung wurde der Geländeverlauf gegenüber der Nachbarbebauung schematisch erfasst, sodass hier eine kontinuierliche Neigung dargestellt ist. In der Ausführung wird nicht ohne Zustimmung der Nachbarn in die Böschung eingegriffen, was rechtlich auch gar nicht möglich ist. Die Böschung wird dementsprechend auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ausgeführt. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung für die Nachbarschaft zu verhindern. Hierzu kann im Vorfeld der Baumaßnahme eine Beweissicherung erfolgen. Aus Sicht der Gemeinde wird daher durch den Bebauungsplan kein unzulässiger Eingriff oder eine Gefährdung von Böschungsbereichen auf benachbarten Grundstücken vorbereitet oder ermöglicht.</p> <p>Die Grundlage zur Beurteilung, ob durch die intendierte Bebauung eine bedrängende Wirkung für die Nachbarschaft entsteht, sind Lage, Höhe, Größe und Abstand maßgeblich.</p> <p>Die gesetzlichen Abstände zur Nachbargrenze werden in jedem Fall eingehalten und dienen dem Schutz der Nachbarbebauung. Hier ist im Wesentlichen die nächstgelegene Bebauung im Gaisbühl 8 zu betrachten (die übrige Nachbarbebauung ist deutlich weiter entfernt und liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. weiter entfernt hangaufwärts).</p> <p>Der Abstand zwischen dem Gebäude im Gaisbühl 8 und dem Haus 3 der vorbereiteten Bebauung beträgt mindestens ca. 8,9 m. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Baukörper mit ähnlicher Dachneigung, wobei die projektierten Gebäude im Dachgeschoss einen größeren Kniestock aufweisen. Der Höhenunterschied ist in der Stellungnahme dargestellt und beträgt ca. 6,0 m von First zu</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>First. Ursächlich ist hier weniger die im Vergleich zum Bestand geringfügig erhöhte relative Trauf- und Firsthöhe, sondern das nach Nordosten ansteigende Gelände. Die Lage im Nordosten des Bestands sorgt dafür, dass kaum Verschattung durch die Neubauten entstehen. Zudem weist das Nachbargrundstück in diesem Bereich einen sehr starken und hohen Bewuchs auf, der zumindest in der Vegetationsperiode die Sicht auf die Neubebauung voraussichtlich einschränken wird.</p> <p>Somit ist aus Sicht der Gemeinde der vorliegende angepasste Bebauungsplan, der eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss sicherstellt gebietsentsprechend und hat keine bedrängende Wirkung auf die Nachbarbebauung. Daher wird der Schaffung von Wohnraum, der Schonung von Außenbereichsflächen und dem flächensparenden Bauen der Vorrang gegenüber den Belangen der Nachbarschaft eingeräumt.</p>
C.1.5	<p>Das dem Planentwurf zugrundeliegende Bauvorhaben wäre auch im Hinblick auf die Verkehrsbelastungen mit der näheren Umgebung unverträglich.</p> <p>Infolge des offengelegten Bebauungsplans könnten im Plangebiet mindestens 18 Wohnungen entstehen, möglicherweise noch deutlich mehr. Der dadurch verursachte Verkehr müsste vollständig über eine Tiefgaragenzufahrt und dann über die sehr schmale Straße Im Gaisbühl abgewickelt werden. Die Straße Im Gaisbühl ist schon heute kaum dazu geeignet, den anfallenden Verkehr (einschließlich landwirtschaftlichem Verkehr, erheblichem Fahrradverkehr und dem Fußgängerverkehr u.a. des Bettlerpfades) sicher abzuwickeln. Durch die massive Nachverdichtung im Bereich des Plangebiets würde die Straße überlastet. Es spricht dabei für sich, dass selbst der offengelegten schalltechnischen Stellungnahme die Annahme einer Verkehrszunahme von bisher 210 Kfz/24h auf zukünftig nahezu 300 Kfz/24h - d. h. um 40 % allein infolge des relativ kleinen Plangebiets - zugrunde liegt. Häufigere Gefahrensituationen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern / Wanderern wären zu erwarten. Hinzu kämen absehbare Konflikte und Gefahrensituationen aus der Nutzung der Tiefgaragenzufahrt. Diese ist vorgesehen direkt gegenüber dem Weggrundstück Flst.Nr. 229/5, das die Zufahrt zu den Grundstücken im Gaisenrain 3, 3a, 3b und 3c bildet. Gefahrensituationen durch ggf. gleichzeitig ausfahrende Fahrzeuge wären absehbar. Zudem ist nicht</p>	<p>Derzeit ist die Belastung auf der Straße „Im Gaisbühl“ sehr gering. Dies ermöglicht sowohl den Begegnungsverkehr auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen als auch die Abwicklung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Zudem ist hinreichend Platz für eine einseitige Parkierung von Besuchern.</p> <p>Die geplante Bebauung sieht großzügige private Stellplatzflächen eben und unterirdisch vor, sodass eine Belastung des ruhenden Verkehrs nicht bzw. in nur geringem Maße zu erwarten ist.</p> <p>Die Verkehrsbewegungen sind im Ist-Zustand als gering einzustufen. Dies erklärt auch den prozentual hohen Zuwachs. Die maßgebenden absoluten Werte sind als weiterhin gering im Hinblick auf Verkehrsbelastung, Konfliktpotential und Straßenquerschnitt anzusehen.</p> <p>Die Verkehrssicherheit ist bei ordnungsgemäßem Verhalten und Nutzung der Grundstücke gegeben. Die Straße ist lediglich leicht gekrümmt, erhöhte Unfallzahlen sind der Gemeinde nicht bekannt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sichergestellt, dass es vor einer Tiefgaragenausfahrt ausreichend Stauraum bzw. ausreichende Sichtmöglichkeiten in den Straßenraum gäbe.</p> <p>All dies ändert sich nicht dadurch, dass die schalltechnische (nicht: verkehrstechnische) Stellungnahme die Planung für verträglich hält. Es mag sein, dass der rechnerische Schallpegel infolge des Verkehrs auf der Straße nur um weniger als 3 dB(A) zunimmt. Diese pauschale Aussage berücksichtigt aber nicht die Verkehrsverhältnisse auf dieser sehr beengten und durch sehr unterschiedliche Nutzungsansprüche belasteten Straße.</p>	<p>Im Bereich des Vorhabens wird auf ausreichende Aufstellflächen im Bereich der Tiefgarage geachtet und ggf. vertraglich gesichert.</p> <p>Eine verkehrliche oder schalltechnische Unverträglichkeit des Vorhabens wird daher von Seiten der Gemeinde auf Grundlage der fachtechnischen Einschätzung nicht gesehen.</p>
