

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Seite 1 von 30

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>2</b>
A.1	Landratsamt Lörrach – FB Baurecht	2
A.2	Landratsamt Lörrach – FB Landwirtschaft und Naturschutz	3
A.3	Landratsamt Lörrach – FB Kommunale Abwasserbeseitigung	7
A.4	Landratsamt Lörrach – FB Wasserversorgung / Grundwasserschutz / Starkregen / Hochwasser	7
A.5	Landratsamt Lörrach – FB Grundwasser und Boden	7
A.6	Landratsamt Lörrach – FB Immissionsschutz	8
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau	8
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Baureferat	10
A.9	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege	11
A.10	Amprion GmbH	11
A.11	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	12
A.12	Deutsche Bahn AG	12
A.13	Eisenbahn-Bundesamt	12
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>13</b>
B.1	Badenova NETZE GmbH	13
B.2	Stadt Weil am Rhein	13
B.3	Gemeinde Efringen-Kirchen	13
B.4	Netze BW GmbH	13
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21	13
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	13
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5	13
B.8	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	13
B.9	IHK Hochrhein-Bodensee	13
B.10	Handelsverband Südbaden	13
B.11	Polizeipräsidium Freiburg	13
B.12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	13
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	13
B.14	Vodafone West GmbH	13
B.15	Ed Netze GmbH	13
B.16	Abwasserzweckverband unteres Kandertal	13
B.17	BUND	13
B.18	Wasserverband Südliches Markgräflerland	13
B.19	Gemeinde Binzen	14
<b>C</b>	<b>STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT</b>	<b>14</b>
C.1	Private 1	14
C.2	Private 2	20

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

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

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Lörrach – FB Baurecht</b> (Schreiben vom 23.06.2023)	
	<b>Festsetzungen</b>	
A.1.1	Im Schemaschnitt AA sollen drei Doppelhäuser entstehen. Zugelassen sind im WA2 aber auch Einzelhäuser. Hier besteht die Gefahr, dass ein Einzelhaus entsteht, dass weitere Doppelhäuser einschränkt bzw. verhindert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Gefahr, dass die Realisierung ein oder mehrerer Einzelhäuser im WA2 den Bau von Doppelhäusern einschränkt oder verhindert wird nicht gesehen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) ist in der verbindlichen Bauleitplanung möglich und wird oft genutzt. Die Grundstücke/Parzellen sind im vorliegenden Bebauungsplan so aufgeteilt, dass bei Einhaltung der im zeichnerischen Teil vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen drei Doppelhäuser und bei Zusammenlegung zweier Grundstücke jeweils ein Einzelhaus, mithin drei Einzelhäuser in der Reihe südlich der Planstraße, oder eben ein Mix daraus entstehen können. Sollte die Grundstückseinteilung und Vergabe von Seiten des Baulandentwicklers anders als im Bebauungsplan vorgesehen erfolgen, wird innerhalb der -vergabe darauf geachtet werden, dass keine kleinen, unbebaubaren Restgrundstücke verbleiben.
A.1.2	Punkt 1.2.1.6 Höhenfestsetzungen Garagen, Carports, Nebengebäude:  Diese Festsetzung ist sehr kompliziert und umständlich und sollte einfacher gehalten werden.	Dem wird gefolgt.  Ziffer 1.2.1.6 wird vereinfacht und die zulässige maximale Höhe auf die mittlere Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme bezogen.
	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	
A.1.3	Punkt 2.1.2 abweichende Dachform von 3° bei aneinandergebauten Doppelhaushälften:  Dieser Punkt führt zu unschönen Situationen und macht keinen Sinn.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Regelung der Abweichung von 3° soll gerade unschöne Situationen bei Doppelhäusern vermeiden. Grundsätzlich ist die Dachneigung bei benachbarten Doppelhaushälften anzugleichen, was immer wieder zu Auslegungsspielräumen führt, da ein Angleich von mancher Stelle auch noch als dieser gesehen wird, wenn die Dächer 5° oder 7° in der Neigung differieren. Die 3°-Regelung hingegen regelt das maximal zulässige Maß der Abweichung, sodass hierüber gerade die Homogenität des Daches gesichert und das Angleichungsmaß nicht der Auslegung überlassen wird.
A.1.4	Punkt 2.8 Einfriedungen:  Sichtschutzwände sind auch Einfriedungen und sollten im Terrassenbereich in Länge und Höhe geregelt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Dies wird nicht so gesehen. Sichtschutzwände sind keine Einfriedungen, wenn diese nicht auf der Grundstücksgrenze stehen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Es sind nur Einfriedungen zu öffentlichen Straßen geregelt. Einfriedungen zwischen Gärten sind nicht geregelt und somit zulässig?	Es wird dennoch eine ergänzende/klarstellende Regelung in Ziffer 2.8 der Bauvorschriften aufgenommen:  „Zwischen privaten Grundstücken dürfen Einfriedungen, die als blickdichte, geschlossene Sichtschutzanlagen ausgeführt sind, nur im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und der Terrasse errichtet werden. Ihr Maß ist auf eine Höhe von 2,5 m und eine Länge von 4,0 m entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze zu begrenzen.“
	<b>Generell</b>	
A.1.5	Der Bebauungsplan für ein kleines Baugebiet hat eine sehr hohe und übertriebene Regeldichte.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Eine Überregulierung wird nicht gesehen. Auch in kleineren Baugebieten besteht ein Anspruch auf guten Städtebau und Quergerechtigkeit innerhalb der Bauvorschriften, der über dezidierte und wohl überlegte planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften gesichert wird. Gerade im vorliegenden Plangebiet ist auf Grund der unterschiedlichen Gebäudetypologien, Bauweisen, topographischen Situation, artenschutzrechtlicher und grünordnerischer Belange und nicht zuletzt zahlreicher Nachbareinwendungen eine ortsgestalterische Regulierung zielführend. So können Auslegungsspielräume vermieden und ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.
A.1.6	Bauplanungsrechtlich bestehen keine Anmerkungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Lörrach – FB Landwirtschaft und Naturschutz</b> (Schreiben vom 23.06.2023)	
	<b>Landwirtschaft</b>	
A.2.1	Aus agrarstruktureller Sicht gibt es zum geplanten Vorhaben keine weiteren Hinweise und Einwendungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.07.2021.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<i>Stellungnahme vom 06.07.2021</i>	
	<i>Für das Baugebiet Malzholzweg in Eimeldingen soll eine im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche in Anspruch genommen werden. Inclusive naturschutzrechtlichem Ausgleich gehen damit einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb 8.298 m² Mähweide verloren. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte ist die Fläche in Vorrangflur Stufe I als landbauwürdige Fläche einzuordnen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer</i>	<i>Dies wird zur Kenntnis genommen.  Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wird jedoch nur in geringer Intensität als Wiese bewirtschaftet. Zudem sind aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen für die Landwirtschaft zu erwarten. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort können Neuinanspruchnahmen intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen an anderer Stelle vermieden werden.</i>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>nachhaltigen Landwirtschaft und sind deshalb für die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoll.</i>	<i>Die Gemeinde Eimeldingen räumt an diesem Standort aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen und der bestehenden Straßenanbindung der Befriedigung des Wohnbedarfes ein höheres Gewicht ein als der Landwirtschaft.</i>
	<i>Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatschG anzuwenden. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (z. B. überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstrukturen mit Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden sollten.</i>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Bei der Planung und Realisierung externer Maßnahmen werden agrarstrukturelle Belange bestmöglich berücksichtigt. Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB entfallen eine Pflicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme. Es sind lediglich in überschaubarem Umfang artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Für diese werden eine bereits heute zwischen zwei Gebäudereihen liegende und für die Landwirtschaft daher nur eingeschränkt nutzbare schmale Wiesenfläche und eine weitere Fläche (siehe nachfolgend) in Anspruch genommen, sodass die Landwirtschaft insgesamt nur geringfügige Flächenverluste aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben erleidet.</i></p> <p><i>Eine vollständige interne Kompensation im Plangebiet ist aus naturschutzfachlichen Gründen nicht möglich. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die plangebietsinternen und -externen Maßnahmen die Entwicklung von artenreichen Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Reptilienbiotopen beinhalten. Insofern kann auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht gänzlich verzichtet werden.</i></p>
	<i>Die geplante CEF-Maßnahme für Zauneidechsen auf Flurstück 3036 zerschneidet eine zusammenhängend bewirtschaftete Grünlandfläche. Die kleine Restfläche müsste mit erhöhtem Aufwand bewirtschaftet werden. Wir regen an, die Maßnahme an den Rand der Mähweide zu legen.</i>	<p><i>Dem wird nicht entsprochen.</i></p> <p><i>Eine Verlegung der CEF-Maßnahmenfläche an den Rand der Mähweide ist nicht möglich, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde bzw. des privaten Entwicklers befinden und eine Mitwirkungsbereitschaft der FlächeneigentümerInnen nicht gegeben ist. Dies wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens abgeklärt. Auf Grund dessen wurde auf das Grundstück Flst.-Nr. 3036 ausgewichen, da die GrundstückseigentümerInnen hier mitwirkungsbereit sind und die Fläche auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Eingriffsfläche (Plangebiet) steht.</i></p>
	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>	
A.2.2	<p>Die Gemeinde Eimeldingen möchte den Wohnraum schaffen. Hierzu wird der BP „Malzholzweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zu den von uns zu vertretenden Belangen wie folgt Stellung:</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.3	<p><u>Umweltbeitrag</u></p> <p>§ 13b BauGB gewährt der Gemeinde die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB umzusetzen. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet nicht, dass auf die Prüfung der Belange des Naturschutzes verzichtet werden kann. Auch wenn kein Umweltbericht zu erstellen ist, gelten die inhaltlichen Vorgaben des Naturschutzes uneingeschränkt. Alle naturschutzrechtlichen Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.</p> <p>Hierzu gehören insbesondere die Prüfung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 BNatSchG. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB wird das Verfahren auf Grundlage des § 215a BauGB weitergeführt und bis zum 31.12.2024 zum Satzungsbeschluss gebracht werden.</p> <p>Im Zuge dessen wurde eine vollumfängliche Umweltprüfung durchgeführt und von Büro faktorgruen, Freiburg, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, der den Offenlageunterlagen beigefügt wird. Hierin enthalten Sie nun auch externe Ausgleichsmaßnahmen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorhin abgestimmt wurden.</p>
