

Bebauungsplan „Winkelfeld“**Synopse****(Stand: 18.06.2020, Bearbeiter PS)**

zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die GemeinderätInnen haben die Anregungen im Volltext zur Verfügung gestellt bekommen.
Maßgebend sind die Anregungen im Volltext.

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	ÖFFENTLICHKEIT			
01	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>mit gemeinsamen Schreiben vom 02.02.2020</p> <p>hiermit bringen wir unsere Bedenken und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Winkelfeld“ mit Teiländerung „Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg“ ein.</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung hier WA 1</p> <p>Auf dem Bebauungsplan kann man erkennen, dass in 5 „Gebieten“ die Bebauung WA 1 erlaubt ist. Eines dieser „Gebiete“ ist in der Verlängerung Winkelfeldstraße. Hier ist zu erkennen, dass es in drei Baufenster eingeteilt wurde, was auch Sinn macht.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass man darauf achten sollte, dass es bei drei separaten Wohngebäuden bleibt. Sollte dies von einem Bauträger gekauft und zu einer Gebäudeeinheit zusammengeführt werden, besteht die Gefahr, dass hier ein Gebäude entsteht, dass in seiner Größe nicht mehr in das Wohngebiet passt. Des Weiteren würde der Lichteinfall für die Nachbarschaft sich verschlechtern (Sonnenaufgang in den Wintermonaten). Die Luftzirkulation wäre bei drei einzelnen Gebäuden ebenfalls besser.</p>	<p>Kennntisnahme. In dem genannten WA 1 sind nicht drei Baufenster festgesetzt, sondern ein großes Baufenster. Damit sind verschiedene Bauformen und Gebäudeoptionen unter Berücksichtigung der geltenden Festsetzungen möglich. Vermutlich ist seitens der Einsprecher die im Plan dargestellte Grundstückseinteilung in drei Grundstücke gemeint. Im Bebauungsplan können allerdings Grundstückseinteilungen nicht verbindlich festgesetzt werden. Die Einteilung wird erst durch Umlegung rechtlich gesichert.</p> <p>Im neuen Baugebiet wurde darauf geachtet, dass es in jedem Quartier die Möglichkeit gibt, Mehrfamilienhäuser anzuordnen und kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen. Mit der</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der vorliegenden Konzeption mit Ausweisung der großen Baubereiche verbleiben.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>2. Teilerschließung</p> <p>In mehreren Sitzungen haben Sie, Herr Wein, erwähnt, dass Sie die Erschließung des Baugebiets auf jeden Fall durchführen möchten. Sollten nicht alle einverstanden sein, könnten Sie sich eine Teilerschließung vorstellen.</p> <p>Im Text des Bebauungsplanes ist hiervon nichts erwähnt. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass das gesamte Gebiet in einem Zuge erschlossen wird und von den künftigen Bauherren bebaut werden darf.</p> <p>Was ebenfalls Sinn macht und gerecht wäre.</p> <p>Hierzu hätten wir gerne eine schriftliche Bestätigung, dass das Thema Teilerschließung nicht in Frage kommt.</p>	<p>Festsetzung, dass eine Wohneinheit je 120 m² Grundstücksfläche zulässig ist, wird sichergestellt, dass sich die Ausnutzung in einem verträglichen Rahmen bewegen wird.</p> <p>Im WA 1 gilt die offene Bauweise, damit sind Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m zulässig und möglich. Das entspricht ungefähr der Länge des Gebäudes der Lebenshilfe und wird im Planungsgebiet für städtebaulich vertretbar gehalten, insbesondere wenn es um die Schaffung von günstigerem Wohnraum geht. Durch die zulässige GRZ 0,4 wird aber sichergestellt, dass lediglich 40 % des Grundstücks mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf, unabhängig davon, ob es drei Grundstücke mit je einem Gebäude oder ein Grundstück mit einem größeren Gebäude gibt. Das WA 1 ist von öffentlichen Straßen und Grünflächen umgeben, die Baubereiche sind in einem Abstand von jeweils 5 m dazu festgesetzt. Somit können alle erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine relevante Reduzierung des Lichteinfalls wird nicht gesehen.</p> <p>Nach bisheriger Erkenntnis und dem Stand der Eigentümergespräche ist davon auszugehen, dass das Gebiet Winkelfeld in einem Zuge erschlossen wird. Das wird aus technischen und wirtschaftlichen Gründen angestrebt.</p> <p>Eine schriftliche Bestätigung hierzu kann leider im Vorfeld nicht abgegeben werden. Die Erschließung setzt einen wirksamen Bebauungsplan voraus. Dieser Stand ist noch nicht erreicht.</p>	<p>Die Erschließung in einem Zuge ist Ziel, kann und soll aber nicht schriftlich bestätigt werden.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>3. Parkplätze</p> <p>Wir erheben aus Erfahrung unsere Bedenken, dass die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen wird bzw. die Größe der Parkplätze zu klein ist.</p> <p>Die Idee bei einer Wohnfläche ab 79 qm 2 Stellplätze zu fordern, können wir nur unterstützen.</p> <p>Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass in den Arealen WA 1 die Wohneinheiten eventuell kleiner als 79 qm sein werden, dann wäre nur ein Stellplatz vorgeschrieben. Bei ca. 70 Wohneinheiten in WA 1 wären es in der Praxis über 30 Autos die auf der Straße parken.</p> <p>Wir bitten um Vorlage unserer Bedenken und Anregungen zur Abstimmung im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.</p> <p>Wir möchten hier auf diesem Wege uns Bedanken, dass Sie unsere Anregungen und Bedenken vom letzten Bebauungsplan berücksichtigt und eingearbeitet haben.</p>	<p>Nur bei Wohnungen bis 60 m² ist lediglich ein Stellplatz erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass kleinere Wohneinheiten häufig als Single-Wohnung oder von älteren Personen genutzt werden und deshalb ein Stellplatz pro WE ausreicht. Bei Wohnungen zwischen 60 m² und 80 m² sind bereits 1,5 Stellplätze nachzuweisen. In der Summe wird eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze herzustellen sein, die auf den privaten Grundstücken anzuordnen sind. Die beschriebene Befürchtung für den öffentlichen Straßenraum wird deshalb nicht geteilt.</p> <p>Dem Gemeinderat werden alle Bedenken und Anregungen im Wortlaut zur Abwägung vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll bei dem bisher festgelegten Stellplatzschlüssel verbleiben.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>	