<p>C.1.6</p>	<p>Die Planung ist schließlich auch mit wasserrechtlichen Vorschriften nicht vereinbar. Gem. § 38 WHG i.V.m. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG BW ist innerhalb von Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Der Gewässerrandstreifen hat im Innenbereich eine Breite von 5,00 m. Gem. § 38 Abs. 2 S. 2 WHG bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans ist ein Gewässerrandstreifen des Stügenbach in der Form einer privaten Grünfläche festgesetzt. Gemessen ist dieser Gewässerrandstreifen allerdings ab der im Planentwurf festgesetzten Wasserfläche. Dies ist falsch. Das vorliegend relevante Gewässer hat jedenfalls an seinem südöstlichen Rand eine ausgeprägte Böschungsoberkante i.S.v. § 38 Abs. 2 S. 2 WHG.</p>  <p>Diese Böschungsoberkante liegt deutlich weiter oben bzw. deutlich weiter südöstlich als in der Planzeichnung angenommen. Erst ab dieser Böschungsoberkante ist der Gewässerrandstreifen zu bemessen. Damit wäre die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der vorgesehenen Baufenster bzw. im Bereich der vorgesehenen Tiefgarage wasserrechtlich überhaupt nicht zulässig. Im Übrigen ist auch hier nicht ersichtlich, wie die zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen massiven Geländemodellierungen realisierbar sein sollen, ohne in die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche und damit in die (selbst) vom Planverfasser angenommene Fläche des Gewässerrandstreifens einzugreifen.</p>	<p>Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 38 Abs. 2 S. 2 WHG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Nach Beurteilung der Unteren Wasserbehörde und des Ingenieurbüros Wald und Corbe ist hier zur Bemessung des Gewässerrandstreifens die Mittelwasserstandslinie heranzuziehen. Auch bei Hochwasser wird die genannte Abflachung bei weitem nicht erreicht (siehe Abbildung unten).</p> <p>Damit ist die Darstellung des Gewässerrandstreifens korrekt.</p> <p>(Mit der überbaubaren Grundstücksfläche für Balkone wird vorsorglich abgerückt, sodass keine Teile der Hauptbaukörper unmittelbar an den Gewässerrandstreifen angrenzen.)</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Der Bebauungsplanentwurf ist damit erheblich zu überarbeiten. Eine Planung an dieser Stelle kommt nur in Betracht, wenn die Gebäude auf eine mit der Umgebung verträgliche Größe reduziert und die absehbaren Konflikte im Hinblick auf das Oberflächenwasser und den Gewässerrandstreifen gelöst werden.</p>	
C.2	<p>Person 2 (Schreiben vom 31.08.2023)</p>	
C.2.1	<p>Wir als Eigentümer und Bewohner des Hauses Im Gaisbühl 3b (Flst. Nr. 229/2), westlich unterhalb des geplanten Baugebiets direkt am unteren Teil des Stügenbachs haben mit großer Besorgnis den Bebauungsplanentwurf „Blümlmatten“ zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie Ihnen hinreichend bekannt ist, gab es in der Vergangenheit nach länger andauernden Niederschlägen immer wieder Feuerwehreinsätze bei Überschwemmungen mit teils verheerenden Folgen für uns Anwohner. Bereits beim kurzen Starkregenereignis von ca. 30 Minuten vom 25.08.2023 stieß der Stügenbach an seine Grenzen. Bei einem noch etwas längeren Regen hätte der Bach das Oberflächen- und Regenwasser nicht mehr aufnehmen können und wäre über die Ufer getreten.</p> <p>Wir sind fassungslos, dass im Bebauungsplanentwurf nahezu die gesamte Fläche des Planungsgebietes mit der Erstellung der Wohngebäude und der Tiefgarage mit ca. 30 Autostellplätzen versiegelt werden soll.</p> <p>Weder auf der Planzeichnung auf dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Blümlmatten“ noch auf der Zeichnung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 8 finden sich Hinweise, wie die Entwässerung des Oberflächen- und Regenwassers zu erfolgen hat. Im Gegenteil, die geplanten Gebäude reichen nahezu bis an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans heran, so dass kein Platz für die Rückhaltmaßnahmen (Zisternen, Mulden, Rigolen, etc.) vorhanden ist.</p> <p>Bereits jetzt befindet sich ein Teil unseres Grundstücks im Hochwassergefahrdungsbereich (siehe: Hochwasserrisikokarte Landesanstalt für Umwelt BW). Wir haben die Befürchtung, dass sich durch die geplante Bebauung das Hochwasserrisikogebiet bis zu unserem Haus ausweiten wird. Dadurch werden unser Haus und unser Grundstück erheblich an Wert verlieren und unsere Existenz gefährden.</p> <p>Wir fordern daher, dass ein belastbares Entwässerungskonzept erstellt wird, welches genau festlegt, wo und wie die geforderten Rückhaltmaßnahmen realisiert werden. Vor allem auch, wie das Oberflächenwasser oberhalb des Baugebiets ausreichend gefasst und gedrosselt abgeleitet wird. Wir erwarten, dass die</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Drosselung und Ableitung des Wassers so erfolgt, dass wir keinesfalls von zusätzlichem Oberflächenwasser gefährdet werden. Insbesondere darf keine Verschlechterung des Ist-Zustandes für die bestehende Bebauung (Unterlieger) eintreten.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist noch zu erwähnen, dass in der 3. Offenlage für das Baugebiet in Wittnau „In den Haseln“, welches sich bereits in der Bauphase befindet, folgendes festgehalten wurde:</p> <p><i>.....Durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen kann bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen das abfließende Niederschlagswasser, welches im Regenwasserkanal keine Aufnahme über die Straßeneinläufe findet, über die Straße „In den Haseln“ in südlicher Richtung, Richtung Bettlerpfad und die talseitigen Wiesen abgeleitet werden.</i></p> <p>Das bedeutet für uns Unterlieger in Sölden (Im Gaisbühl), dass sich durch diese Maßnahme die Hochwassergefährdung zusätzlich erhöht. Dieses wurde auch durch ein Schreiben der Gemeinde Sölden an die Gemeinde Wittnau (siehe Schreiben vom 14.10.2021, letzter Absatz) mit der Forderung „... damit es durch die Neubebauung zu keiner weiteren Verschlechterung für die Unterlieger.... und damit für die Anwohner im Gaisbühl kommt“ untermauert:</p> <p>Die Forderung, dass durch das Neubaugebiet in Wittnau keine Verschlechterung eintreten darf, muss nicht nur für die Gemeinde Wittnau gelten, sondern insbesondere auch für den geplanten Bebauungsplan „Blümlmatten“ durch die Gemeinde Sölden.</p>	
C.2.2	<p>Kurz weisen wir auf ein weiteres Problem hin.</p> <p>Einer unserer Autostellplätze befindet sich direkt neben unserem Haus. Die Anliegerzufahrt liegt genau gegenüber des geplanten Baugebietes (Tiefgarageneinfahrt) und erfolgt über die Grundstücke Im Gaisbühl 3 und 3a. Schon jetzt ist die Verkehrssituation auf der sehr engen und unübersichtlichen Straße „Im Gaisbühl“ sehr gefährlich (schnell fahrende Radfahrer, Kinder und Fußgänger, parkende Autos, landwirtschaftlicher Verkehr usw.) und birgt ein hohes Unfallrisiko, da die Zufahrt zudem in einer leichten Kurve liegt. Durch die zusätzliche massive Bebauung und ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen wird sich die Situation noch weiter verschärfen.</p>	<p>Wie in Ziffer C.1.5 und C.3.4. ausgeführt, ist die Straße „Im Gaisbühl“ aus Sicht der Gemeinde für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.</p>
C.2.3	<p>Aufgrund der zuvor beschriebenen Problematiken fordern wir, dass unsere berechtigten Interessen berücksichtigt und die Planung des Baugebietes überarbeitet. Vor allem muss gewährleistet werden, dass es keine Verschlechterung der bisherigen Entwässerungssituation durch erhöhtes Aufkommen von Oberflächen- und Regenwasser gibt. Dazu bedarf es konkreter</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ausführungen und schriftlicher Festlegungen im Bebauungsplanentwurf, wie dieses zu erfolgen hat.	Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.