A.2.4	<p>Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zum Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs nach § 15 Abs. 2 BNatSchG. Jedoch sind aufgrund der Abwägung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ermitteln und festzusetzen. Dies ist im vorliegenden Umweltbeitrag erfolgt. In der Planfassung der frühzeitigen Beteiligung waren gegenüber der jetzigen Planung ein Baum im Bereich der F1 Fläche als Erhalt festgesetzt und drei weitere Straßenbäume neu zu pflanzen. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum diese Bäume aus dem BP herausgenommen wurden. Diese sind als weitere Minimierungsmaßnahmen wieder mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Straßenverkehrsfläche sind im Bebauungsplangentwurf nur noch drei statt vier Baumpflanzungen im Gegensatz zum Vorentwurf festgesetzt. Aus Platzgründen (Leitungen im Untergrund, Ausweichbuchten bei Gegenverkehr) kann einer der im Vorentwurf vorgesehenen Straßenbäume nicht mehr festgesetzt werden. Die beiden anderen angesprochenen Baumpflanzungen im nordöstlichen Plangebiet befanden sich nicht in der Verkehrsfläche, sondern in Flächen des WA3. Diese beiden Bäume konnten auf Grund der freizuhaltenden Sichtverhältnisse nicht gehalten werden. Da per Planeintrag festgesetzte Einzelbäume bei der ebenfalls festgesetzten Anpflanzverpflichtung auf privaten Grundstücken angerechnet werden konnten, verringert sich durch die Zurücknahme der planzeichnerischen Festsetzung die Anzahl der verpflichtend zu pflanzenden Bäume im WA3 nicht, sodass hinsichtlich der Baumpflanzungen lediglich ein Baum weniger festgesetzt ist als im Vorentwurf.</p> <p>Der im Bereich der Fläche „F1“ vorgesehene Baumerhalt kollidiert sowohl mit dem vorgesehenen Bau fenster als auch mit der CEF-Maßnahmenfläche „F1“, sodass im Rahmen der Abwägung auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet wurde.</p>
A.2.5	<p>Des Weiteren ist als Vermeidungsmaßnahmen darauf zu achten, die Gehölze entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zu erhalten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Erhalt der Gehölze ist planungsrechtlich festgesetzt und wird vertraglich gesichert.</p>

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.6	Die rund 52 m lange und 2,5 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzen zum Schutz des angrenzenden Biotops wird als Schutz begrüßt und als ausreichend angesehen.	Wird zur Kenntnis genommen
A.2.7	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von faktorgrün vom 27.04.2023 ist im Ergebnis plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die notwendigen CEF-Maßnahmen vor einem Eingriff funktionstüchtig erstellt und wirksam sein müssen.</p> <p>Da die CEF-Maßnahmen zum größten Teil außerhalb des bestehenden Bebauungsplans auf privater Grünfläche liegen, sind diese Maßnahmen für ihre Umsetzung sowie das als Nachweis notwendige Monitoring vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.</p> <p>Bezüglich des Monitorings schlagen wir, anstelle des vorgeschlagenen 3-jährigen, ein 5-jähriges Monitoring (Prüfung im 1., 2. und 5. Jahr) zur sicheren Dokumentation der CEF-Flächen vor.</p> <p>Des Weiteren bitten wir noch, die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 in die allgemeinen Hinweise der Bauvorschriften unter 4.2 mit aufzunehmen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen befinden sich bereits in Umsetzung.</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss geschlossen.</p> <p>Das Monitoring wird entsprechend geändert.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen werden in Ziffer 4.2 der Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.2.8	Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können Es wurden keine eigenen Planungen benannt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen von</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
A.2.9	Wir bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren.	Die Zusendung der Ergebnisbenachrichtigung wird zugesichert.
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Lörrach – FB Kommunale Abwasserbeseitigung</b> (Schreiben vom 23.06.2023)	
A.3.1	Die in unserer Stellungnahme vom 16.07.2021 aufgeführten Belange wurden abgearbeitet und sind als Festsetzungen/ Bauvorschriften im hier vorliegenden Offenlageexemplar enthalten.  Rechtzeitig vor Erschließungsbeginn ist die wasserrechtliche Zulassung beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu beantragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Lörrach – FB Wasserversorgung / Grundwasserschutz / Starkregen / Hochwasser</b> (Schreiben vom 23.06.2023)	
	<b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</b>	
A.4.1	Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Wasserversorgung der geplanten Gebäude ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Eimeldingen gewährleistet. Es bestehen keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Oberflächengewässer / Starkregen</b>	
A.4.2	Die geplante Bebauung hat einen genügend großen Abstand zum Gewässerstrandstreifen des Mühlkanals. Es ist kein Gewässer betroffen.  Neben der Berücksichtigung von Starkregenereignissen wird auf die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers inklusive einer Rückstausicherung (Schutzmaßnahmen an Häusern und Anlagen etc.) durch die Grundstückeigentümer hingewiesen.  Ein hundertjähriger Hochwasserabfluss (HQ <sub>100</sub> ) ist gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW nicht zu erwarten	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Lörrach – FB Grundwasser und Boden</b> (Schreiben vom 23.06.2023)	
A.5.1	Unsere Anregungen sind in den nun vorliegenden Unterlagen berücksichtigt und eingearbeitet worden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Hinweise in Ziffer 4.4 der Bebauungsvorschriften werden entsprechend geändert.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass zum 1. August 2023 neue abfallrechtliche Regelungen gelten, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die sogenannte Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (<i>ersetzt den RC-Erlass</i>), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (<i>ersetzt die VwV Boden</i>) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung).</p>	
<b>A.6</b>	<p><b>Landratsamt Lörrach – FB Immissionsschutz</b>                      (Schreiben vom 23.06.2023)</p>	
A.6.1	<p>Da der Beurteilungspegel im Plangebiet in der Nacht über 50 dB(A) liegt und gesunde Schlafverhältnisse bei geöffnetem Fenster nicht sichergestellt sind, empfehlen wir bezüglich des Immissionsschutzes im Abschnitt 1.15 die Festsetzungen, um folgenden Punkt zu ergänzen:</p> <p><i>„Für Fassaden von Schlafräumen oder für das Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen.</i></p> <p><i>Das Schalldämm-Maß R'w.res des gesamten Außenbauteiles aus Dächern, Wände, Fenster, Türen, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc. muss den Anforderungen der DIN 4109-2- „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe Januar 2018) entsprechen.</i></p> <p><i>Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.“</i></p>	<p>Dem wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Der erste Absatz wird in Ziffer 1.15.1 der Bebauungsvorschriften übernommen.</p> <p>Die Übernahme der weiteren Formulierungen erscheint hingegen nicht notwendig.</p> <p>Der zweite Absatz ist bereits in Ziffer 1.15.1 der Bebauungsvorschriften in ähnlicher Formulierung enthalten. Die Außenbauteile werden dort nicht explizit aufgelistet, um hier nicht einen Ausfall zu haben, falls Bauteilarten in der Liste vergessen wurden und die Festsetzung damit angreifbar zu machen.</p> <p>Der dritte Absatz ist bereits in Ziffer 1.15.3 der Bebauungsvorschriften in ähnlicher Formulierung enthalten und umfasst die getätigten Lärmschutzfestsetzungen in Gänze, sodass auch die in Ziffer 1.15.1 der Bebauungsvorschriften ergänzten Lüftungseinrichtungen hiermit abgedeckt sind. So können Doppelungen vermieden und darüber klare und auslegungssichere Festsetzungen erreicht werden.</p>
<b>A.7</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref.91</b>                      (Schreiben vom 31.05.2023)</p>	<p><b>Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p>
A.7.1	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-06657 vom 13.07.2021 sowie die Ziffer 4.3 (Baugrund) der Hinweise</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und Empfehlungen zum Bebauungsplan (Stand: 27.04.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 13.07.2021 wurden bereits in Ziffer 4.3 der Bauvorschriften eingearbeitet.
	<p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme vom 13.07.2023</b></p>	
	<p style="text-align: center;"><b>Geotechnik</b></p>	
	<p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auenlehm sowie der Neuenburg-Formation, mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</i></p> <p><i>Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	<p><i>Dem wird entsprochen.</i></p> <p><i>Vom Büro Fichtner WT; Freiburg, wurden ergänzende Bodenuntersuchungen für das vorliegende Plangebiet durchgeführt. Der Bericht zu diesen Untersuchungen wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigelegt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</i></p> <p><i>Die vom LGRB übermittelten Aussagen werden zur Offenlage zusätzlich als Hinweise in Ziffer 4 der Bauvorschriften übernommen.</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Boden</b></p>	
	<p><i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<b>Mineralische Rohstoffe</b>	
	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Grundwasser</b>	
	Südlich des WSG „WSG 192 WV Südliches Markgräflerland Efringen-Kirchen: Tiefbrunnen“ (Nr. 336-192) wird ein neuer Brunnenstandort zur Trinkwassergewinnung erkundet. Aus hydrogeologischer Sicht kann beim derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Trinkwasserbrunnens liegt.  Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise und Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Bergbau</b>	
	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.  Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Geotopschutz</b>	
	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Allgemeine Hinweise</b>	
	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden.  Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Ziffer 4 der Bauungsvorschriften erfasst und wird weiterhin übernommen.