02	<p>██████████ Schreiben vom 21.02.2020</p> <p>zu dem vorgelegten Bebauungsplan Ergänzung Winkelfeld möchte ich folgende Bedenken zur Prüfung im vorgegebenen Zeitrahmen vortragen:</p> <p>1. Rückstau Starkregen</p> <p>Die Kreuzung Starenweg/Winkelfeldstr. liegt gemäß der Planung am tiefsten Punkt der Straßenentwässerung. Bislang funktionieren bei Starkregen die überschwemmten Wiesenbereiche als Rückstaubecken. Da dies bei Bebauung entfällt ist eine Überschwemmung der genannten Straßen dauerhaft zu verhindern, z.B. durch einen Querkanal entlang der Grundstücksgrenzen Flurstück 3653-3655 Richtung Kirschenallee/Tennisplätze. Die Abläufe der vorhandenen Parkfläche im</p>	<p>Auf Grund der bestehenden Höhenverhältnisse im Bereich der vorhandenen Parkplätze bzw. der Kreuzung Starenweg/Winkelfeldstraße fließt momentan bei einem Niederschlag nur ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers über die Straßenfläche dem Straßeneinlauf an den Parkplätzen zu. Das restliche Wasser fließt</p>	<p>Die Ausführungen insbesondere zur Ausführung der neuen Straßenplanung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Anschlussbereich sind dafür unzureichend und Eisbildung ist im Winter auf der Straßenfläche dann zu erwarten.</p> <p>Da die zukünftige Bebauung oberhalb bis zu 1m über Straßenniveau liegt, müssen dezentrale Versickerungsanlagen für Regenwasser auf den Grundstücken ausreichend tief gegründet werden, z.B. durch Zisternen um Regenwasser auf den Grundstücken bis unterhalb des Straßenniveaus zu versickern und Rückstau auf die Straße zu verhindern.</p> <p>2. Parksituation Die jetzige Parkfläche am Wendehammer Ende Winkelfeldstr. ist völlig überlastet und wird laufend durch verkehrswidriges Parken versperrt. Klare Grenzen für Parkbuchten gibt es diesem Bereich nicht, sodass Wohnmobile mehr Parkplatz verbrauchen als PKW's. Zudem wird bereits die „Spielstraße Starenweg“ als Parkfläche genutzt. Bisherige Kontrollen oder Verwarnungen gab es nicht! Mit der Bebauung wird diese Situation unerträglich verschärft, da jetzt schon abends die Gehsteige halbseitig beparkt werden, für Kinderwagen ist dann kein Durchkommen. Hier sind dringliche Verkehrszeichen anzubringen und zu überwachen/kontrollieren.</p>	<p>auf Grund der Gefälleverhältnisse über die asphaltierte Fläche in den Wiesenbereich.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind mehrere neue Straßeneinläufe im neu gestalteten Anschlussbereich NGB Winkelfeld/Starenweg/Winkelfeldstraße vorgesehen, die bei Niederschlag für eine ausreichende Entwässerung der Straßenflächen entsprechend den gültigen Richtlinien sorgen. Die Einläufe sind an die neu geplante Regenwasserkanalisation des NGB Winkelfeld angeschlossen. Die Kanäle der Regenwasserkanalisation sind gemäß Arbeitsblatt DWA – A – 118 für einen Bemessungsregen mit der Dauer T = 45 min und einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von n = 2 ausreichend bemessen.</p> <p>Eine dezentrale Versickerung ist nicht vorgesehen. Die Planung sieht eine Ableitung des Niederschlagswassers über einen Regenkanal in die Regenrückhaltefläche vor. Gemäß Ziffer 6.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist auch das auf Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation der zentralen Fläche für die Regenrückhaltung zuzuführen.</p> <p>Im bestehenden Gebiet Winkelfeld-Süd sind öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl verfügbar und stehen in fußläufig erreichbarer Entfernung für die Spitzenzeiten am Abend und am Wochenende zur Verfügung. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde damals mit Augenmaß gewählt, auch weil die Kosten dafür erschließungsbeitragspflichtig auf die Grundstückseigentümer umzulegen waren. Darüber hinaus wurde jedem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben, sich eigene</p>	<p>werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht für</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
3.	<p>Hochwassergefahr HQEXTREM</p> <p>Wenn ein 100jähriges Hochwasser nicht zur Überflutung des Bebauungsgebietes führt, nur ein 200jähriges Hochwasser, muss dies auch langfristig gewährleistet bleiben und nicht nur eine momentane Bestandsaufnahme sein, der durch zukünftige Hochwasser-Schutzmaßnahmen der Oberlieger Gemeinden der Murg; Gaggenau, Gernsbach, etc.</p>	<p>private Stellplätze zu schaffen. Hier stehen die Bürger auch in der Pflicht, für sich selbst in eigener Verantwortung auf dem eigenen Grundstück eine angemessene Zahl von Stellplätzen zu schaffen.</p> <p>Ein Anspruch auf die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen in noch höherer Zahl, um den privaten Stellplatzbedarf zu decken, besteht nicht.</p> <p>Eine Planänderung mit dem Ziel, noch mehr öffentliche Parkplätze zu planen ist nicht beabsichtigt und soll aus wirtschaftlichen Gründen auch nicht in Betracht kommen. Denn die Kosten der Erschließung werden zu 100 % auf die neuen Grundstückseigentümer umgelegt.