C.3	Person 3 (Schreiben vom 02.09.2023)	
C.3.1	<p>Als Eigentümerin des Wohnhauses Im Gaisbühl 1a, Grundstück Flst. Nr. 229, bin ich von der Bauplanung „Blümlmatten“ direkt betroffen. Warum ist das so?</p> <p>Mein Grundstück grenzt an Heiden- und Tormattenbächle und liegt wie die Zufahrt zum Grundstück tiefer als „Blümlmatten“. Es ist bereits jetzt Überflutungsrisiken durch die Bäche und dem Überflutungsraum der Straße „Im Gaisbühl“ ausgesetzt. Durch die Bauplanung verstärkt sich erstens die Hochwassergefährdung und verschlechtert sich zweitens die Entwässerungssituation bei Starkregen. Drittens wird sich der Parkdruck in der Straße „Im Gaisbühl“ erhöhen. Diese drei Punkte werde ich näher erläutern.</p>	<p>Durch die neu formulierten Festsetzungen zur Entwässerung und weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets wird sichergestellt, dass diesbezüglich keine Verschlechterung durch das Bauvorhaben eintritt. Der Parkierungssituation im öffentlichen Raum wurde durch eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze begegnet. Im Übrigen ist die Straße hinreichend dimensioniert.</p> <p>Im Detail siehe unten und Ziffer C.1.</p>
C.3.2	<p>Die Bäche sind voll - Hochwassergefährdung</p> <p>Es ist unbestritten, dass die Grundstücke, die westlich von „Blümlmatten“ liegen und an Stügenbach und Heidenbächle liegen, bei Starkregen hochwassergefährdet sind. Die Gemeinde Sölden hat dies in einer Stellungnahme vom 14.10.2021 zum Bebauungsplanverfahren „In den Haseln Ost“ der Gemeinde Wittnau geschrieben:</p> <p>„Bereits in den vergangenen Jahren kam es im Bereich Gaisbühl der Gemarkung Sölden bei Starkregen entlang des Stügenbachs und des Heidenbächles zu Überschwemmungen mit zum Teil verheerenden Auswirkungen. Da die Hochwasserereignisse in den letzten Wochen und Jahren deutlich gezeigt haben, dass mit Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen sein wird, ist auch eine Zunahme der Hochwasserproblematik für den Bereich Gaisbühl vorgezeichnet.“</p> <p>Meine Beobachtungen stimmen mit dieser Einschätzung überein. Das an mein Grundstück grenzende Heidenbächle ist bei Niedrigwasserstand ein Rinnsal und kann bei Starkregen innerhalb von 30 Minuten zu einem sechs Meter breiten Bach anschwellen. Dass bei solchen Wetterereignissen mein Keller bisher nicht überflutet wurde, liegt daran, dass bei der Planung des Hauses die Höhe der Kellerfenster an die damals zur Verfügung stehenden Höhenlinien des Baches und Ufers angepasst wurden. Nimmt das abfließende Hang- und Oberflächenwasser durch versiegelte Flächen von Neubauprojekten weiter zu, verschlechtert sich die Lage auf meinem Grundstück in schädigender, unzumutbarer Weise.</p> <p>Beim letzten Starkregenereignis am 24. August 2023 erreichte das Heidenbächle eine Breite von etwa vier Metern im Abschnitt meines Grundstückes. Zum Glück schwächte sich der Gewitterregen in Sölden bereits</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nach 40 Minuten ab, so dass es zu keinen vollgelaufenen Kellern am Stügen- und Heidenbach kam. Mit dieser Beobachtung - es fielen nach meiner Messung 60 l pro Quadratmeter - weise ich darauf hin, dass die Bäche „Im Gaisbühl“ ihre Kapazitätsgrenze erreicht haben. Die Bäche sind voll und das bereits bei einem noch nicht einmal extremen Starkregenereignis. Eine weitere Steigerung des Oberflächenwasser- und Hangwassers durch das Neubaugebiet „Blülmatt“ benachteiligt mich als Unterlieger.</p> <p>Auch das von der Gemeinde Sölden für den Planentwurf in Auftrag gegebene Gutachten Wald + Corbe vom 27.03.2023 weist unter Punkt 1 auf diese Gefahr hin:</p> <p>„Des Weiteren darf sich die Starkregengefährdung Dritter durch die geplanten Neubebauungen nicht verschlechtern. Für die unterhalb der NBG gelegene Wohnbebauung der Hangflächen soll dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden.“</p> <p>Die Gemeinde Sölden versucht im Bebauungsplanentwurf „Blülmatt“ dem Rechnung zu tragen, allerdings sind die Ausführungen unklar und unverbindlich.</p>	
C.3.3	<p>Der Kanal ist voll - Entwässerungssituation</p> <p>Im Planentwurf übernimmt die Gemeinde in der Begründung unter Punkt 12 Starkregenereignisse die Argumentation aus dem Gutachten von Wald + Corbe. Es wird erklärt, dass sich die Situation gegenüber dem Ist-Zustand nicht verschlechtern dürfe und deshalb das oberhalb anfallende Regenwasser über dem Baugebiet abzufangen sei. Weiter wird aus dem Gutachten zitiert:</p> <p>„Um eine stärkere HW-Gefährdung der bereits vorhandenen Bebauung infolge der geplanten Neubebauung auszuschließen und die geplante Neubebauung vor Hangwasser zu schützen, wird empfohlen das aus den Hangflächen oberhalb und im Bereich der Neubebauung anfallende Regenwasser abzuleiten. Hierzu ist eine gezielte Fassung des hier anfallenden Wassers erforderlich. Die Auslegung der Entwässerungsplanung für das Neubaugebiet Blülmatt sollte dementsprechend auf das außergewöhnliche Starkregenereignis erfolgen. D.h. auf 155 l/s am oberen Rand und 206 l/s (KQ03 + KQ04 + KQ05) am unteren Rand des Neubaugebiets.“</p> <p>In den Planzeichnungen ist nicht zu erkennen, wie die geforderte gezielte Ableitung des anfallenden Regenwasser erfolgen soll. Das ausgewiesene Baufester ist maximal mit Tiefgarage und Hochbauten ausgefüllt. Oberhalb des Grundstücks reicht die Bebauung bis an die Grenze des Grundstück Nr. 209. Die Balkone von Haus 2 halten dort nach Planzeichnung augenscheinlich keinen Abstand zur Grundstücksgrenze ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dennoch heißt es Im Planentwurf unter Punkt 16 Entwässerungskonzept, dass Mulden, Zisternen und Rigolen vorzusehen sind:</p> <p>„Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 nicht ausreichend wasserdurchlässigen schwach bindigen bis bindigen Erdstoffe und aufgefüllter Erdstoffe im Plangebiet nicht möglich. Für anfallendes Niederschlagswasser steht daher der öffentliche Ableitungskanal in der Straße „Im Gaisbühl“ zur Verfügung. Die Einleitung in den öffentlichen Kanal hat gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/s*ha zu erfolgen. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plangebiet sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen (Zisternen, Mulden, Rigolen, etc.) vorzusehen.