<b>A.8</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Baureferat</b> (Schreiben vom 14.06.2023)	
A.8.1	Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Erschließung von der B3	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ausschließlich über die Reibmattenstraße erfolgt und eine Zufahrt über den Malzholzweg baulich ausgeschlossen wird. Unter dieser Voraussetzung stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.</p> <p>Zur Gebietsplanung selbst werden keine Einwände vorgetragen.</p> <p>Ergeben sich weitere Änderungen, bitten wir um Beteiligung.</p>	
<b>A.9</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 12.06.2023)	
A.9.1	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen:</p> <p><i>„Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“</i></p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits in Ziffer 4.1 der Bauvorschriften eingearbeitet.</p>
<b>A.10</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 22.05.2023)	
A.10.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für das Plangebiet zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	
<b>A.11</b>	<p><b>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg</b>                      (Schreiben vom 19.06.2023)</p>	
A.11.1	<p>Leider wurde unsere Hauptforderung – die Reduzierung des Baugebietes um den tiefer gelegenen Teil – nicht berücksichtigt. Bedauerlich ist auch, dass von den bisher vorgesehenen sechs Baumpflanzungen nur noch drei übriggeblieben sind. Weitere Anträge wurden aufgenommen wie die Pflanzung einer Hecke am Weiher als Sichtschutz und Pufferzone und die Verlegung der CEF-Fläche für Zauneidechsen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	<p>Widersprüchlich sind die Angaben zum Monitoring der Artenschutzmaßnahmen. In der Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung steht einerseits, dass ein Monitoring durchgeführt wird (S. 11), andererseits, dass noch näher abzuklären sei, in welcher Form und für welchen Zeitraum ein Monitoring erforderlich wird (S. 12). Wir gehen davon aus, dass diesbezüglich die Aussage in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung gilt: <i>"Das Monitoring der CEF-Flächen findet 3 Jahre lang jeweils 3 mal pro Jahr statt, um ggf. mit Maßnahmen nachzusteuern und Handlungsbedarf zu ermitteln."</i></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach in Ziffer A.2.4 der Abwägungstabelle wird ein dreimaliges Monitoring in den Jahren 1, 2 und 5 vorgesehen.
<b>A.12</b>	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>                      (Schreiben vom 21.06.2023)</p>	
A.12.1	<p>Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (TOEB-KAR-21-106475) mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die weitere Beteiligung wird zugesichert. Von der Übersendung der Satzungsunterlagen bzw. des Beschlusses wird abgesehen, da das Planwerk nach Beendigung des Verfahrens öffentlich zugänglich auf der Homepage der Gemeinde bzw. im Landesportal zur Verfügung gestellt wird.
<b>A.13</b>	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt</b>                      (Schreiben vom 14.06.2023)</p>	
A.13.1	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Sie berührt den PFA 9.1 der Neu- und Ausbaustrecke Karlsruhe–Basel. Ich selbst habe keine Bedenken, bitte kontaktieren Sie jedoch – falls noch nicht geschehen – den Projektträger.</p>	

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

<b>B.1</b>	<b>Badenova NETZE GmbH</b> (Schreiben vom 30.05.2023)
<b>B.2</b>	<b>Stadt Weil am Rhein</b> (Schreiben vom 30.05.2023)
<b>B.3</b>	<b>Gemeinde Efringen-Kirchen</b> (Schreiben vom 26.05.2023) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.4</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 09.05.2023) – Keine Zuständigkeit und weitere Beteiligung
<b>B.5</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21</b>
<b>B.6</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden</b>
<b>B.7</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5</b>
<b>B.8</b>	<b>Regionalverband Hochrhein-Bodensee</b>
<b>B.9</b>	<b>IHK Hochrhein-Bodensee</b>
<b>B.10</b>	<b>Handelsverband Südbaden</b>
<b>B.11</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b>
<b>B.12</b>	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
<b>B.13</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>B.14</b>	<b>Vodafone West GmbH</b>
<b>B.15</b>	<b>Ed Netze GmbH</b>
<b>B.16</b>	<b>Abwasserzweckverband unteres Kandertal</b>
<b>B.17</b>	<b>BUND</b>
<b>B.18</b>	<b>Wasserverband Südliches Markgräflerland</b>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

<b>B.19</b>	<b>Gemeinde Binzen</b>
-------------	------------------------

**C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Private 1</b> (Schreiben vom 22.06.2023)	
C.1.1	<p>Zu den im Rahmen der zweiten Offenlage ausgelegten Planunterlagen im oben genannten Verfahren möchte ich erneut Stellung nehmen.</p> <p>Vorab möchte ich dem Stadtplanungsbüro FSP für die detaillierte Abarbeitung und Aufbereitung der umfangreich vorgebrachten Anregungen und Argumente für den Gemeinderat und Interessierte danken.</p> <p>An den bereits in meiner Stellungnahme vom 15.07.2021 aufgeführten Argumenten halte ich bis auf wenige Punkte, denen abgeholfen wurde (z. B. durch Gutachten, die zwischenzeitlich nachgereicht oder vervollständigt wurden oder durch Berücksichtigung/Umsetzung), weiter fest.</p> <p>Ergänzend hierzu möchte ich folgende Argumente einbringen:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.1.2 bis C.1.11 wird verwiesen.</p>
	<b>Wohnraumflächenbedarfsnachweis</b>	
C.1.2	<p>Mit Blick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, der den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Blick hat und dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist das landesplanerische Ziel der Innen- und Außenentwicklung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen von den Gemeinden zu berücksichtigen.</p> <p>Es soll danach eine Ermittlung des Flächenbedarfs und eine Plausibilitätsprüfung des konkreten Wohnbauflächenbedarfs gemacht werden. Ein solcher Wohnflächenbedarfsnachweis wurde von der Gemeinde bislang nicht durchgeführt.</p> <p>Auch das Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 – Raumordnung hinterfragt im vorliegenden Verfahren, „ob der von der Gemeinde prognostizierte Bedarf für die hier vorgesehenen Teilbereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Das ursprünglich nach § 13b BauGB eingeleitete Bebauungsplanverfahren wird nach dessen Unwirksamkeitserklärung durch das Bundesverwaltungsgericht gem. § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB fortgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aufgestellt werden. Der FNP ist dann im Nachhinein im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierfür bestehen keine Genehmigungserfordernisse nach §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB, weshalb ein formalisierter Wohnflächenbedarfsnachweis gegenüber der Genehmigungsbehörde nicht zu führen ist. Weder aus dem Abwägungsgebot noch aus dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ergibt sich im Übrigen eine Verpflichtung der Gemeinde, einen rechnerischen Wohnflächenbedarfsnachweis zu führen. Der Wohnraummangel im dicht besiedelten Dreiländereck mit seiner hohen wirtschaftlichen Attraktivität und den begrenzten Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung zur Schweiz und nach Frankreich ist evident und verschärft sich aufgrund</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>WA3 in einer Größenordnung von insgesamt ca. 8.044 m<sup>2</sup> (selbst bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4) gerechtfertigt erscheint" und strebt die Vorlage einer Wohnflächenbedarfsanalyse von der Gemeinde an.</i></p> <p>Die als Argument gegen die Durchführung eines Bedarfsnachweises von der Gemeinde angeführte hohe Standortgunst durch eine landschaftlich wie infrastrukturell reizvolle Lage und Nähe zur Schweiz haben auch viele andere Gemeinden im Süden Baden-Württembergs. Dies ist somit kein Alleinstellungsmerkmal, was eine andere Behandlung der Gemeinde Eimeldingen und ein Verzicht auf die Durchführung rechtfertigt. Durch das Führen eines konkreten Bedarfsnachweis (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB gemäß dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017) durch die Gemeinde könnten die allgemein Entwicklungsdaten des Statischen Landesamts widerlegt werden. Ferner würde eine tragfähige und transparente Begründung zu höherer Akzeptanz und Rechtssicherheit des Bebauungsplans beitragen.</p>	<p>konstanten Zuzuges und wiederkehrender Flüchtlingsfällen bei gleichzeitigem Rückgang der Wohnungsbautätigkeiten aufgrund steigender Baukosten und Zinsen immer weiter. Bereits angelaufene Wohnbauprojekte werden immer wieder abgesagt oder auf unbestimmte Zeit verschoben. Der Vorhabenträger für das vorliegende Vorhaben hingegen hält daran trotz schwieriger gewordener Rahmenbedingungen fest, was die Gemeinde begrüßt.</p>
	<p><b>Nachfrage nach Wohnraum</b></p>	