</p> <p>Die Überwachung von unzulässigem Parken ist Sache der Ordnungsbehörde und nicht des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auch im neuen Plangebiet werden ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum geschaffen. Die private Stellplatzverpflichtung wird ebenfalls erhöht. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass sich durch den neuen Bebauungsplan die Situation im Altbestand verschärfen wird, zumal in direkter Fortsetzung der Winkelfeldstraße aufgrund der Anregungen bereits weitere öffentliche Parkplätze geplant wurden.</p> <p>Die gesamte Gemeinde Bischweier verfügt, im Gegensatz zu anderen Murganliegergemeinden, z.Zt. über einen 100 – jährlichen Hochwasserschutz. Diesen Schutz aufrecht zu erhalten (z.B. durch Dammerhöhungen) ist Aufgabe des Landes Baden-</p>	<p>erforderlich gehalten.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>verhindert wird. Der durch das Murghochwasser verursachte Wasserstau wird so auf ein 200jähriges Ereignis bebauungsmäßig erhöht, ohne entsprechende wirksame Gegenmaßnahmen, Deicherhöhungen einzuplanen, Stichwort Klimawandel. Da zudem die neuen geplanten Objekte durch Böschungen erhöht stehen, ist allein der Baubestand Winkelfeldstr. durch 200jähriges Hochwasser gefährdet.</p> <p>4. Radioaktive Bodenstrahlung Radon Es ist nicht geprüft und nachgewiesen worden ob dieses radioaktive Isotop gesundheitsschädlich im Baugebiet auftritt. Der Projektentwickler hatte bei der letzten Gemeinderatssitzung keinerlei Ahnung davon gehabt. Entsprechende Schutzvorkehrungen/Hinweise für Menschen fehlen im Bebauungsplan, nicht jedoch für Kleintier/Insekten-Vorkehrungen. Dies ist nicht hinnehmbar, bei den vielen gutachterlichen Stellungnahmen.</p>	<p>Württemberg, bzw. des Regierungspräsidiums Karlsruhe, da es sich bei der Murg um ein Gewässer erster Ordnung handelt.</p> <p>Ein Großteil des Baubestandes der Gemeinde Bischweier liegt gemäß HWGK bei Auftreten eines Extremhochwassers im Überflutungsbereich, unabhängig von der vorliegenden Planung. Am 5.1.2018 sind infolge des Hochwasserschutzgesetz II weitere Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kraft getreten. Demnach sind die Kommunen gehalten, in Risikogebieten, in denen Bebauungspläne oder ähnliche Satzungen gelten, nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG Anforderungen zum hochwasserangepassten Bauen im Bebauungsplan festzulegen, um künftige Schäden zu vermeiden. Darauf wurde im Bebauungsplan Winkelfeld hingewiesen.</p> <p>Die im Rahmen der HWGK für HQ Extrem berechneten und ausgewiesenen Überflutungsflächen für die bestehende Bebauung der Gemeinde Bischweier bleiben durch das NBG Winkelfeld unbeeinflusst.</p> <p>Der Einsprecher wurde mit mail vom 21.02.2020 durch Herrn BM Wein informiert, dass Bischweier laut Karte des Bundesamtes für Strahlenschutz in einem für Süddeutschland niedrig belasteten Bereich lebt. Eine weitere Begutachtung ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p>Siehe Link: https://www.focus.de/immobilien/experten/experte-gibt-tipps-neue-vorschriften-fuer-bauherrn-neubauten-muessen-kuenftig-einen-radon-schutz-haben_id_10053534.html Ich bitte um schriftliche Stellungnahme.</p>			
03	<p>██████████ Schreiben vom 10.01.2020</p> <p>hiermit legen wir Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans Winkelfeld mit Teiländerung Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg ein.</p> <p>Begründung: Trotz nun wiederholter Hinweise unsererseits auf die markante Parkplatz-Mangel-Situation in der und am Ende (Höhe Flurstück 3664) der Winkelfeldstraße, d.h. das gravierende Fehlen von ausreichenden Parkplätzen für die Anwohner und Gäste in dem bzw. bestehenden Wohngebiet, wurde diese Tatsache aus unserer Sicht nicht in ausreichendem Maß in der Anschlussgebietsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Im bestehenden Gebiet Winkelfeld-Süd sind öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl verfügbar und stehen in fußläufig erreichbarer Entfernung für die Spitzenzeiten am Abend und am Wochenende zur Verfügung. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde damals mit Augenmaß gewählt, auch weil die Kosten dafür erschließungsbeitragspflichtig auf die Grundstückseigentümer umzulegen waren. Darüber hinaus wurde jedem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben, sich eigene private Stellplätze zu schaffen. Hier stehen die Bürger auch in der Pflicht, für sich selbst in eigener Verantwortung auf dem eigenen Grundstück eine angemessene Zahl von Stellplätzen zu schaffen.</p> <p>Ein Anspruch auf die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen in noch höherer Zahl, um den privaten Stellplatzbedarf zu decken, besteht nicht.</p> <p>Eine Planänderung mit dem Ziel, noch mehr öffentliche Parkplätze zu planen ist nicht beabsichtigt und soll aus</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht für erforderlich gehalten.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>2. „Urbanes Gebiet“</p> <p>Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „Winkelfeld“ vom 02.12.2019 wurde nun das, an unsere Bestandsimmobilie Murgtalstraße 60 mit Wiesengrundstück (Flurstück 1448) angrenzende Flurstück 3824 teilweise als „Urbanes Gebiet“ (MU) und „Allgemeines Wohngebiet (WA1)“ ausgewiesen. Im vorherigen Vorentwurf des Bebauungsplans wurde dieses Grundstück bisher als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Gegen diese neuerliche Umwidmung des Flurstücks 3834 legen wir hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach der Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Damit unterscheiden sich die „Urbanen Gebiete“ von Mischgebieten i.S.d § 6 BauNVO und Kerngebieten i.S.d. § 7 BauNVO. In Mischgebieten verlangt die Rechtsprechung eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Bei den „Urbanen Gebieten“ wird auf die Erforderlichkeit eines ausgeglichen Nutzungsmix demgegenüber ausdrücklich verzichtet. Hierdurch bietet der Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ mehr Flexibilität für die Gemeinde bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten.</p> <p>Soweit können wir das Interesse der Gemeinde für diese Überplanung nachvollziehen, sehen aber unsere Interessen bzgl. einer weiteren Verschlechterung unserer Wohn- und Lebenssituation als nicht ausreichend berücksichtigt an.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sieht der § 17 BauNVO als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vor. Das „Urbane Gebiet“ ermöglicht somit eine wesentlich höhere Bebauungsdichte als in Mischgebieten (dort: GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Hierdurch sehen wir eine weitere Benachteiligung unserer Bestandsimmobilie.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Urbane Gebiet wurde gerade wegen des Vorteils der nicht gleichwertigen Nutzungsmischung gewählt. Es ist zu erwarten, dass sich im Urbanen Gebiet mehr Wohnnutzung als gewerbliche Nutzungen ansiedeln wird. Das zeigen die bisherigen Überlegungen möglicher Investoren, die sich für das im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück interessieren.</p> <p>Insofern ist eher von einer Verbesserung durch die Veränderung der Nutzungsart von MI zu MU auszugehen. Im Übrigen kann die Gemeinde als Eigentümerin beim Verkauf des Grundstücks entsprechende Weichenstellungen vornehmen.</p> <p>Eine Verschlechterung der benachbarten Grundstücke durch die Änderung der Nutzungsart von MI zu MU wird nicht gesehen.</p> <p>Das Maß der Nutzung wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Danach ist für das MU im Geltungsbereich des Bebauungsplans – wie in Mischgebieten – eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet. Mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von drei</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme, es soll bei der Festsetzung des MU verbleiben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es soll bei der vorliegenden</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“, die die Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen auf engstem Raum zulässt, wird unseres Erachtens nach zwangsläufig zu weiteren Lärmkonflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen und unsere Lebensqualität weiterhin verschlechtern, zumal die Erhöhung der Immissionsrichtwerte in Nr. 6.1 lit.c) der TA Lärm für „Urbane Gebiete“ auf 63 dB(A) tags 48 dB(A) nachts festgesetzt sind.</p>	<p>Vollgeschossen kann demnach die Obergrenze des § 17 BauNVO für MU nicht ausgeschöpft werden. Allerdings ist es richtig, dass im Vorgängerbebauungsplan dort lediglich zwei Vollgeschosse zulässig waren. Durch die Erhöhung auf drei Vollgeschosse ergibt sich eine mögliche höhere Ausnutzung des Grundstücks. Dieser Umstand wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.09.2019 explizit erläutert, auch, dass sich die damit zulässig Gebäudehöhe im Rahmen dessen bewegt, was an Gebäudehöhen in der Umgebung anzutreffen ist, und sich deshalb dort einfügt. Im Urbanen Gebiet (MU) gilt nach LBO eine Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhe. Allerdings wurde der Baubereich in einem Abstand zwischen 5 und 6 m zur bestehenden Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet ist. Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich für diese Grundstück im Übrigen nicht auf die Höhe der Murgtalstraße sondern auf die Höhe der neue Erschließungsstraße, die am Bezugspunkt Gebäudemitte etwas tiefer liegt.</p> <p>Die Erhöhung der Immissionsrichtwerte bezieht sich nur auf die Werte, die im Urbanen Gebiet ankommen dürfen. Die Erhöhung wurde im Übrigen auch nur für die Tagwerte eingeführt, nicht aber für die Nachtwerte. Die Werte für die Nacht liegen wie im MI bei 45 dB(A). Das Urbane gebiet selbst muss wiederum Rücksicht auf die benachbarten Gebiete nehmen und darf nur das emittieren, was in den benachbarten Gebietsarten (MI und WA) ankommen darf. Insofern ergeben sich in Bezug auf die zulässigen Lärmemissionen im benachbarten Mischgebiet keine Änderungen.</p>	<p>Planung verbleiben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Damit liegen die Immissionsrichtwerte für „Urbane Gebiete“ deutlich über denen eines Misch- oder Kerngebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) und sogar näher bei denen eines Gewerbegebiets (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).</p> <p>Uns wird somit also nochmals eine wesentlich höhere Lärmbelastung zugemutet als in anderen, für das Wohnen vorgesehenen Gebiete des Bebauungsplans. Den an den Bebauungsplan angrenzenden anderen Bestandsimmobilien wie z.B. Kornblumenweg und Starenweg, werden dem entgegen im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA3) ausgewiesen. Hier sind deutlich geringere Lärmimmissionen und sonstige Beeinträchtigungen durch Abrücken der Baufenster zu den Bestandsimmobilien gegeben.</p> <p>Hierin sehen wir eine weitere Ungleichbehandlung der, dem Planungsgebiet angrenzenden Bestandsimmobilien.</p> <p>Die Lärm bedingte Mehrbelastungen, die uns durch die Ausweisung des Nachbargrundstücks als „Urbanes Gebiet“ gerade in der ohnehin kritischen Nachtzeit zugemutet werden, sind im Vergleich zu Wohn-, Misch- oder Kerngebieten immens (tags und nachts um 3 dB(A) höhere Lärmwerte als zuvor) und die daraus für uns resultierenden möglichen Gesundheitsgefährdungen werden somit erneut billigend in Kauf genommen.