“</p> <p>Es ist unklar, wo diese Rückhaltemaßnahmen auf „Blümlmatten“ überhaupt eingeplant werden könnten und wie und wohin das dort gesammelte Wasser abgeleitet werden soll. Auch die Angabe von einem gedrosselten Gebietsabfluss von 15 l/s*ha in das öffentliche Kanalsystem wird nicht weiter begründet. Warum gerade 15 l/s*ha? Dieser Wert scheint sich nach meinem Erkenntnisstand in verschiedenen Richtlinien eingebürgert zu haben. Er orientiert er sich am Regen mäßiger Stärke. Da das Ziel des Entwässerungskonzeptes ist, das auf „Blümlmatten“ anfallende Oberflächenwasser auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen in Zisternen aufzufangen, halte ich es für geboten, das Fassungsvermögen von Rückhaltemaßnahmen in den Bauplanzeichnungen genau anzugeben und zu veröffentlichen.</p> <p>Ich fordere dies auch aus diesem Grund: Die im Planentwurf veröffentlichten Planzeichnungen sind fehlerhaft und damit wenig vertrauenserweckend hinsichtlich der weiteren Planung. Im Lageplan von oben sind Schnittlinien eingetragen, die nicht der Ansicht entsprechen. Außerdem gibt es in der Ansicht einen Balkon, der im wiederum im Lageplan von oben fehlt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan geändert. Damit konnte die Aufstellung nach dem beschleunigten Verfahren §§ 13a und 13b BauGB erfolgen. Dass das Bundesverwaltungsgericht den § 13b kassiert hat und der Bebauungsplan an dieses Urteil vom 18. Juli 2023 angepasst werden muss, brauche ich vermutlich nicht zu erwähnen.</p> <p>Eingehen möchte ich aber auf die stärkere Flächenversiegelung des Plangebietes. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im ausgewiesenen Baufenster von 1.939 Quadratmetern eine maximale Versiegelung von 1.745 Quadratmetern ermöglicht. Als umbaubare Grünfläche sind nur etwa 194 Quadratmeter vorgesehen. Im Vorläufer BP „Gaisbühl - Untere Tormatten (Herrgasse)“ waren eine maximal versiegelte bzw.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>überbaubare Fläche von 1.163 Quadratmetern festgelegt und etwa 776 Quadratmeter unbebaubare Grünflächen ausgewiesen. Das sind 582 Quadratmeter mehr als im neuen Bebauungsplan, wie das Büro Kunz Ga-LaPlan in dem Gutachten vom 17.09.2023 feststellt. Dass jeder versiegelte Quadratmeter das Oberflächenwasser die Regenmenge im Straßenraum - sei es ober- oder unterirdisch - ansteigen lässt, steht zweifelsohne fest.</p> <p>Ich hatte bisher zweimal mit vollgelaufenen Kellerräumen zu kämpfen. In beiden Fällen war das Kanalsystem der Straße „Im Gaisbühl“ überlastet und der Starkregen floß oberflächlich ab, ergoss sich in den Zufahrtsweg zu meinem Haus. Da mein Grundstück tiefer liegt als die Straße, kann ich mich mit baulichen Maßnahmen nicht vor solchen Ereignissen schützen. Um so wichtiger ist es, Maßnahmen zu ergreifen, die die Straße als Notwasserweg unwahrscheinlich macht. Dafür hat Gemeindeverwaltung Sölden in der Vergangenheit einige Anstrengungen unternommen. Der Abfluss des Niederschlagswassers wurde im Straßenraum durch Kanalarbeiten und die Offenlegung des Tormattenbächles verbessert. Dieser Ist-Zustand darf sich nicht wieder durch die Entwässerung von Neubaugebieten verschlechtern, denn ich bin auch Anrainerin des Tormattenbächles. Mein Grundstück ist daher von zwei Seiten von einer Überflutung der Straße „Im Gaisbühl“ bedroht. Ein weiterer Grund, warum ich ein detailliertes und verbindliches Entwässerungskonzept für „Blümlmatten“ fordere.</p> <p>Die bisherigen Maßnahmen der Gemeinde Sölden erfolgten unter der Maßgabe, dass damit dem 50-jährigen Hochwasser Abflussraum gegeben werde, und dem ausdrücklichen Hinweis, dass es sich dabei nicht um Hochwasserschutz handle. Ich verstehe, dass die Gemeindeverwaltung das Wort Hochwasserschutz meidet wie der Teufel das Weihwasser, um nicht regresspflichtig zu werden. Ihrem politischen Auftrag, die Zukunft ihrer Bürger- und Bürgerinnen zu gestalten, kommt sie damit nicht nach. Wir brauchen nur die Feuerwehreinätze der vergangenen 25 Jahre bei Starkregen im Gaisbühl zu zählen, dann wissen wir, dass das 50-jährige Hochwasser inzwischen alle fünf Jahre auftritt. Ich hielte es für geboten, sich nicht nur strikt an gestrige Gesetzesvorlagen zu halten, sondern mit klugen, vorausschauenden Entscheidungen die Zukunft unserer Kinder und Kindeskinde mitzuplanen.</p>	
C.3.4	<p>Die Straße wird voll - Fehlende Abwägung bei Parkplätzen</p> <p>Das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH geht in der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Blümlmatten vom 17.09.2022 bei 18 Wohneinheiten von 2,8 Einwohnern pro Wohneinheit aus. Die Anwohnerzahl wächst „Im Gaisbühl“ damit in</p>	<p>Die Anwohner werden angehalten, auf ihren privaten Stellplatzflächen zu parken. Dadurch kommt es nur zu gelegentlicher Nutzung durch Besucher. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, privat zu erstellenden Parkraum bereitzustellen. Daher wurde die gesetzlich</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>grobem Überschlag um die Hälfte an, von 100 auf 150 Personen. Im Bebauungsplan „Blümlmatten“ sind 27 Stellplätze für die 18 Wohneinheiten vorgesehen. Das entspricht der Gesetzeslage, steht aber im Widerspruch zu den Bedürfnissen und dem Verhalten von Anwohnern am Ortsrand. Es ist vorherzusehen, dass die Stellplätze auf dem Grundstück „Blümlmatten“ nicht ausreichen werden. Von der Kreuzung Herrgasse/Im Gaisbühl/Berghäuser Weg bis zur geplanten Tiefgareneinfahrt von „Blümlmatten“ gibt es im öffentlichen Straßenraum 7 Parkplätze. Sie werden bisher gut genutzt z.B. von Besuchern, Lieferverkehr, Handwerkern, Wanderern. Das Büro Fichtner Water & Transportation geht für die 18 neuen Wohneinheiten von 8 PKW-Fahrten durch Besucher und 3 LKW-/Lieferfahrten in 24 Stunden aus. Wenn es durch die reduzierte Anzahl an Stellplätzen auf „Blümlmatten“ zusätzlich zu vermehrtem Laternenparken kommt, wird sich der Parkdruck „Im Gaisbühl“ erhöhen und auf die Herrgasse und den Berghäuser Weg ausdehnen. In der Bauplanung „Blümlmatten“ sind die Überlastungen, die durch parkende Kraftfahrzeuge und Parksuchverkehr die Nutzung der bestehenden Grundstücken beeinträchtigen, nicht genügend berücksichtigt worden. Ich fordere, dies nachzuholen.</p> <p>Ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich nicht gegen eine Neubebauung von „Blümlmatten“ bin. Ich befürworte auch, dass in Baugebieten im ländlichen Raum dem Geschosswohnungsbau gegenüber Einfamilienhäusern Vorrang eingeräumt wird. Dies darf aber nicht auf Kosten der bestehenden Bebauung und deren Einwohner geschehen.</p> <p>Mit einem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, der die angeführten Punkte Hochwassergefährdung, Entwässerung und Stellplätze zum Wohle aller Einwohner im Gaisbühl berücksichtigt, dürfte dies gelingen.</p>	<p>vorgeschriebene Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit von 1 Stellplatz auf 1,5 Stellplätze erhöht.</p>