<p>C.1.3</p>	<p>Es wird angezweifelt, ob die zu Beginn der Planungen für das Baugebiet vorhandene Nachfrage nach Wohnraum von Bauwilligen (Privaten und Investoren) noch im gleichen Umfang besteht, denn die Ausgangslage zum Jahr 2016, in dem es erste Bestrebungen zur konkreten Umsetzung des Plangebiets gab, hat sich geändert. Seither sind bekanntermaßen die Bau- und Lebenshaltungskosten immens gestiegen, ebenso die Zinsen für die Baufinanzierung. Der Wohnungsbau in Deutschland stockt dadurch massiv. Wie aus Zahlen des Statistischen Bundesamtes hervorgeht, lag die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau Anfang 2023 rund ein Viertel unter der von 2022, bei Mehrfamilienhäusern ist der Rückgang sogar noch deutlicher. Zu dieser generell bestehenden schwierigen Ausgangslage bei der Umsetzung von</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zurverfügungstellung von Wohnraum stellt eine essenzielle Grundaufgabe einer Gemeinde und deren Ortsentwicklung dar, nicht nur in Zeiten eines – unbestreitbaren – Wohnraummangels. Auf Grund des in der gesamten Raumschaft vorherrschenden Siedlungsdruckes und der bestehenden Wohnraumknappheit sieht sich die Gemeinde Eimeldingen verpflichtet, auch weiterhin Wohnbauflächen zu entwickeln und Wohnraum anbieten zu können. Dies gilt sowohl im Innenbereich als auch in Ortsrandlagen.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen sieht die Wohnbauflächenentwicklung in ihrer gemeindlichen Gesamtheit und darüber hinaus regional. Es besteht im gesamten Dreiländereck (Agglomeration Basel) ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, den die Gemeinde zuletzt selbst zu spüren bekam, als sie gesetzlich verpflichtet war, Wohnraum für Geflüchtete nachzuweisen und erhebliche Schwierigkeiten hatte, diesen anzumieten oder zu erwerben. Aufgrund der</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohnbauprojekten kommt vorliegend verteuern für potenzielle Bauherren hinzu, dass im Plangebiet „Malzholzweg“ viele Restriktionen (Topografie, Artenschutz, Entwässerung, u. a.) bestehen. Ferner steigen die Kosten für potenzielle Bauherren durch beispielsweise die teilweise verpflichtende Begrünung von Dächern und die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen oder die Umlage von Kosten für die Errichtung eines Spielplatzes.</p> <p>Wie soll bei diesen zu erwartenden Kosten die angestrebte soziale Durchmischung möglich sein? Selbst wenn man die Bandbreite der Gebäudetypologie anbietet, werden sich nur „Besserverdiener“ das Bauen oder Wohnen hier leisten können. Und das, bei einer Lage zwischen Gewerbegebiet und Bahntrasse und bei vorhandener Radonbelastung und Restriktionen durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster. Als regelmäßige Zuhörer der Gemeinderatssitzungen zum Bebauungsplanentwurf vermissen ich die Anwesenheit von interessierten Bauwilligen.</p> <p>Nicht übersehen werden darf des Weiteren, dass es in Eimeldingen und im Umkreis an günstigem Wohnraum mangelt. Dieser wird im Gebiet „Malzholzweg“ sicher nicht entstehen. Die Idee, alles, was an Wohnraum entsteht, entlastet auch im Bereich des sozialen Wohnraumbedarfs, ist für mich nicht nachvollziehbar. Am Plangebiet interessierte Bauherren werden nicht aus sozialem Wohnraum stammen und diesen „freiräumen“ und nutzbar machen.</p> <p>Zusammenfassend wird bezweifelt, dass einerseits der von der Gemeinde gebrauchte Wohnraum durch Umsetzung des Baugebiets geschaffen wird und andererseits, dass es unter den Investoren und „Besserverdienern“ nach wie vor eine ausreichende Anzahl an Interessierten gibt.</p> <p>Es ist deshalb fraglich, ob das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle so bedeutsam ist, dass es die Belange von Ressourcen- und Artenschutz, Hochwasserschutz, u. a. überwiegt. An dieser Stelle könnte eine</p>	<p>beengten Lage des Oberzentrums Lörrach-Weil müssen den Wohnraumdruck auch die umliegenden Gemeinden auffangen. Eimeldingen ist dafür aufgrund seiner sehr guten Verkehrsanbindung prädestiniert.</p> <p>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert und zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet ist für kostengünstigen Wohnungsbau ungeeignet, da es aus ökologischen Gründen (Artenschutz, Landschaftsbild) und wegen seiner nicht darauf ausgerichteten Erschließung keine so hohe Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten ermöglicht, wie es für kostengünstiges Bauen erforderlich wäre. Die Erschließungs- und Entwicklungskosten pro geschaffener Wohnfläche sind in solchen Gebieten zu hoch, um günstigen (Miet-)Wohnraum zu schaffen. Dafür sind andere Flächen im Gemeindegebiet vorgesehen.</p> <p>Bei der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes steht daher die Entwicklung von Wohneigentum in einem zeitgemäßen Gebäudemix im Vordergrund. Auf Grund der Topografie und der damit einhergehenden Erschließungskosten ist es gerade notwendig, die einzelnen Grundstücke kleiner einzuteilen und auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um die Kosten insgesamt (Grundstück, Steuer, Erschließung, Haus-/Wohnungsbau etc.) für jeden Einzelnen in einem angemessenen Rahmen halten zu können.</p> <p>Zudem wird klargestellt, dass einfache, unbelastete Flächen, die für die Siedlungsentwicklung in Frage kommen, in der heutigen Zeit fast nicht mehr existent sind. Dies bedingt in den geburten- und zuzugstarken Städten, Gemeinden und Ballungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten, die mit internen und externen Restriktionen belegt sind und in denen man mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch umgehen muss. Insgesamt ist also zu sagen, dass das vorliegende Plangebiet „Malzholzweg“ mit seinen Restriktionen (Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr, Entwässerung/Versickerung, angrenzende Bestandsbebauung etc.) sich in die überwiegende Anzahl von derzeit und zukünftig zu entwickelnden Baugebieten einreicht und die genannten Punkte in fast allen Baugebieten abzarbeiten sind. Somit wird das vorliegende Plangebiet gegenüber anderen Plangebieten nicht überbordend schwer oder kostenintensiv zu realisieren sein.</p> <p>Nur über das Angebot kleinflächigerer Grundstücke mit einer moderat erhöhten Grundstücksausnutzung können heute überhaupt noch – unabhängig von den Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten – Normalverdiener in Wohneigentum kommen.</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wohnraumbedarfsanalyse die Lage transparenter machen.	Somit wird das Ziel zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort für breitere Interessengruppen als die der Besserverdiener durchaus auch schon im Städtebaulichen Entwurf und auf Bebauungsplanebene unterstützt.  Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse zur Realisierung von Wohnraum überwiegen in der Abwägung die hiermit einhergehenden moderaten Veränderungen im Ortsbild und in der Gemeindestruktur.
	<b>Einbeziehung von Gemeindeflächen ins Planungsbiet des privaten Investors</b>	
C.1.4	<p>Im Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2023 wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 19.11.2019 die Gebietsabgrenzung erweitert und u. a. der Feldweg „Malzholzweg“ neu ins Plangebiet aufgenommen. Der Feldweg befindet sich bekanntermaßen nicht im Eigentum des Investors. Die für die Umsiedlung der Zauneidechsen bereits vorbereitete CEF-Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls auf einem gemeindeeigenen Grundstück. Diese Grünfläche (Flurstück 3096) befindet sich im Planbereich des Bebauungsplans Reutacker I aus dem Jahr 1995 und ist als öffentliche Grünfläche/Ausgleichsfläche ausgewiesen.</p> <p>Obwohl die genannten Flächen nicht dem privaten Investor gehören, sind sie beide im Plangebiet. Welche Vereinbarungen oder öffentlich-rechtlichen Verträge liegen dem zugrunde?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allgemeinhin überplant ein aufzustellender Bebauungsplan eine oder mehrere Flächen, die einem oder mehreren privaten oder öffentlichen GrundstückseigentümerInnen gehören. Für die Bauleitplanung und auch den Gebietsumfang ist nicht maßgeblich, wer EigentümerIn der Fläche(n) ist. Von daher wird hier kein Konflikt gesehen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zu über 95 % im Eigentum des Vorhabenträgers, mit dem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll, der unter anderem die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen beinhaltet. Die Erschließungsflächen und die öffentlichen Grünflächen im Gebiet werden an die Gemeinde übertragen werden, nachdem die Anlagen hergestellt sind. Im Gegenzug wird die Gemeinde eine kleine Teilfläche eines nicht mehr genutzten Feldweges im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zur besseren Arrondierung der Baugrundstücke an den Investor veräußern.</p>
	<b>Zauneidechsen</b>	
C.1.5	Das gemeindeeigene Flurstück 3096 ist als CEF-Fläche für die Zauneidechsen vorgesehen und wurde bereits im Januar 2023 aufwendig für die Umsiedlung angelegt und vorbereitet. Ebenso die CEF-Fläche für die Mauereidechsen. Dies obwohl bislang noch kein Satzungsbeschluss für die Realisierung des Bebauungsplangebiets gefasst wurde. Es besteht der Anschein, dass dem Investor bereits „grünes Licht“ für das Vorhaben gegeben wurde. Für die artenschutzrechtlich geforderte Umsiedlung der Zauneidechsen und Vergrämung der Mauereidechsen ist mit Kosten sicherlich im oberen fünfstelligen	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes ist durchaus üblich, da die Maßnahmen immer vorgezogen zu einer Baumaßnahme erfolgen müssen. Um bei Umsiedlung bzw. Vergrämung der Tiere eine adäquat entwickelte Ausgleichsfläche anbieten zu können, sind diese in der Regel mit mindestens ein oder zwei Jahren Vorlaufzeit herzustellen. Da dies zu Verzögerungen in der Erschließung und im Bauablauf von Baugebieten führt, ist es gerade auch deshalb angezeigt, die CEF-Maßnahmen frühzeitig und ggf. vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes zu realisieren.</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bereich zu rechnen. Derartige Investitionen werden nicht unüberlegt getätigt.	