</p>	<p>Die Aussage ist nicht richtig. Der Schutzanspruch des Mischgebiets bleibt erhalten und verändert sich nicht durch die Festsetzung eines MU auf dem benachbarten Grundstück.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets gibt es, aufgrund der Vorprägung, der räumlichen Lage und der Dichte, unterschiedliche Schutzwürdigkeiten von Grundstücken, die an das Plangebiet angrenzen. Die Lage in einem Mischgebiet an der Kreisstraße ist anders zu bewerten als die Lage in einem Wohngebiet an einer Wohnstraße, von daher kann hier nicht mit Ungleichbehandlung argumentiert werden. Das Abrücken von Baufenstern ist aus stadtplanerisch Sicht möglich, in Bereichen in denen die Hausgärten aneinander grenzen. Südwestlich an das Grundstück des Einsprechers angrenzend – also dem Hausgarten gegenüber- wurde gar kein Baubereich, sondern private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Von daher ergeben sich von dieser Seite keinerlei Veränderungen für das Grundstück. Auf der Westseite des Grundstücks ist der Baubereich des MU um ca. 5 bis 6 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ein größerer Abstand zur Grenze einzuhalten ist, als nach LBO für MU notwendig. Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der vorliegenden Planung verbleiben.</p> <p>Zurückweisung. Siehe auch Ausführungen oben. Durch die Festsetzung eines MU anstelle eines MI können sich keine Mehrbelastungen für das benachbarte Mischgebiet ergeben. Denn die im Gesetz vorgesehenen Mehrbelastungen beziehen sich auf die Einwirkungen, die im MU hinzunehmen sind. Im Übrigen sind die zulässigen Nachtwerte, die im MU ankommen dürfen, nicht erhöht, sondern betragen wie im MI 45 dB(A).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der vorliegenden Planung verbleiben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Auf die derzeitige Situation bzgl. der erhöhten Lärm- und Lichtimmissionen des Discounter-Marktes „Netto“ hatten wir nachweislich bereits bei der Gemeinde und dem Landratsamt schriftlich hingewiesen.</p> <p>Die aktuell vorliegende schalltechnische Untersuchung der Firma Koehler & Leutwein vom Oktober 2019 berücksichtigt diesen Umstand noch nicht vollumfänglich. Hier wurden lediglich die zulässigen Lärmimmissionswerte für das „Urbane Gebiet“ mit aufgenommen. Laut Bebauungsplans liegt unsere Bestandsimmobilie im oberen Lärmpegelbereich IV: Ohne angemessenen aktive Schallschutzmaßnahmen wird sich der Lärmpegelbereich durch die zu erwartende Andienung der geplanten Gewerbeimmobilie auf dem Nachbargrundstück 3834 weiterhin erhöhen.</p> <p>Dieser Umstand ist für uns so nicht akzeptabel, zumal in der schalltechnischen Untersuchung auch noch nicht berücksichtigt wurde, dass durch die geplante Werkserweiterung der Firma Gerhard Lang GmbH & Co.KG im Industrie- Gewerbegebiet Bad Rotenfels in Summe durchaus eine signifikante Erhöhung der Lärmimmissionswerte zukünftig zu erwarten ist.</p> <p>Im Ergebnis würden wir darum bitten, den aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplanes dahingehend zu überdenken, das „Urbane Gebiet“ im äußeren Bereich im süd-westlichen Teil des Plangebiets, gegenüber der ausgewiesenen Fläche für CEF-Maßnahmen, zu planen.</p>	<p>Ausweislich der aktuellen Schalltechnischen Untersuchung ergeben sich weder am Tag noch in der Nacht für das in Rede stehende Grundstück Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es ist zu erwarten, dass sich die bestehende Situation durch ein abschirmendes Gebäude verbessert.</p> <p>Der ermittelte Lärmpegelbereich ergibt sich durch den errechneten Straßenverkehrslärm der Kreisstraße. Diese Vorbelastung ist unabhängig von der Ausweisung des MU vorhanden und planungsrechtlich durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu bewältigen.</p> <p>Die Lärmeinwirkungen durch die Andienung auf dem benachbarten Grundstück ist nach TA Lärm zu ermitteln. Bei dieser Ermittlung müssen die zulässigen MI-Werte berücksichtigt und eingehalten werden. Laut Schalltechnischer Untersuchung werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt die um den Gewerbelärm Gaggenau ergänzte Schalltechnische Untersuchung vor. Hieraus ist zu entnehmen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet und auch im Bereich des in Rede stehenden Grundstücks auch unter Berücksichtigung der genannten Schallquelle eingehalten werden.</p> <p>Urbane Gebiete sind dort vorzusehen, wo eine gewisse Vorprägung mit entsprechenden gemischten Nutzungen vorhanden und eine gewisse Verdichtung der baulichen Nutzung beabsichtigt ist. Beides ist entlang der Hauptstraßen gegeben, nicht aber am</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Dieses Gebiet ist derzeit für die bauliche Nutzung WA 3 vorgesehen, obschon größere Teile dieses Gebiets ebenfalls im Lärmpegelbereich IV liegen. Durch die damit einhergehende zulässige Geschosshöhe von 13,50 m könnte somit, zumindest ein Teil des Plangebiets, aktiv gegen die zunehmenden Lärmimmissionen des Industrie- und Gewerbegebiets Bad Rotenfels geschützt werden.</p> <p>Ebenso würde dadurch einer Ungleichbehandlung der angrenzenden Bestandsimmobilien an das Planungsgebiet ausgeschlossen. Sollte dann dort wirklich eine Seniorentagespflegestätte o.ä. errichtet werden, würde dies natürlich auch den dort zukünftig untergebrachten Menschen zu Gute kommen. Diese hätten dann im rückwärtigen Bereich direkt Zugang und Ausblick auf die Natur, respektive auf die bereits angelegte Ausgleichsfläche und somit wären diese ebenfalls nicht den Lärm- und Lichtimmissionen eines Netto-Discounters und der angegliederten Bäckerei, wie derzeit an sieben Tagen in der Woche, ausgesetzt. Zudem würden in diesem Bereich die Belastungen durch den ansteigenden Verkehrslärm gegenüber der aktuellen Planung in erheblichem Maße geringer ausfallen.