C.3.5	<p>Ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich nicht gegen eine Neubebauung von „Blümlmatten“ bin. Ich befürworte auch, dass in Baugebieten im ländlichen Raum dem Geschosswohnungsbau gegenüber Einfamilienhäusern Vorrang eingeräumt wird. Dies darf aber nicht auf Kosten der bestehenden Bebauung und deren Einwohner geschehen.</p> <p>Mit einem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, der die angeführten Punkte Hochwassergefährdung, Entwässerung und Stellplätze zum Wohle aller Einwohner im Gaisbühl berücksichtigt, dürfte dies gelingen.</p>	<p>Die Gemeinde sieht es ebenfalls als erforderlich an, zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen. Dies soll nicht auf Kosten der betroffenen Bevölkerung gehen. Aus Sicht der Gemeinde wurde durch die Klärung der Entwässerungs- und Oberflächenwassersituation und einer Bewertung der verkehrlichen und schalltechnischen Situation den Belangen der Angrenzer hinreichend Rechnung getragen.</p>
C.4	<p>Person 4 (Schreiben vom 04.09.2023)</p>	
C.4.1	<p>Als Besitzer und Bewohner des Hauses Im Gaisbühl 3a haben wir mit großer Sorge die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Blümlmatten zu Kenntnis genommen. Neben der schon jetzt immer wieder</p>	<p>Da die Stellungnahme auf die bereits an anderer Stelle detailliert vorgebracht wurden, verweisen wir hierauf Ziffern C.1.3, C.1.5 und C.3.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>angespannten und unübersichtlichen Verkehrssituation auf der engen Straße Im Gaisbühl, die multifunktional genutzt wird, erhöht sich das Unfallrisiko mit der zusätzlichen großflächigen Bebauung.</p> <p>Wie bekannt, waren die Häuser in den letzten Jahren mehrmals von Hochwasser betroffen oder bedroht. Durch eine, wie im Planentwurf vorgesehene Bebauung, die annähernd das ganze Gebiet bebaut und versiegelt, sehen wir uns einer massiv steigenden Gefahr durch zusätzlich auftretendem Oberflächenwasser ausgesetzt.</p> <p>Weder der Bach, noch der Abwasserkanal sind so ausgelegt, dass das jetzt schon auftretende Oberflächenwasser zuverlässig abgeführt werden kann.</p> <p>Trotz der kürzlich erfolgten Renaturierung des Stügenbachs im unteren Bereich des Gaisbühls, drohte dieser bei einem halbstündigen Starkregen am 25.8.2023 über die Ufer zu treten.</p> <p>Mit längeren und gehäuften Starkregenereignissen ist leider zu rechnen und damit sehen wir unser Haus einer erhöhten Gefahr ausgesetzt, die sich mit der so geplanten massiven Bebauung noch multiplizieren würde.</p> <p>Wir fordern, unseren berechtigten Interessen nachzukommen und die Baumaßnahme „Blümlmatten“ so zu gestalten und zu überplanen, dass wir keinesfalls durch zusätzliches Oberflächenwasser gefährdet sind und sich unsere ohnehin fragile Entwässerungssituation verschlechtert.</p>	
C.5	Person 5 (Schreiben vom 01.09.2023)	
	Zu dem offengelegten Entwurf des Bebauungsplans haben wir folgende Einwendungen:	
C.5.1	<p>Oberflächenwasser</p> <p>Im Entwurf der Planzeichnung sind keine Flächen für Entwässerungs- oder Rückhaltemulden vorgesehen. Da das Plangebiet nahezu vollständig mit Gebäuden überbaut bzw. mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll, steht kaum unversiegelte Fläche zur Verfügung, über die Oberflächenwasser abgeleitet oder aufgenommen werden könnte.</p> <p>In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der Gaisbühl bei Starkregenereignissen Überflutungsrisiken durch das Heidenbächle und die überfüllte Kanalisation ausgesetzt ist. Diese Risiken würden bei einer Bebauung des Plangebiets zunehmen.</p>	<p>Im Plangebiet wird das im Plangebiet selbst anfallende Wasser zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet. Das oberhalb des Plangebiets anfallende Hangwasser fließt im westlichen Teil unbeeinflusst vom Vorhaben in das Tormattenbächle und wird im westlichen Teil über einen Graben außerhalb des Plangebiets dem Gewässer NN-ET7 zugeführt.</p> <p>Siehe hierzu auch Ziffer C.1.3.</p>
C.5.2	<p>Verkehrssituation</p> <p>Die offengelegte Planung ist aus unserer Sicht überdimensioniert und würde die nähere Umgebung verkehrlich überlasten.</p>	<p>Wie in Ziffer C.1.5 und C.3.4. ausgeführt, ist die Straße „Im Gaisbühl“ aus Sicht der Gemeinde für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Der verursachte Verkehr müsste vollständig über eine Tiefgaragenzufahrt und dann über die sehr schmale Straße Im Gaisbühl abgewickelt werden. Diese Straße ist schon heute kaum dazu geeignet, den anfallenden Verkehr (inkl. landwirtschaftlichem Verkehr) abzuwickeln. Durch die massive Nachverdichtung im Bereich des Plangebiets würde die Straße überlastet.</p> <p>Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, dass es im Bereich des vorliegenden Plangebiets zu einer Neubebauung und auch Nachverdichtung kommt, sehen aber die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf erheblich zu überarbeiten.</p>	
C.6	Person 6 (Schreiben vom 31.08.2023)	
C.6.1	<p>Als Besitzer und Bewohner des Hauses Im Gaisbühl 3a haben wir mit großer Sorge die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Blümlmatten zu Kenntnis genommen. Neben der schon jetzt immer wieder angespannten und unübersichtlichen Verkehrssituation auf der engen Straße Im Gaisbühl, die multifunktional genutzt wird, erhöht sich das Unfallrisiko mit der zusätzlichen großflächigen Bebauung.</p> <p>Wie bekannt, waren die Häuser in den letzten Jahren mehrmals von Hochwasser betroffen oder bedroht. Durch eine, wie im Planentwurf vorgesehene Bebauung, die annähernd das ganze Gebiet bebaut und versiegelt, sehen wir uns einer massiv steigenden Gefahr durch zusätzlich auftretendem Oberflächenwasser ausgesetzt. Weder der Bach, noch der Abwasserkanal sind so ausgelegt, dass das jetzt schon auftretende Oberflächenwasser zuverlässig abgeführt werden kann. Trotz der kürzlich erfolgten Renaturierung des Stügenbachs im unteren Bereich des Gaisbühls, drohte dieser bei einem halbstündigen Starkregen am 25.8.2023 über die Ufer zu treten. Mit längeren und gehäuften Starkregenereignissen ist leider zu rechnen und damit sehen wir unser Haus einer erhöhten Gefahr ausgesetzt, die sich mit der so geplanten massiven Bebauung noch multiplizieren würde.</p> <p>Wir fordern unseren berechtigten Interessen nachzukommen und die Baumaßnahme Blümlmatten so zu gestalten und zu überplanen, dass wir keinesfalls durch zusätzliches Oberflächenwasser gefährdet sind und sich unsere ohnehin fragile Entwässerungssituation verschlechtert.</p>	<p>Zur verkehrlichen Belastung: Wie in Ziffer C.1.5 und C.3.4. ausgeführt, ist die Straße „Im Gaisbühl“ aus Sicht der Gemeinde für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.</p> <p>Zum anfallenden Regenwasser: Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>