C.1.6	Kritisch gesehen wird ferner die isolierte Lage der CEF-Fläche für die Zauneidechsen und deren Größe sowie deren Begrenzung durch Bebauung, Malzholzweg und der viel befahrenen B3. Ob sich die Zauneidechse hier ansiedelt und fortpflanzt, ist mehr als fraglich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die CEF-Maßnahmen und -Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) beim Landratsamt Lörrach abgestimmt und werden von dieser mitgetragen. Zudem ist ein dreimaliges Monitoring in den Jahren 1, 2 und 5 mit Vorlage entsprechender Berichte an die UNB vorgesehen.
	<b>Infrastruktur/ Kindergärten</b>	
C.1.7	In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Malzholzweg“ formuliert die Gemeinde: <i>„Soweit bei öffentlichen Einrichtungen ein Ausbaubedarf besteht, verfolgt die Gemeinde diesen parallel zum vorliegende Wohnbaugebiet, das ein privater Investor umsetzen soll.“</i> Auch ohne Neubaugebiet fehlen der Gemeinde bereits jetzt schon in beiden Kindergärten Krippen- und Kindergartenplätze. Selbst dreijährige Kinder müssen derzeit auf einen freien Kindergartenplatz warten und das, bei einem Anspruch auf einen Kita-Platz ab dem ersten Lebensjahr. Der Kindergartenneubau St. Martin wird frühestens 2025 abgeschlossen sein und ggf. Entlastung bringen. Für die auf Gemeindegrund angestrebten und geplanten neuen Wohneinheiten müsste eine ganze zusätzliche Kindergartengruppe eingerichtet werden. Es wird in Frage gestellt, dass für alle betreuungsbedürftigen und betreuungsberechtigten Kinder ein Kita- oder Kindergartenplatz zur Verfügung stehen wird, selbst bei monetärer Beteiligung durch den Investor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Derzeit wird der Neubau des Kindergartens St. Martin errichtet. In dem Neubau werden zwei Krippengruppen mit 10 bis 12 Kindern und drei Kindergartengruppen mit 25 bis 28 Kindern Platz finden. Die Fertigstellung des Kindergartens ist bis Ende 2024 geplant.  An einem weiteren Ausbau des Betreuungsangebotes von Kindern unter und über 3 Jahren ist der Gemeinde Eimeldingen auch nach Fertigstellung von St. Martin gelegen. Der Bedarf hierfür wird fortlaufend nacherhoben, sodass ein Mangel an Plätzen mittel- und langfristig erkannt und diesem ein Angebot gegenübergestellt wird. Dies gehört zu den Grundaufgaben einer Gemeinde und wird nicht allein durch die Realisierung eines Baugebietes ausgelöst, sondern fortlaufend gesamtgemeindlich betrachtet.
	<b>Schallschutz/Immissionsschutz</b>	
C.1.8	Laut dem vom Büro Fichtner erstellten Lärmschutzgutachten wird die zu erwartende Gewerbe- und Verkehrslärmbelastung im Plangebiet teilweise über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen. Dabei sollen die beiden im Osten geplanten Mehrfamilienhäuser das restliche Plangebiet von dem Gewerbelärm abschirmen und schützen.  Es wird als sehr fragwürdig und ethisch nicht vertretbar empfunden, dass Gebäude, die für die Wohnnutzung durch Menschen erbaut werden, als Schallschutz für andere Menschen dienen	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Lärmschutz ist immer im Einzelfall zu definieren. Die Begründungen, weshalb hier weder an den Schallquellen noch durch größere Abstände der Lärmschutz gewährleistet werden kann, sind den Bebauungsplanunterlagen und der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Zusätzlich ist anzumerken, dass an der Quelle „Bahn“ gerade in den letzten Jahren durch Maßnahmen an den Güterwaggons spürbare Verbesserungen erzielt wurden, was aber außerhalb der Zuständigkeit der Gemeinde liegt.

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sollen. Zumal die Bewohner dieser Häuser zusätzlich noch weitere passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutz an der Außenfassade und nicht offenbare Fenster im Osten hinnehmen müssen.</p> <p>Wie auf der Seite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz zu lesen ist, steht an erster Stelle die Minderung des Lärms an der Quelle. An der Lärmquelle kann oder soll vorliegen nicht angesetzt werden. In diesem Fall steht an zweiter Stelle eine geeignete Abschirmung. Im Gutachten vom Büro Fichtner sind für diesen Fall Maßnahmen aufgeführt, die in der dort genannten Reihenfolge grundsätzlich umzusetzen sind. Vor den vom Planungsbüro gewählten Maßnahmen – passive Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden – ist das Mittel der Vergrößerung des Abstands von Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung aufgeführt.</p> <p>Bei der aktuellen Planung wird für die Anwohner des Plangebiets ein lückenloser Übergang zum Gewerbegebiet geschaffen und Schutzmaßnahmen. Durch die Planung beispielweise eines Grünstreifens am östlichen Rand des Plangebiets zum Malzholzweg hin, wäre eine Vergrößerung des Abstandes und damit eine Verbesserung der Lärmimmissionen möglich.</p> <p>Einen solchen Grünstreifen hat man bereits damals bei der Planung des Gewerbegebiets zum Bestand geplant und umgesetzt, mit der Fläche, die nun als CEF-Fläche für die Eidechsen dienen soll. Möglich wäre die Nutzung der „Abstandsfläche“ auch für dringend benötigten Parkraum für Besucher oder als Kinderspielplatz. Wirtschaftliche Aspekte scheinen hier bei der Abwägung die Aspekte von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu überwiegen.</p>	
	<p><b>Hangangleichung</b></p>	
<p>C.1.9</p>	<p>Die Planungen sehen vor, dass der bestehende Geländeversatz von mehreren Metern Höhe, der das Plangebiet durchschneidet, bei der Erschließung abgetragen und das Gelände angeglichen wird.</p> <p>Bei Durchsicht der umfangreichen Gutachten und Unterlagen, die Bestandteil der Offenlage sind, waren keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Geländeanpassung zur bestehenden Bebauung wurde im Zuge der Entwurfsplanung berücksichtigt und ist im vom Fachbüro Rapp Regioplan, Lörrach, digitalen Geländemodell dargestellt. Die detaillierte Anpassung wird im Zuge der Ausführungsplanung weiter ausgearbeitet.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Dokumente ersichtlich, die die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit der Geländeanpassung konkret erläutern. Aufgrund des großen Versatzes und der vorhandenen Bestandsbebauung im Südosten (Häuser und Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Pools sowie Mauern und Zäune) ist zum Schutz der letzten eine detaillierte Planung der anstehenden Geländeanpassungsarbeiten, die über die reine Straßenplanung hinaus geht, erforderlich.</p>	<p>Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der Bebauungsplanung hinreichend zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen wurden, die darauf abzielen, sowohl einen harmonischen Übergang innerhalb des Plangebietes und des Straßenraumes als auch des benachbarten Wohngebietes „Alte Säge“ zu schaffen. Die Abbildung grundstücksbezogener Geländeanpassungen zum Bestandsgebiet hin ist nur schwer hinlänglich machbar und zielführend, da hier nicht alle möglichen Varianten einer Grundstücksnutzung und Gebäudestellung und -kubatur abgebildet werden können und dies zu missverständlichen Aussagen führen würde.</p> <p>Von weitergehenden Darstellungen wird zum jetzigen Zeitpunkt und innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes daher begründet abgesehen.</p>
	<b>Rückfragen/Anmerkungen</b>	
C.1.10	<p>Zu folgenden Reaktionen/Beschlussvorschlägen des Planungsbüros FSP auf die in der Stellungnahme vom 15.07.2021 aufgeführten Argumente haben sich Rückfragen/Anmerkungen ergeben:</p> <p>Zu C.3.9.: Der Beschlussvorschlag ist nicht nachvollziehbar, weil Argumente fehlen. Angeführt wird dort: <i>„Eine Erschließung von Norden ist bei diesem Bautyp aus mehreren Gründen vorteilhafter.“</i> Genannt werden die mehreren Gründe jedoch nicht und sind der Vollständigkeit halber nachzureichen.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gründe wurden nicht in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung, sondern in der Begründung zum Bebauungsplan genannt, da diese das richtige Medium und später für alle Lesenden und Interessierten zugänglich ist. Speziell in Ziffer 3.4 der Begründung sind hierzu Aussagen eingestellt. Es würde an dieser Stelle zu weit führen, die Grundlagen des Städtebaus, einer ökonomischen Erschließung und einer optimalen Grundstücks- und -ausnutzung zu erläutern und diese Themen in der Abwägung und/oder Begründung umfassend zusammenzufassen.</p>
C.1.11	<p>Zu C.3.10.: Es wird angegeben, dass die Festsetzung der offenen Bauweise (o) bis 50 m Gebäudelänge und Grenzabstand so auch im Baugebiet „Alte Säge“ geschehen ist. Es mag sein, dass von der Festsetzung einer offenen Bauweise häufiger Gebrauch gemacht wird, allerdings nicht im Bebauungsplan „Alte Säge“.</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Auch im Bebauungsplan „Alte Säge“ wurde die offene Bauweise (o) mit Untergliederung in Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) sowie Einzel- und Doppelhäuser (ED) innerhalb der einzelnen Baufenster festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) kann über den Planeintrag von „E“ für Einzelhäuser, „D“ für Doppelhäuser und „H“ für Hausgruppen oder einer Mischung hieraus eine Feingliederung vorgenommen werden. Dies ist sowohl bei der vorliegenden Planung als auch beim Bebauungsplan „Alte Säge“ der Fall und im Bauplanungsrecht eine rechtlich feststehende und übliche Ausweisung.</p>
<b>C.2</b>	<b>Private 2</b> (Schreiben vom 20.06.2023)	