</p> <p>3. Umlageverfahren Bei einem Umlageverfahren kommt eine wesentliche Bedeutung der Wahl des Verteilungsmaßstabes zu. Zur Errechnung der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile sieht das Baugesetzbuch dabei verschiedene Verteilungsmaßstäbe vor. Grundsätzlich wird die Verteilungsmasse dabei unter den beteiligten Grundstückseigentümern verteilt. Gesetzlich vorgesehen sind als Verteilungsmaßstab das Verhältnis der Flächen oder das Verhältnis der Werte, das die</p>	<p>Gebietsrand des geplanten Neubaugebiets. Es ist zwar richtig, dass am südlichen Gebietsrand Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm der Bundesstraße und der Bahntrasse gegeben sind. Es widerspräche aber der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung, am neuen Ortsrand von Bischweier (ohne künftige Fortsetzungsabsicht und -möglichkeit) ein Urbanes Gebiet mit entsprechender Nutzungsmischung und -verdichtung zu planen. Gegenüber dem Gewerbelärm aus Gaggenau bedarf es im Übrigen keiner Schutzmaßnahmen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.</p> <p>Zur Ungleichbehandlung siehe Ausführungen oben. Ausweislich der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung werden im geplanten MU die zulässigen Immissionsrichtwerte, die sich aus dem Gewerbelärm (Discounter und Gewerbegebiete Gaggenau) ergeben, sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Insofern würden einer Nutzungsabsicht Seniorentagespflege keine Belange entgegen stehen. Gleiches gilt auch alle anderen im MU zulässigen Nutzungen.</p> <p>Das Umlageverfahren ist ein eigenständiges Verfahren. Die gestellten Fragestellungen sind deshalb im Umlageverfahren zu behandeln. Auf den Bebauungsplan haben sie keine Auswirkungen. Ein erstes Gespräch wurde seitens des Erschließungsträger bereits geführt. Dies führte bereits zu Anpassungen der Planzeichnung (Festsetzung einer privaten Grünfläche) im Bereich des von der Planung betroffenen Grundstücks.</p>	<p>Festsetzung es Urbanen Gebiets an der bisherigen Stelle im Plangebiet verbleiben.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Fragestellungen sind im Umlageverfahren zu klären.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>eingeworfenen Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zueinander hatten.</p> <p>Wie in der Informationsveranstaltung Baulandumlegung „Winkelfeld“ am 21.01.2020 bekannt gegeben, sollen die Sollansprüche der Umlegungsmasse (Summe aller beteiligten Grundstücksflächen) nach Werten berechnet werden. Auf die Möglichkeit der Umlegung nach Flächen wurde nicht näher eingegangen.</p> <p>Eine Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen bietet sich allerdings an, wenn die Grundstücke im gesamten Umlegungsgebiet den gleichen Wert haben. Diese Voraussetzung wäre im Plangebiet gegeben.</p> <p>Die Umlegungsstelle hat bei der sogenannten Flächenumlegung von den eingeworfenen Grundstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die dem Grundstückseigentümer durch die Umlegung erwachsen.</p> <p>In Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, darf der Flächenbeitrag hierzu bis zu 30 %, in anderen Gebieten nur bis 10 % der eingeworfenen Fläche betragen.</p> <p>Insofern erschließt sich uns derzeit nicht vollumfänglich, welche Gründe den Umlegungsausschuss dazu bewogen hat, im vorliegenden Fall das Verfahren der Umlegung nach Werten zu beschließen.</p> <p>Könnten Sie uns bitte über die Beweggründe informieren und darlegen welche Vor-, bzw. Nachteile sich für die derzeitigen Grundstückseigentümer hieraus ergeben.</p> <p>4. Bestandsimmobilie Murgtalstr. 60 (Flurstück 1448)</p> <p>Aus dem derzeitigen Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass der größte Teil unseres Flurstücks 1448 in das Planungsgebiet fällt und zukünftig dort eine öffentliche Grünfläche entstehen soll.</p>	<p>Die Planung wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer angepasst. Anstelle der öffentliche Grünfläche wurde ein großer Teilbereich als private Grünfläche – Zweckbestimmung – Hausgarten festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Ein geringer Teil des aktuellen Flurstücks, auf dem unsere Bestandsimmobilie im Jahr 1927 errichtet wurde, wurde nicht mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Aktuell ist für uns nicht eindeutig ersichtlich, zu welcher Gebietsart unsere derzeitige Bestandsimmobilie fällt?</p> <p>Laut aktueller Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2018 müssten wir demnach unter WA (allgemeines Wohngebiet) fallen. Wird dies in Zukunft ebenfalls der Fall sein, oder sind hier weitere Umwidmungen geplant?</p> <p>Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Gemeinderatsmitgliedern für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Für den Bereich des Bestandsgebäudes gilt der Bebauungsplan „Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg“. Dort ist für das Grundstück Mischgebiet festgesetzt. Dieser Teil des Bebauungsplans bleibt rechtlich bestehen.</p> <p>Das ist nicht so, für das Grundstück ist MI festgesetzt, da das Grundstück im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegt.</p> <p>Der Gemeinderat erhält den vollständigen Text zur Abwägung. Das Ergebnis der Abwägung, die erst zum Satzungsbeschluss abschließend erfolgt, wird den Eigentümern nach Abschluss des Verfahrens zugestellt.</p> <p>Siehe hierzu Ausführungen zu den einzelnen Punkten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