C.7	Person 7 (Schreiben vom 31.08.2023)	
C.7.1	<p>Nach Einsicht in die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs sind wir sehr überrascht, dass in der Planzeichnung keine ausreichende Möglichkeit zur Ableitung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Oberflächenwassers vorgesehen ist bzw. gar kein Platz im Bebauungsplan für eine Rückhaltung des Wassers ersichtlich ist.</p> <p>Das würde bedeuten, dass das Oberflächenwasser zum großen Teil über den Bach entsorgt werden würde. Das wiederum würde bedeuten, dass unser Grundstück Gausbühl 3c nebst haus wieder von Überfluten des Baches gefährdet wäre. Bei dem Starkregen am 25.08.2023 war der Bach trotz Sanierung so voll, dass bei einem längeren Regen der Bach wieder über die Ufer getreten wäre und nicht nur unser Grundstück, sondern auch wieder unser Haus gefährdet wäre (so wie 1994/1999/2012/2019).</p> <p>Deshalb fordern wie Sie nachdrücklich auf, dass bei der Bebauung Blümlematten bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die das Wasser auffangen können und einen gesteuerten Abfluss ermöglichen.</p>	<p>Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>
C.8	Person 8 (Schreiben vom 17.08.2023)	
C.8.1	<p>Inzwischen liegt Ihnen das Anwaltsschreiben bezüglich des o.g. Bebauungsplanverfahrens des von dem hauptbetroffenen Anlieger Karl-Heinz Müller sowie einigen Anwohnern beauftragten Rechtsanwalts Dr. Lieber vor. Neben den im Anwaltsschreiben Genannten stehen weitere, im Schreiben nichtaufgeführte Bewohner des Gaisbühls hinter dem Anliegen und beteiligen sich an den Anwaltskosten.</p> <p>Es ist uns ein Anliegen, Ihnen gegenüber nochmals unsere Befürchtungen und Bedenken aus unserer Sicht der Betroffenen darzulegen:</p>	<p>Die im genannten Schreiben vorgetragene Punkte wurden ausführlich abgewogen. Siehe hierzu Ziffer C.1.</p>
C.8.2	<p>Wir haben große Angst davor, im Falle von Starkregen durch diese zusätzliche Bebauung von Überschwemmung betroffen zu sein.</p> <p>Die Versiegelung des Hanges und die zusätzliche Belastung des Abwasserrohres durch mindestens Fünf- und dreißig (sicherlich mehr!) neue Bewohner bedroht alle abwärts der geplanten Bebauung Wohnenden absehbar.</p> <p>Zusätzlich wird die Abwasserleitung durch das neue Baugebiet in Wittnau oberhalb von Sölden in großem Umfang belastet.</p> <p>Wir fordern Sie auf, bezüglich der Wassersituation nochmals genaue Planungen vorzulegen und Abhilfen zu schaffen.</p>	<p>Siehe hierzu Ziffer C.1.3.</p>
C.8.3	<p>Die Verkehrssituation hier unten im Gaisbühl stellt durch den geplanten massiven Anstieg des Pkw-Aufkommens- auch der dadurch zusätzlichen Besucher-, Handwerker- und Post-Fahrzeuge - eine unverhältnismäßige Belastung der kleinen Straße (und in Fortsetzung der Herrgasse) dar. Wir stellen auch fest, dass in der letzten Zeit der Fahrrad-Verkehr sowie die großen landwirtschaftlichen Fahrzeuge sehr zugenommen</p>	<p>Siehe hierzu Ziffern C.1.5 und C.3.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>haben. Es ist direkt ein Wunder, dass durch die Zunahme noch kein entsprechender Unfall verursacht wurde.</p> <p>Diese zusätzliche Belastung durch das neue Bauvorhaben ist für Fußgänger sowie vor allem Kinder unzumutbar und gefährlich.</p> <p>Wir fordern Sie auf, hier zu überlegen, wie Abhilfe geschaffen werden kann.</p>	
C.8.4	<p>Sehr geehrter Herr Rees, sehr geehrte Gemeinderats-Vertreterinnen, stellen Sie sich vor, Sie wären in unserer Situation. Sie würden sich auch Sorgen machen. Wir meinen, für diesen Ort im Gaisbühl ist eine solche massive Zunahme von Häusern und Bewohnern überdimensioniert, und bitten zu überlegen, ob das Ganze nicht in erheblicher Verringerung neu geplant werden könnte.</p>	<p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll sich die Situation für die Nachbarschaft nicht verschlechtern. Zur fachlichen Beurteilung siehe oben sowie die im Bebauungsplan mit Anhängen gemachten Aussagen.</p>
C.9	<p>Person 9 (Schreiben vom 14.08.2023)</p>	
	<p>Nach Offenlage des für uns als Anwohner im Gaisbühl und besonders als direkt betroffene Nachbarn beim Bauvorhaben „Blümlmatten“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	
C.9.1	<p>Wir als direkt betroffene Nachbarn äußern große Sorge, dass die direkt an unserer Grundstücksgrenze geplanten Mehrfamilienhäuser vor allem auch aufgrund der Hanglage</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Hangbereich unseres Grundstücks durch die Bauarbeiten beschädigen b) unser Wohnwert massiv beeinträchtigt wird aufgrund der Größe der Häuser und der unmittelbaren Nähe c) für uns regelrecht „erschlagend“ wirken, aufgrund der Höhe der geplanten Häuser und vor allen durch das uns am nächsten liegende mit geplanten 8 Wohneinheiten eine überproportionale Höhe erreichen. <p>Die drei in der geplanten Größe dargestellten Häuser passen nicht in das Landschaftsbild bzw. in das nähere Gebäudeumfeld. Die Planung stellt eine deutliche Minderung der Wohnatmosphäre in der kleinen Dorfstraße dar.</p> <p>Im Sinne der Fürsorge der Gemeinde für die aktuellen Anwohner und unmittelbaren Nachbarn fordern wir eine verringerte Häuserhöhe und eine Veränderung der geplanten Häusergruppierung. Wenn die geplanten Häuser eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten beinhalten, fordern wir - unabhängig von einer insgesamt geringeren Dimensionierung des Bauvorhabens - das Haus mit den meisten Wohneinheiten an den Rand in Richtung Landschaftsschutzgebiet bzw.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt, indem Mauern und Gebäudewände von Untergeschossen und Tiefgaragen zu Ihrem Grundstück entweder ins Gelände zu integrieren sind oder – massiv oder vorgesetzt – in Naturstein auszuführen ist. Dadurch wird der Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung unterstützt, ohne auf die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung von Wohnraum zu verzichten.</p> <p>Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Ziffer C.1.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>an den gegenüberliegenden Grundstücksrand zu setzen, wo keine unmittelbare Beeinträchtigung einer bestehenden Nachbarschaft gegeben ist.</p>	