C.2.1	Stellungnahme zum Beschluss Offenlage, Beteiligung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB „Malzholzweg“.</p> <p>Gerne nehmen wir erneut Stellung zur Offenlage der Pläne des Baugebiets Malzholzweg. Vielen Dank für Ihre Kommentare der letzten Stellungnahme. In einigen Punkten haben wir uns missverstanden.</p> <p>Wie auch bei der ersten Stellungnahme geht es uns darum eine angepasste Bebauung für das sehr grüne und idyllische und artenreiche Gebiet zu erreichen, eine lockere Bebauung mit Ein Zweifamilienhaus ist hier für uns unabdingbar. Ebenso ist die Bebauung in der Senke erneut zu prüfen bzw. zu überdenken, die Details finden sie in den einzelnen Punkten.</p>	
	<p><b>Thermische Gegebenheiten Rauchentwicklung/Smogglocke</b></p>	
<p>C.2.2</p>	<p>Es geht dabei nicht wie bei der Gemeinderatssitzung fälschlicherweise interpretiert wurde darum, dass Grillen nicht erwünscht ist. In der Senke im Bereich des Biotops wurden diverse Male im Rahmen landwirtschaftlicher Arbeiten Feuer entfacht. Durch den unzureichenden Abzug bedingt durch die Gegebenheiten hielt sich der Rauch über Stunden, sodass die Fenster geschlossen bleiben mussten und die Hauslüftungsablage ausgestellt werden musste. In einem anderen Fall hat sich Stunden nach dem Feuer ein großflächiger Schwelbrand entwickelt, welcher mit Hilfe mehrerer Nachbarn und Gartenschläuche gelöscht werden konnte. Eine Überprüfung der speziellen Thermik/Smogglockenbildung in diesem Gebiet kann ich in keinem Gutachten finden. Ich weise Sie eingehend darauf hin, dass selbst beim Befeuern der Kaminöfen im Bestandsgebiet je nach Wetterlage der Rauch absinkt und in diesem Bereich, wo auch der Kinderspielplatz geplant ist, verweilt.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung wurde u. a. das Grillen als von den Einsprechenden vorgetragener Punkt genannt, da dies so ausdrücklich in der entsprechenden Stellungnahme angeführt wurde. Von daher kann nicht von einer Falschinterpretation gesprochen werden.</p> <p>Landwirtschaft wird während und nach der Herstellung des Baugebietes nicht mehr angesiedelt sein, weshalb somit auch keine Feuer bzw. Brände auf Grund landwirtschaftlicher Arbeiten von dieser Fläche ausgehen werden. Der angeführte Fall eines Schwelbrandes kann als einmaliges Ausnahmereignis und nicht als Regelfall gewertet werden, der auf Grund der wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls nicht mehr auftreten wird. Im hypothetischen Fall eines im neuen Baugebiet „Malzholzweg“ ausbrechenden Feuers greifen die für jedes Baugebiet und Baugrundstück geltenden Maßnahmen. Die Straßenquerschnitte, der Wendehammer, die Wasserversorgung, zu stellende Hydranten etc. sind ausreichend für Rettungsfahrzeuge dimensioniert. Etwaig notwendig werdende Feuerwehraufstellflächen innerhalb der Grundstücke müssen auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen werden, sodass die Brandschutzvorschriften eingehalten sind. Dies dürfte im Gegensatz zur jetzigen Situation zu einer Verbesserung führen. Ein Brand auf freier Fläche ist nicht vergleichbar mit Bränden innerhalb eines Baugebietes, da hier bereits per sé über das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht der Brandschutz zwingend mitzudenken ist.</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Hinsichtlich der Kaminöfen wird nochmals darauf verwiesen, dass für das Bestandsgebiet „Alte Säge“ mit einer Verbesserung zu rechnen ist, wenn sich die EigentümerInnen gesetzeskonform verhalten. Denn für bestehende zentrale Holz- oder Pelletsheizungen bestehen nach § 25 der 1. BImSchV und für Schwedenöfen nach § 26 der 1. BImSchV Nachrüstpflichten zur Einhaltung strengerer Grenzwerte. Ausgenommen davon sind nur Grundöfen und Einzelraumfeuerungen, die für die Wärmeversorgung eines Gebäudes unerlässlich sind. Die Übergangsfristen für die Nachrüstung und für den Nachweis der Einhaltung strengerer Werte für die zwischen 1995 und 2010 errichteten Anlagen laufen Ende 2024 ab, sodass in absehbarer Zeit mit Besserung zu rechnen ist. Hier liegt es also an den BewohnerInnen des Bestandsgebietes „Alte Säge“ selbst, eine Verbesserung für sich und die umliegenden Gebiete herbeizuführen. Holz- und Kaminöfen im vorliegenden Plangebiet müssen bereits nach den neuen Vorgaben emissionsfrei bzw. -arm eingebaut werden, sodass von dort keine derartige Mehrbelastung zu erwarten ist.</p>
	<b>Schallübertragung</b>	
C.2.3	<p>Auch hier geht es nicht darum, dass sich irgendjemand an den Menschen stört, es aber bedingt durch die spezielle Lage in der Senke zu sehr starken Schallentwicklungen bzw. Reflektionen kommt. In den vorliegenden Gutachten ist nur die Belastung auf das Wohngebiet von außen zu finden. Nach Rücksprache mit dem Büro Fichtner wurde mir mitgeteilt, dass dies nicht Bestandteil des Auftrags ist. Informativ wurde berichtet, dass man solchen Reflektionen mit absorbierendem Material an den Schallschutzwänden entgegenwirken kann. Wenn man aber schon vorher weiß, dass es zu belästigenden Reflektionen und Echo kommt, ist die günstigere Alternative, dort nicht zu bauen.</p> <p>Bitte überprüfen Sie, wie sich die Schallentwicklung im neuen und im bestehenden Wohngebiet durch die Bebauung der Senke entwickeln wird. Gerne können sie sich auch vor Ort ein Bild davon machen. Es ist nicht normal, dass man zimmerlaute Gespräche 50 m entfernt, teilweise detailliert hört.</p> <p>Das dürfte weder in Ihrem noch in dem der neuen Anwohner noch in unserem</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Änderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft enthält der Bericht zur schalltechnischen Untersuchung bereits in der Aufgabenstellung, im Kapitel Verkehrslärm sowie in der Zusammenfassung Aussagen. Im vorliegenden Fall konnte aufgrund der bestehenden Randbedingungen mit einer überschaubaren neuen Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet und der Verkehrsführung durch das Gewerbegebiet eine relevante neue Konfliktlage ausgeschlossen werden. Reflexionen an den neuen Baukörpern sind zwar ebenfalls eine Auswirkung der neuen Bebauung, stärker wird aber die Abschirmung in Richtung der Bahn wirken, durch die an den Häusern im Bereich „Alte Säge“ ein Rückgang der Lärmbelastung eintreten wird. Analog gilt dies grundsätzlich für gewerblichen Lärm, der von der neuen Bebauung in Richtung der Gebäude an der Straße „Alte Säge“ abgeschirmt wird. In jedem Fall ist – auch unter Berücksichtigung von Reflexionen und Abschirmungen – keine Verschlechterung der heutigen Situation zu erwarten.</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Interesse liegen den Anwohnern diese Privatsphäre zu nehmen.</p> <p>Aktuelle Messung ergeben 45-65 Dezibel von den Kröten im Biotop, nur um eine Vorstellung zu bekommen.</p>	
C.2.4	<p>Ebenfalls nicht berücksichtigt ist ein genehmigtes Café mit 100 Sitzplätzen im angrenzenden Gewerbegebiet. Hat dies Auswirkungen auf die obere Bebauung?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht ganz klar ist, welches Café die einsprechende Person hier meint. Die Gemeinde geht davon aus, dass der geplante Neubau eines Cafés auf dem Grundstückstück Flst-Nr. 3481/1, Reibmattenstraße 5, gemeint ist. Gemäß Bauantrag sind 12 Kfz-Stellplätze und ein täglicher Betrieb von 06:00 bis 22:00 Uhr geplant.</p> <p>Das genannte Café stellt grundsätzlich eine für den Gewerbelärm relevante Schallquelle dar, war zum Zeitpunkt der Untersuchung aber noch nicht vorhanden. Eine Ergänzung ist in diesem Fall auch nicht erforderlich. Das Café soll nur am Tag betrieben werden, für den die schalltechnische Untersuchung einen Abstand zu den Immissionsrichtwerten im Plangebiet ergeben hat. Es befindet sich zudem nicht im direkten Umfeld des Plangebietes, sondern wird durch die bestehende Bebauung noch abgeschirmt. Darüber hinaus bestehen für die erste Gebäudereihe zum Gewerbegebiet bereits Vorgaben zum Schutz vor dem nächtlichen Gewerbelärm. Somit kann insgesamt ausgeschlossen werden, dass durch das geplante Café zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz im Gebiet entstehen werden.</p>
C.2.5	<p>Im oberen Bereich sollen Mehrfamilienhäuser gemäß ihrer Präsentation als Lärmschutzwand für die Häuser dahinter agieren, zum Leidwesen von wem? Von den Menschen, die darin wohnen, die neuen Anwohner sollen sich wohlfühlen – das waren die Worte an der Gemeinderatsitzung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abschirmende Baukörper sind im Umfeld von Hauptverkehrsachsen und gewerblich geprägten Gebieten eine in der Stadtplanung übliche und empfohlene Maßnahme. Hier wird aber keine entsprechende Festsetzung getroffen, da die Lärmeinwirkungen nicht so hoch sind, dass eine Erforderlichkeit gegeben wäre. Alle Baufenster können einzeln bebaut werden. Der jeweils nötige Lärmschutz lässt sich auch ohne Abschirmungen durch benachbarte Baukörper erreichen. Bei einer an die Lärmsituation angepassten Planung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, sind gesunde und angenehme Wohnverhältnisse gut zu gewährleisten.</p>
	<p><b>Analyse zur Ermittlung von Wohnbedarf</b></p>	