05	<p>████████████████████ Schreiben vom 28.02.2020</p> <p>wie soeben telefonisch besprochen möchten wir unseren Einwand vom 16.07.2019 bezüglich der weiteren Erschließung Winkelfeld weiterhin aufrecht erhalten und in das aktuelle Verfahren fristgemäß erneut einbringen, weil wir denken, dass die von uns erwähnten Punkte weiterhin Beachtung in den Planungen der Gemeinde finden sollten.</p> <p>Wir danken bereits im Voraus für Ihre Bemühungen.</p> <p>████████████████████ Schreiben vom 16.07.2019 <i>entspricht der bereits 2017 vorgetragenen Stellungnahme</i></p>	<p>Auf die nachfolgenden Ausführungen der Verwaltung wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde vom GR bereits im Rahmen der Billigung des B-Planentwurfs am 28.11. 2019 behandelt.</p>	<p>Siehe nachfolgende Ausführungen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p>████████████████████, Schreiben vom ???</p> <p>mit diesem Schreiben möchte ich als Anwohner des Winkelfeldes und von den Plänen unmittelbar Betroffener auch im Namen meiner Familie meinen Einwand gegen die von Ihnen vorgelegte Planung bezüglich einer weiteren Erschließung des Winkelfeldes einlegen.</p> <p>Die vorgelegte Planung sollte aus folgenden Gründen korrigiert beziehungsweise revidiert werden:</p>			
	<p>1) Sicherheit von Kindern</p> <p>Das geplante Baugebiet mit der jetzt vorliegenden Planung hätte zur Folge, dass ein neuer Hauptverkehrsweg über die Winkelfeld- und Hermann-Föry-Strasse am neu renovierten Kindergarten Bischweier, der demnächst wieder bezogen werden wird, vorbeiführt und somit würde die Sicherheit der Kindergartenkinder gefährdet. Auch der Weg zur Grundschule läge für viele Schüler an dieser Hauptverkehrsachse. Zudem leben mittlerweile im Winkelfeld, angrenzend an die Winkelfeldstrasse, wieder viele junge Familien mit kleinen Kindern, die von dem zunehmenden Verkehr unmittelbar betroffen wären.</p>	<p>Durch Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass sich die zu erwartenden Verkehrsmengen in einem Rahmen bewegen, den sowohl die Hermann-Föry-Straße als auch die Winkelfeldstraße als Wohnstraßen ohne Probleme aufnehmen können und sich der Verkehr entsprechend verteilt.</p> <p>Will man die städtebauliche gewünschte Verkehrsverteilung erreichen, ist das Neubaugebiet Winkelfeld an die Hermann-Föry-Straße und die Winkelfeldstraße anzuschließen. Damit können auch Kinder aus dem Winkelberg über das Neubaugebiet zum Kindergarten und zur Schule gelangen. Das ist Ziel der Planung.</p> <p>Wollte man den StatusQuo erhalten, dürfte das Neubaugebiet Winkelfeld keinen Anschluss an die genannten Straßen haben. Das kann aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht nicht empfohlen werden.</p> <p>Es ist gerade das Ziel, dass zum Beispiel auch die Kinder vom Winkelberg über den kurzen Weg zur Schule und zum Kindergarten gebracht werden können.</p>	<p>Eine Gefährdung wird unter Berücksichtigung der Aussagen der Fachplaner und der gesicherten Gehwegführung nicht gesehen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
		<p>Das sich die zu erwartende Verkehrsbelastung in einem Rahmen bewegt, der in „Wohnstraßen“ nach Rast 06 zulässig ist, ist <u>nicht</u> von einer Gefährdung der Sicherheit auszugehen.</p> <p>Im Übrigen verläuft der Fußweg vor dem Kindergarten hinter den dort angeordneten Senkrechtparkplätzen, so dass Kinder, die zu Fuß kommen, auf einem gesicherten Gehweg laufen können.</p>		
	<p><i>2. Verkehrssituation / Parkplatzsituation</i></p> <p><i>Die jetzige Planung beziehungsweise deren Umsetzung würden dazu führen, dass die Winkelfeldstrasse (eine schmale Wohngebietsstrasse) zu der Hauptverkehrsader durch Bischweier würde, die sowohl von Anwohnern des geplanten neuen Baugebietes als auch von Anwohnern des Winkelbergs (Kindergarten, Schule, Weg nach Kuppenheim, Richtung B462 bzw. Autobahn) oder Gaggenauer Daimlermitarbeitern auf dem Weg zum Werk Kuppenheim zusätzlich zum bereits bestehenden Verkehr vielfach genutzt werden würde. Die würde die Belastungsgrenze hinsichtlich Anwohner sowie den anliegenden Kindergarten deutlich überschreiten. Somit würde sie zu einer erheblichen Verminderung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner führen.</i></p> <p><i>Bereits vor dem Umbau des Kindergartens war die Verkehrssituation rund um den Kindergarten zu Bring- und Abholzeiten der Kinder höchst problematisch. Mit der jetzt vorliegenden Planung entstünde hier eine kaum tragbare Situation.</i></p> <p><i>Die Anbindung sowohl der Herrmann-Föry-Strasse (ursprünglich geplant/ aus welchen Gründen in der ersten Bauphase nicht vorgesehen?) sowie der Kirschallee</i></p>	<p>Durch die nunmehr geplante Anbindung an die Herrmann-Föry-Straße hat sich die Planungssituation verändert. Es wird eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs angestrebt. Die Verkehrsuntersuchung kommt in Ihrer Zusammenfassung zum Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Planungskonzept beide Straßen (Herrmann-Föry-Straße und Winkelfeldstraße) auch mit den zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Straßenkategorie Wohnstraße nach RAST 06 zugeordnet werden können und diese gut abwickeln. Insofern wird die Ansicht, die Winkelfeldstraße würde eine „Hauptverkehrsader“ durch Bischweier, nicht geteilt.</p> <p>Das vorhandene und geplante Verkehrssystem ist ausreichend leistungsfähig, um auch den hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Das wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Aufgrund der Nähe des Neubaugebiets zum Kindergarten könnte der Hol- und Bringdienst zum Kindergarten auch leicht zu Fuß bewältigt werden.