<p>C.9.2</p>	<p>Die von Ihnen als unerheblich dargestellten Folgen der Verkehrssituation können wir nicht mittragen. Die zuletzt genannten 18 Wohneinheiten in drei Häusern auf unserem Nachbargrundstück mit prognostizierten mehr als 50 neuen Bewohnern sowie ca. 30 PKW stellen für unsere kleine Straße eine nicht hinnehmbare Überforderung und Konfliktsituation dar. Bei der Enge der Straße, der häufigen Nutzung von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen, der Benutzung der Straße „Im Gaisbühl“ als Wanderweg (Bettlerpfad) und vielen Radfahrern sind starke Behinderungen sowie Unfälle vorprogrammiert.</p> <p>Die beabsichtigte Planung der Einfahrt zur Tiefgarage gegenüber der Einfahrt zu den Häusern im unteren Wohnbereich der Straße stellt einen deutlichen Unfallschwerpunkt dar, zumal sich beide gegenüberliegende Zufahrten in einer unübersichtlichen Kurve befinden.</p> <p>Wir fordern eine deutliche Verringerung der Wohneinheiten sowie ein Verkehrskonzept, welches unsere Bedenken hinsichtlich anzunehmender Unfälle berücksichtigt. Allein die Ihnen bereits zu einem früheren Zeitpunkt übergebene Unterschriftenliste bezieht sich auf mehr als 50 Einwohner, die als Folge mit massiven Verschlechterungen ihrer Wohnsituation leben müssten. Dies kann nicht im Sinne des Gemeinderates und des BM sein.</p>	<p>An der Dichte des Plangebiets soll festgehalten werden.</p> <p>Wie in Ziffer C.1.5 und C.3.4. ausgeführt, ist die Straße „Im Gaisbühl“ aus Sicht der Gemeinde für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.</p>
<p>C.9.3</p>	<p>Der Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen erscheint nicht klar genug geregelt. Die Ableitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Bach kann nicht ausreichend sein. Zu oft ist der genannte Bach in der Vergangenheit einschließlich der überforderten Kanalisation den Notwendigkeiten eines Hochwasserschutzes nicht gerecht geworden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers über Nachbargrundstücke kann nicht dem Hinweis des Gemeinderates entsprechen, dass keine Verschlechterung für die umliegenden Häuser eintreten darf. Die Gemeinde Sölden hat sich gegenüber der Nachbargemeinde Wittnau deutlich für einen Hochwasserschutz beim aktuellen Neubaugebiet „Haseln“ eingesetzt. Diese Anstrengungen der Gemeinde sollte nicht minder für Bauvorhaben auf der eigenen Gemarkung gelten.</p> <p>Wir fordern einen effektiven Schutz vor Starkregen mit Maßnahmen, die innerhalb des zu bebauenden Grundstücks liegen und mindestens eine Verbesserung im Gegensatz zur aktuellen Situation darstellen. Außerdem fordern wir, die geographisch unterhalb von Wittnau gelegene Straße „Im Gaisbühl“ gegenüber herunterstürzendes Oberflächenwasser aus Wittnau in die Planung des Bauvorhabens „Blümlmatten“ einzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.9.4	<p>Sehr geehrter Herr BM Rees, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, wir bitten und erwarten, dass die geplante Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass das Leben vieler und seit langem hier wohnende Bürger nicht in einer massiven Weise verschlechtert wird. Wir wehren uns nicht gegen das Bauvorhaben im Sinne einer Nachverdichtung, sind aber nicht gewillt, die geplante Größe und deren Umsetzung hinzunehmen.</p> <p>Um unsere Sorgen gegenüber der Gemeinde auch fachlich zu begründen, haben wir einen Rechtsbeistand eingeschaltet, deren Einwendungen der Gemeinde zukommen bzw. bereits zugekommen sind.</p>	
C.10	Person 10 (Schreiben vom 15.08.2023)	
	Zur Offenlage des Bauvorhabens „Blümlmatten“ nehmen wir als Anwohner der Straße „Im Gaisbühl“ und als betroffene Nachbarn wie folgt Stellung:	
C.10.1	<p>Ihre Einschätzung der zu erwartenden Folgen für die Verkehrssituation als unerheblich können wir nicht teilen. Die geplanten 18 Wohneinheiten in drei Häusern auf unserem Nachbargrundstück mit prognostizierten mehr als 50 neuen Bewohnern und deswegen zu erwartenden ca. 30 PKW stellen für unsere kleine Straße „Im Gaisbühl“ eine nicht hinnehmbare Überforderung dar. Wegen der Enge der Straße (die wegen des ruhenden Verkehrs auch jetzt schon oft nur einspurig befahrbar ist), wegen der häufigen Nutzung durch große landwirtschaftliche Fahrzeuge und auch wegen der starken Benutzung der Straße als Rad- und Wanderweg (Bettlerpfad) sind bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zusätzliche starke Behinderungen und auch Unfälle zu gewärtigen.</p> <p>Und um wie viel der Verkehr zunehmen wird! Das Fichtner-Gutachten rechnet mit einer Zunahme der Auto-Fahrten auf unserer Straße von täglich 210 Fahrten auf 300, eine Zunahme also um ca. 40%! Ihre und des Fichtner-Gutachtens Einschätzung, wonach das für uns, das „Schutzgut Mensch“, keine nennenswerten Beeinträchtigungen mit sich bringen werde, erscheint uns vollkommen unglaubwürdig. Dass ein so hohes Verkehrsaufkommen andernorts als „gewöhnlich“ gilt (2.2.7), mindert den Schaden hier nicht! Wegdefinieren lässt er sich nicht.</p> <p>Aus diesen Gründen fordern wir eine deutliche Verringerung der Zahl der Wohneinheiten, damit auch eine Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie eine Verkehrsregelung, welche zusätzlichen Behinderungen und Gefahren vorbeugt.</p>	<p>An der Dichte des Plangebiets soll festgehalten werden.</p> <p>Wie in Ziffer C.1.5 und C.3.4. ausgeführt, ist die Straße „Im Gaisbühl“ aus Sicht der Gemeinde für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.</p>
C.10.2	Die drei in der Offenlage vorgestellten Häuser passen mit ihrer wuchtigen Größe und ihren zahlreichen	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt, indem Mauern und