C.2.6	<p>Immer wieder wird erwähnt, dass der Bedarf an Wohnungen und Häusern in Eimeldingen sehr hoch ist.</p> <p>Eine aktuelle Analyse hierzu fehlt allerdings. Die wirtschaftliche Gesamtsituation</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zurverfügungstellung von Wohnraum stellt eine essenzielle Grundaufgabe einer Gemeinde und deren Ortsentwicklung dar, nicht nur in Zeiten eines – unbestreitbaren – Wohnraummangels. Auf Grund</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hat hier anscheinend Einfluss, dass aktuell weder gekauft noch gebaut werden will bzw. kann.</p> <p>Die Möglichkeit, in der aktuellen Situation zu bauen, widerspricht sich mit dem Wunsch der sozialen Durchmischung.</p> <p>Eine Laienrecherche zeigt im Umkreis von 5 km Wohnraum für alle Bedürfnisse von 1-Zimmer-Wohnung bis zum Bauerhaus gibt's im vorderen Kandertal alles zu kaufen und zu mieten.</p>	<p>des in der gesamten Raumschaft vorherrschenden Siedlungsdruckes und der bestehenden Wohnraumknappheit sieht sich die Gemeinde Eimeldingen verpflichtet, auch weiterhin Wohnbauflächen zu entwickeln und Wohnraum anbieten zu können. Dies gilt sowohl im Innenbereich als auch in Ortsrandlagen.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen sieht die Wohnbauflächenentwicklung in ihrer gemeindlichen Gesamtheit und darüber hinaus regional. Es besteht im gesamten Dreiländereck (Agglomeration Basel) ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, den die Gemeinde zuletzt selbst zu spüren bekam, als sie gesetzlich verpflichtet war, Wohnraum für Geflüchtete nachzuweisen und erhebliche Schwierigkeiten hatte, diesen anzumieten oder zu erwerben. Aufgrund der beengten Lage des Oberzentrums Lörrach-Weil müssen den Wohnraumdruck auch die umliegenden Gemeinden auffangen. Eimeldingen ist dafür aufgrund seiner sehr guten Verkehrsanbindung prädestiniert.</p> <p>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert und zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet ist für kostengünstigen Wohnungsbau ungeeignet, da es aus ökologischen Gründen (Artenschutz, Landschaftsbild) und wegen seiner nicht darauf ausgerichteten Erschließung keine so hohe Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten ermöglicht, wie es für kostengünstiges Bauen erforderlich wäre. Die Erschließungs- und Entwicklungskosten pro geschaffener Wohnfläche sind in solchen Gebieten zu hoch, um günstigen (Miet-)Wohnraum zu schaffen. Dafür sind andere Flächen im Gemeindegebiet vorgesehen.</p> <p>Bei der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes steht daher die Entwicklung von Wohneigentum in einem zeitgemäßen Gebäudemix im Vordergrund. Auf Grund der Topografie und der damit einhergehenden Erschließungskosten ist es gerade notwendig, die einzelnen Grundstücke kleiner einzuteilen und auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um die Kosten insgesamt (Grundstück, Steuer, Erschließung, Haus-/Wohnungsbau etc.) für jeden Einzelnen in einem angemessenen Rahmen halten zu können.</p> <p>Zudem wird klargestellt, dass einfache, unbelastete Flächen, die für die Siedlungsentwicklung in Frage kommen, in der heutigen Zeit fast nicht mehr existent sind. Dies bedingt in den geburten- und zuzugsstarken Städten, Gemeinden und Ballungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten, die mit internen und externen Restriktionen belegt sind und in denen man mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch umgehen muss. Insgesamt ist also zu sagen, dass das vorliegende Plangebiet „Malzholzweg“ mit</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>seinen Restriktionen (Artenschutz, Immissionschutz, Verkehr, Entwässerung/Versickerung, angrenzende Bestandsbebauung etc.) sich in die überwiegende Anzahl von derzeit und zukünftig zu entwickelnden Baugebieten einreicht und die genannten Punkte in fast allen Baugebieten abzarbeiten sind. Somit wird das vorliegende Plangebiet gegenüber anderen Plangebieten nicht überbordend schwer oder kostenintensiv zu realisieren sein.</p> <p>Nur über das Angebot kleinflächigerer Grundstücke mit einer moderat erhöhten Grundstücksausnutzung können heute überhaupt noch – unabhängig von den Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten – Normalverdiener in Wohneigentum kommen. Somit wird das Ziel zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort für breitere Interessengruppen als die der Besserverdiener durchaus auch schon im Städtebaulichen Entwurf und auf Bebauungsplanebene unterstützt.</p> <p>Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse zur Realisierung von Wohnraum überwiegen in der Abwägung die hiermit einhergehenden moderaten Veränderungen im Ortsbild und in der Gemeindestruktur.</p>
	<b>Beschleunigtes Verfahren</b>	
C.2.7	<p>Nach Rechtsberatung sind Voraussetzungen für das angewandte Verfahren nicht gegeben. Das neue Gebiet ist weder mit dem aktuellen durch die Straßenführung verbunden noch ist es der Einfamilienhaussiedlung angepasst. Das Gebiet schließt sich der Straßenführung dem Industriegebiet an, ist aber keines, auch gibt es für diesen Bereich das beschleunigte Verfahren nicht. Gerne möchte ich hiermit anregen, die Möglichkeit eine tatsächlich angepasste Planung zu überdenken.</p>	<p>Dem wird widersprochen.</p> <p>Das Plangebiet schließt direkt an den Siedlungsbestand an. Durch das im Südwesten angrenzende Wohngebiet und das im Nordosten angrenzende Gewerbegebiet ergibt sich in diesem Siedlungsreich bereits eine Vorprägung, sodass das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann. Ebenfalls kann über die Reibmattenstraße und die bestehenden Leitungen das Plangebiet direkt werden. Der direkte Anschluss wird zudem dadurch untermauert, als dass im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereiches die Bebauungspläne „Reutacker I“ und „Alte Säge“ nahtlos angrenzen.</p> <p>Auf Grund der im Juli 2023 durch den Verwaltungsgerichtshof (VGH) beschlossenen Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB wird das Verfahren auf Grundlage des § 215a BauGB weitergeführt und bis zum 31.12.2024 zum Satzungsbeschluss gebracht werden.</p> <p>Im Zuge dessen wurde eine vollumfängliche Umweltprüfung durchgeführt und von Büro faktorgruen, Freiburg, ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, der den Offenlageunterlagen beigelegt wird. Hierin enthalten Sie nun auch</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		externe Ausgleichsmaßnahmen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorhin abgestimmt wurden.
	<b>Infrastruktur Kindergarten</b>	
C.2.8	Bereits jetzt ist für mehrere Eimeldinger Kinder kein Pflichtplatz im Kindergarten verfügbar. Die Infrastruktur für mehr Familien ist aktuell nicht vorhanden.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Derzeit wird der Neubau des Kindergartens St. Martin errichtet. In dem Neubau werden zwei Krippengruppen mit 10 bis 12 Kindern und drei Kindergartengruppen mit 25 bis 28 Kindern Platz finden. Die Fertigstellung des Kindergartens ist bis Ende 2024 geplant.</p> <p>An einem weiteren Ausbau des Betreuungsangebotes von Kindern unter und über 3 Jahren ist der Gemeinde Eimeldingen auch nach Fertigstellung von St. Martin gelegen. Der Bedarf hierfür wird fortlaufend nacherhoben, sodass ein Mangel an Plätzen mittel- und langfristig erkannt und diesem ein Angebot gegenübergestellt wird. Dies gehört zu den Grundaufgaben einer Gemeinde und wird nicht allein durch die Realisierung eines Baugebietes aufgelöst, sondern fortlaufend gesamtgemeindlich betrachtet.</p>
	<b>Bebauungsplan</b>	
C.2.9	<p>Im Plan sind in WA2 die Doppelhäuser vorgesehen und in WA1 zum Industriegebiet die Einfamilienhäuser.</p> <p>Warum können sie dem Wunsch dies zu tauschen nicht nachgehen? In unseren Augen ergibt es mehr Sinn die dichtere Bebauung Richtung freies Feld zu bauen als hier eine Schrebergartenatmosphäre zu schaffen.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird festgehalten, dass im WA2 Doppel- <b>und</b> Einzelhäuser zulässig sind. Dies ergibt sich sowohl aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als auch aus Ziffer 1.9.2 der Bauvorschriften. Insofern können hier auch Einzelhäuser und nicht nur Doppelhäuser entstehen.</p> <p>Die Bebauung mit Doppelhäusern zeichnet aus, dass diese gegenüber dem regulären Einfamilienhaus bereits eine flächensparendere Bebauung darstellt, die mit kleineren und schmaleren Grundstückszuschnitten einhergeht. Diese entsprechen in ihrer Größe und Kubatur in etwa der südlich angrenzenden Bestandsbebauung, die durch große Grundstücke und große Einzelhäuser geprägt ist. Ein Doppelhaus entspricht in seiner Kubatur in etwa der eines größeren Einzelhauses, trägt aber auf Grund der kleineren Grundstücksgrößen zum Flächensparen bei. Zudem ist die Erschließung von Norden bei diesem Bautyp vorteilhafter. Insgesamt wird aus Gründen den Flächensparens und des Bodenschutzes sowie auf Grund der ökonomisch besseren Lage der Erschließungsstraße an der Ausweisung der Doppelhäuser südlich der Planstraße festgehalten.</p>
C.2.10	Weiterhin bitten wir darum, dass der Bau von Gauben beim ohnehin 2-geschossigen Bau in WA2 nicht Richtung Bestandsgebiet ausgerichtet werden darf.	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Unzulässigkeit von Gauben zum Bestandsgebiet „Alte Säge“ hin würde die Möglichkeit zur optimalen Ausnutzung der boden- und</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		ressourcenschonenden Grundstücke und Gebäude zu sehr einschränken. Gerade im Fall von Doppelhäusern werden die Gauben für eine angemessene Raumanordnung und Wohnflächengröße auf beiden Seiten des Daches benötigt, da die Flächengrößen bei Doppelhaushälften naturgemäß eher begrenzt sind und auch das Dachgeschoss gut nutzbar sein soll.