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohnungen nicht zu dem gewachsenen, dörflichen Charakter des Ortsteils Gaisbühl mit seiner lockeren Bebauung und mäßigen Bewohnerzahl. Die geplanten Bauten würden eine starke Veränderung der Wohnatmosphäre mit sich bringen: Es ergäbe sich optisch und atmosphärisch ein Bild wie in einem beliebigen städtischen Neubau-Vorort.</p> <p>Was uns (Im Gaisbühl 6 wie in 8) als direkte Nachbarn zusätzlich beträfe, wäre, wenn wie geplant ausgerechnet das größte der vorgesehenen Gebäude direkt neben uns gebaut würde, und das (durch seine Breitseite, Balkone, Gauben) auch noch mit betonter Orientierung zu uns hin. Die normalen Lebensäußerungen dort wären aus 8 Wohnungen natürlich hörbarer als z.B. aus 5 (wie sie in den kleineren Häusern vorgesehen sind) und die gewohnte - einstmals teuer bezahlte - Uneinsehbarkeit unserer Häuser bzw. unserer Wohngärten wäre dahin.</p> <p>Aus diesen Gründen fordern wir von der Gemeinde - im Sinne ihrer Fürsorge für die aktuellen Anwohner und uns unmittelbare Nachbarn - eine Verringerung der Höhe der geplanten Häuser.</p> <p>Und wir fordern, dass die Zahl der geplanten Wohnungen insbesondere in dem direkt neben uns (Gaisbühl 8 und 6) vorgesehenen Haus verringert wird.</p>	<p>Gebäudewände von Untergeschossen und Tiefgaragen zu Ihrem Grundstück entweder ins Gelände zu integrieren sind oder – massiv oder vorgesetzt – in Naturstein auszuführen ist. Dadurch wird der Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung unterstützt, ohne auf die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung von Wohnraum zu verzichten.</p> <p>Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Ziffer C.1.4.</p>
C.11	Person 11 (Schreiben vom 17.08.2023)	
	<p>Nach Sichtung der Offenlage haben wir als Unterlieger des geplanten Bauentwurfs folgende Einwendungen und Bedenken:</p>	
C.11.1	<p>Schutz vor Auswirkungen der Baustelle und der Überbauung bei Starkregenereignissen: Wir vermischen den Schutz der Unterlieger und Nachbarn gegen Schäden durch Starkregenereignisse in Folge der Baustelle und in Folge der absehbaren größeren Versiegelung durch die geplante Bebauung. Es gibt diesbezüglich aus unserer Sicht kein schlüssiges Konzept und einige Widersprüche. So weisen Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Rees, auf die Verantwortung des Investors hin und gleichzeitig, dass die Gemeinde den Investor aber nicht verpflichten könne, etwa Mulden um das Baugrundstück zur Entwässerung und Schutzmaßnahmen für die Unterlieger bzw. für die eigenen Baufenster anzulegen. Dies erläuterten Sie auf Nachfrage dem Gemeinderatsmitglied Herrn Schnurpfeil am 19.07.23 in der Gemeinderatsitzung. Sieht sich die Gemeinde gegenüber uns Unterliegern aus jeglicher Fürsorgepflicht bei der bekannten Gefahrenlage und wie Sie selbst eingestehen, „sehr anspruchsvollen Topographie“, tatsächlich entbunden? Wir erwarten hier eine Sorgfaltspflicht und Sicherungsmaßnahmen zum Schutz bestehender Anwohner / Unterlieger.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, indem die Festsetzungen zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers und die Einleitung in den RW-Kanal überarbeitet wurde, sodass sich die Situation gegenüber dem IST-Zustand nicht verschlechtert.</p> <p>Siehe hierzu auch weiter oben Ziffer C.1.3.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.11.2	<p>Verkehrssicherheit: Wir haben Zweifel an den vorgelegten Verkehrszahlen, die mit ca. 40 % plus rechnen. Als direkte Anwohner nehmen wir den täglichen und durchschnittlichen Verkehr sehr gut wahr. Ein großer Teil des landwirtschaftlichen Verkehrs, auch mit schwerem und breitem Gerät, rollt über den Gaisbühl, viele PKWs nutzen den Feldweg ebenso wie Kurierdienste. Der Fahrradverkehr hat in den letzten Jahren (erfreulicherweise) stark zugenommen, die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 Stundenkilometer bergabwärts wird hingegen überwiegend missachtet. Zur Vermeidung absehbarer Unfälle vermissen wir ein schlüssiges Sicherheitskonzept, etwa dass eine TG Einfahrt zurückgesetzt wird und ausfahrende PKWs sich zunächst auf einem Vorplatz orientieren können.</p>	<p>An der Dichte des Plangebiets soll festgehalten werden.</p> <p>Wie in Ziffer C.1.5 und C.3.4. ausgeführt, ist die Straße „Im Gaisbühl“ aus Sicht der Gemeinde für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.</p>
C.11.3	<p>Projektgröße: Das geplante Projekt erscheint uns weder angemessen, passgerecht noch „erträglich“ in die bestehende Bebauung im Gaisbühl eingegliedert. Es ist vielmehr überdimensioniert hinsichtlich der Wohnungsanzahl und der Höhe der geplanten Häuser. Da die Tiefgarage ebenerdig in den Hang und darüber eine 2 ½ geschossige Bebauung geplant sind, wird die Anmutung von den gegenüberliegenden Häusern 4-stöckig sein, die Firsthöhe des Hauses 1 wird doppelt so hoch oder noch höher sein, als unsere Firsthöhe. Dies würde uns in erdrückender Weise belasten, wir wären ferner die Hauptleidtragenden der Emissionen. Wir fordern, die Anzahl der Wohnungen auf 12 bis maximal 15 zu reduzieren und die Höhe der 3 Häuser zu überplanen, etwa durch eine Tieferlegung der Garage und die Verschiebung des größten Baukubus nach Nordosten. Wir möchten außerdem konkret wissen, wie hoch die Firsthöhe des Hauses 1 (der höchste Punkt) über dem Straßenniveau (ca.340m) liegt und eine konkrete Plan-Ansicht mit TG-Einfahrt von der Straße Im Gaisbühl her einsehen.</p> <p>Wir betonen, dass wir grundsätzlich als direkte Anlieger keine Einwände gegen eine maßvolle Neubebauung des Grundstücks haben. Die Anzahl der Wohnungen und die Größe der 3 Baukubusse, ebenso ihre Anordnung ist aber überdimensioniert und für uns erdrückend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt, indem Mauern und Gebäudewände von Untergeschossen und Tiefgaragen zu Ihrem Grundstück entweder ins Gelände zu integrieren sind oder – massiv oder vorgesetzt – in Naturstein auszuführen ist. Dadurch wird der Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung unterstützt, ohne auf die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung von Wohnraum zu verzichten.</p> <p>Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Ziffer C.1.4.</p>
C.11.4	<p>Wir fordern daher zusammenfassend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine weniger hohe Bebauung mit weniger Wohnungen (maximal 12-15) bei Tieferlegung der TG-Garage b) dass der größte Baukörper nach Nordosten geplant wird c) die Planung verkehrsberuhigender Maßnahmen mit dem Ausweis von Parkflächen im Gaisbühl sowie einen Vorplatz für die Ausfahrt der TG zur Unfallvermeidung 	<p>Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Siehe hierzu zuvor gemachten Aussagen sowie im Detail die Aussagen zu Ziffer C.1.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>d) ein schlüssiges Entwässerungskonzept während und nach Abschluss der Baumaßnahme. Es ist einfach, alles auf den Klimawandel zu schieben, Maßnahmen</p> <p>e) bedürfen auch der vorausschauenden Planung und Anpassung, etwa wenn Oberflächenwasser von der Baustelle zusätzlich in den Stügenbach fließt.</p> <p>Aus unserer Sicht ist es notwendig, den Bauplanentwurf deutlich zu überarbeiten.</p>	