	<p align="center"><b>Die Versickerung</b></p>	
C.2.11	<p>Die Versickerung ist nur irrational größer für das gesamte Baugebiet – warum?</p> <p>Aus der Offenlage geht nicht hervor, wie es möglich ist, dass mehr Dachflächen weniger Versickerung benötigen. Gemäß Wetterkarte im Starkregengebiet.</p> <p>Die bestehende Versickerung ist ausschließlich im Sommer trocken, bereits ein heftiger Gewitterregen sorgt dafür, dass hier Wasser steht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im textlichen Teil des Bebauungsplanes ist festgehalten, dass der Regenwasserabfluss auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen /-flächen zurückgehalten und nur gedrosselt abgeleitet werden darf.</p> <p>Die genaue Größe und das effektiv vorzuhaltende Speichervolumen der Versickerungsanlage wird im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung auf Basis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes nachgewiesen. Ein Aufstau des Regenwassers nach einem Regenereignis in der Versickerungsanlage ist explizit vorgesehen.</p>
	<p align="center"><b>Spielplatz</b></p>	
C.2.12	<p>Der Spielplatz ist weiterhin direkt neben dem Biotop. Ist dies zulässig?</p> <p>Das Baugebiet wird von privat erschlossen. Gemäß Recherche ist dann auch der private Investor haftbar für den Spielplatz.</p> <p>Wenn die Gemeinde den Spielplatz baut, stellt sich mir die Frage, ob die Gemeinde dann ein Grundstück dafür kauft?</p> <p>Naherholungsgebiete wie dieses sollen für alle zugänglich bleiben. Die Generation, die ohne ausgewiesenen Spielplatz in der Natur aufgewachsen ist, trifft sich auch heute noch bei Bach und Biotop.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamtes Lörrach sieht durch die Realisierung des Spielplatzes an der geplanten Stelle keinen Konflikt für das westlich des Plangebietes liegende Biotop und damit keinen Versagens- oder Hinderungsgrund für den Spielplatz.</p> <p>Wie aus dem Planeintrag und den Ziffern 1.12.2 und 1.12.3 der Bauvorschriften ersichtlich, ist die Grünfläche im Bereich des Spielplatzes und des Versickerungsbeckens als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit bereits auf bauplanungsrechtlicher Ebene öffentlich gewidmet. Die Gemeinde wird zukünftig Eigentümerin der genannten Flächen werden.</p> <p>Die freie Zugänglichkeit der umliegenden Bereiche und Gebiete wird auch nach Realisierung des Plangebietes gegeben sein.</p>
	<p align="center"><b>Tiere</b></p>	
C.2.13	<p><u>Eidechsenhabitat</u></p> <p>Warum wird das Eidechsenhabitat auf dem Gelände der Gemeinde errichtet, obwohl das Gebiet von Privat erschlossen wird?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Planung und Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen ist erst einmal nicht erheblich, ob die Ausgleichsflächen in privater oder öffentlicher Hand sind. Vorrangig ist, dass die Flächen verfügbar und für die angedachten Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind. Die Sicherung der</p>

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ist dieses Flurstück an den Investor abgetreten worden?	Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der zuständigen Naturschutzbehörde und der Gemeinde bzw. Stadt sowie ggf. dritter, privater Personen. Es ist durchaus üblich, dass Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung und auch später in privatem und/oder öffentlichem Eigentum sind oder jeweils in das andere übergehen. Dies übrigens auch in dem Fall, dass die Gemeinde ein Baugebiet plant und bezahlt. Umgekehrt ist es nicht unüblich, dass bei gemeindlichen Planungen private Flächen in Anspruch genommen und die Ausgleichsmaßnahmen dann entsprechend rechtlich gesichert werden.
C.2.14	<p><u>Störche</u></p> <p>Die Begründung, dass die Störche ein weites Gebiet zur Futteraufnahme suchen, mag stimmen, so dass diese nicht auf die Wiese angewiesen sind. Allerdings entsteht beim Starten und Landen ein Problem. Der Storch kann nicht wie ein Helikopter starten, er hat bereits in der jetzigen Bebauung Mühe die nötige Höhe zu erreichen, um seinen Flug über die Dächer zum Kirchturm unfallfrei zu bewältigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erfassungen gemäß den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al., 2005, herausgegeben im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten [DDA] mit Unterstützung des Deutschen Rates für Vogelschutz e.V. und des Bundesamtes für Naturschutz) wurden weder im Plangebiet noch dessen näherer Umgebung Störche auf Nahrungssuche festgestellt. Eine gelegentliche Nutzung, bspw. während/nach der Mahd/Mahdgutauflbereitung, ist nicht ausgeschlossen; eine lebensnotwendige Nutzung kann hinreichend sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Störche können in der Tat nicht wie Helikopter starten; ihnen reichen allerdings meist wenige Flügelschläge aus, um an Höhe zu gewinnen. Insbesondere beim Horstanflug ist zudem meist eine relativ geringe Höhe zu erkennen; zum einen spart dies Energie, zum anderen erhöht dies die Sicherheit bei der Landung, da der Storch dadurch insgesamt eine geringere Geschwindigkeit aufweist als bei einem Anflug aus größerer Höhe. Insofern ist der niedrige Flug über die Dächer nicht zwingend auf zu wenig Platz zum Erreichen einer größeren Höhe zurückzuführen.</p>
	<b>Hörensagen</b>	
C.2.15	Da dies unter Umständen nicht Bestandteil einer Stellungnahme ist, sende ich diese Fragen auch gerne nochmal separat.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.16	Werden alle Grundstücke zu gleichen Konditionen angeboten?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.2.17	Ist es tatsächlich so, dass Grundstücke an die Gemeinde abgetreten werden?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.2.18	Nach welchem Verfahren werden die Grundstücke zugeteilt?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wenn der Bedarf so groß ist – wie viele Grundstücke sind bereits vergeben/zugesichert?	
C.2.19	Sind die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser tatsächlich schon an Bauträger vergeben, bevor es überhaupt grünes Licht fürs Baugebiet gibt?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.2.20	Haben Mitglieder und Familien von Gemeindemitarbeitern bereits Grundstücke zugesichert bekommen und kann daher eine befangene Motivation entstanden sein?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.2.21	Ist das gesamte Plangebiet aktuell im Besitz eines Investors oder müssen hier erst noch interne Verkäufe abgeschlossen werden?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.  Das Plangebiet befindet sich zu über 95 % im Eigentum des Vorhabenträgers, mit dem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll, der unter anderem die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen beinhaltet. Die Erschließungsflächen und die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet werden an die Gemeinde übertragen werden, nachdem die Anlagen hergestellt sind. Im Gegenzug wird die Gemeinde eine kleine Teilfläche eines nicht mehr genutzten Feldweges im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zur besseren Arrondierung der Baugrundstücke an den Investor veräußern.
C.2.22	Ist eine Umzonung vom westlich anschließenden Gewerbegebiet eine Alternative zur Bebauung der Senke beim Biotop?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.2.23	Zusammenfassend – würde man auf die MFH verzichten, wären alle aufgeführten Bedenken für Mensch und Natur eliminiert.  Es ist auch in anderen ländlichen Gemeinden immer noch legitim, nicht zu verdichten, bis es platzt, warum nicht in diesem kleinen grünen Gebiet?	Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.2.1 bis C.2.14 wird verwiesen.
C.2.24	Ist eine Umzonung vom westlich anschließenden Gewerbegebiet eine Alternative zur Bebauung der Senke beim Biotop?	Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.2.25	Für den Fall, dass Wohnungen der Wunsch von Interessenten sind, kann man doch auch kleine 2-Familien-Einheiten planen, ähnlich wie bei Doppelhaushälften, durch die abfallende Straßenführung könnten beide Stockwerke terrassenförmig ebenerdig erreicht werden. Sie sehen, dass wir dauerhaft bemüht sind die Planung des Baugebiets konstruktiv	Dem wird nicht gefolgt,  Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.2.1 bis C.2.14 wird verwiesen.  Zudem wird angemerkt, dass die Wohnungen im WA1 und WA2 mit 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte – also 2 Wohnungen im Doppelhaus insgesamt – begrenzt sind und eben nur die von dem/der

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Seite 30 von 30

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mitzugestalten, um für alle ein gutes Ergebnis zu erreichen.	StellungnahmeverfasserIn gewünschten „2-Familien-Einheiten“ realisiert werden können.  Daran, dass im WA3 die Wohnungen bzw. Wohneinheiten nicht gedeckelt sind, wird im Sinne des Boden- und Ressourcenschutzes sowie der in der Abwägung und Begründung weithin genannten Argumente festgehalten.