</p> <p>Der Anschluss an die Herrmann-Föry-Straße ist vorgesehen. Eine entsprechende Verkehrsverteilung ist damit gewährleistet.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Herrmann-Föry-Straße und die Winkelfeldstraße werden für ausreichend leistungsfähig gehalten.</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p><i>könnten zumindest dafür sorgen, dass sich der Verkehr ein klein wenig besser verteilt.</i></p> <p><i>Von besonderer Bedeutung wären in diesem Zusammenhang aber zudem verkehrsberuhigende Maßnahmen, die keinen zusätzlichen Lärm erzeugen, aber dafür sorgen, dass der Verkehr verlangsamt wird und der Weg durch den Kreisel über die Winkelfeldstrasse nicht zur attraktiven neuen Hauptverkehrsachse in Bischweier würde.</i></p> <p><i>Sowohl der Zeitpunkt, der von Ihnen durchgeführten Verkehrsmessung, als auch die Tatsache, dass der in Renovierung befindliche Kindergarten noch nicht wieder geöffnet ist, sorgt dafür, dass die Ergebnisse der Messung der tatsächlichen Nutzung (außerhalb der sommerlichen Hauptferienzeit sowie mit Einbeziehung des kommenden Verkehrs zum wiedereröffneten Kindergarten) nicht entsprechen.</i></p> <p><i>Bereits jetzt herrscht abends und an Wochenenden erheblicher Parkplatzmangel im Winkelfeld, der häufig nur durch z.B. die Nutzung des Wendehammers Winkelfeldstrasse halbwegs aufgefangen werden kann. Diese Situation würde durch die geplante, dichte Bebauung noch zusätzlich verschärft und die Wohnqualität damit weiter herabgesetzt.</i></p>	<p>Verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Straßenverschwenkungen wurden in die Planung aufgenommen.</p> <p>Die Zählungen wurden außerhalb der Sommerferien in Baden-Württemberg durchgeführt (Donnerstag, den 20.07.2017 und Dienstag, den 25.07.2017) und können in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt werden.</p> <p>Im geplanten Neubaugebiet werden gerade im Bereich der Übergänge ausreichend zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>	
	<p>3. Naturschutz</p> <p><i>Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist ein besonders schützenswerter Raum und ein einzigartiges Biotop, das es in der jetzt bestehenden Form mit seinen vielfältigen Lebensräumen so nur selten gibt. Es beheimatet viele auch schützenswerte Tierarten und sein Verlust könnte nicht einfach mit ein paar Maßnahmen aufgefangen werden.</i></p>	<p>Es ist bekannt, dass es sich bei dem Planungsgebiet um hochwertige Streuobstwiesen handelt. Allerdings ist die Fläche seit langer Zeit im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Kuppenheim-Bischweier als Wohnbaufläche enthalten und somit für eine künftige Bebauung vorgesehen. Bezüglich der dort anzutreffenden Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In der Folge davon werden sogenannte CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im Vorfeld der</p>	<p>Es ist bekannt, dass ein schützenswerter Raum überplant wird. Es werden aber umfangreiche Maßnahmen</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
		Realisierung durchgeführt, damit rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Fläche funktionstüchtige Lebensräume an anderer Stelle entstehen können.	zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und für den Artenschutz vorgenommen.	
	<p><i>4. Naherholung</i> Das besagte Gebiet dient vielen Bürgern der Gemeinde Bischweier als beliebtes Naherholungsgebiet und ist meiner Ansicht nach zwischen Murgtalstrasse und Winkelfeldstrasse der schönste Ort in ganz Bischweier. Der Charme, den Bischweier momentan versprüht, würde, wenn man die Planung umsetzen würde, erhebliche Einbußen erfahren.</p>	Es ist richtig, dass es sich hier um eine idyllische Landschaft handelt. Aber auch die Flächen jenseits des Winkelwegs im Süden besitzen einen ähnlichen Charakter und einen ähnlichen Wert für die Naherholung. Die Wege dorthin sind in der Planung enthalten. Zudem werden für die Naherholung und aus Gründen der Durchlüftung drei Grünkeile in die Planung integriert. Auch wenn der Charme von Bischweier Einbußen erfahren sollte, will die Gemeinde an der Entwicklung des neuen Baugebiets festhalten, da der Bedarf an Wohnraum derzeit ungebrochen vorhanden ist.	Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll an der vorliegenden Planung festgehalten werden.	
06	<p> [REDACTED] Schreiben vom 18.02.2020 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gebe ich folgende Stellungnahme ab: entgegen den Ausführungen in der verkehrsrechtlichen Untersuchung (Abschnitt 5) sind wir der Meinung, dass der entstehende Durchgangsverkehr aus Richtung Rotenfels, Winkelberg und aus Bischweier West sowie Kuppenheim beträchtlich sein wird und nicht zu unterschätzen ist. </p>	Die in der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Verkehrsmodelle sind aus Sicht der Planung nicht anzuzweifeln.	Kenntnisnahme	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Schaut man sich die jetzige Straßenführung an und die neuen Straßen durchs NBG genau an, so erkennt man klar eine Abkürzung der Strecke zwischen Kreisverkehr (Netto) und Ampel in der Bahnhofstraße:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kreisverkehr-Murgtalstraße-Bahnhofstraße (Ampel) 1000 m davon die Hälfte Tempo 30 km/h Fahrzeit ca. 1 min 50, dazu kommt in der Bahnhofstraße eine „Einspurstrecke“ zwischen Kapelle und Friseur, dazu 2 Ampeln 2. Neue Strecke von Kreisverkehr über Herrmann-Föry-Straße 750 m ca. 1 min 30 3. Neue Strecke von Kreisverkehr über Winkelfeldstraße 850 m ca. 1 min 40 <p>Wer täglich die Verkehrsverhältnisse kennt, weiß wo der zukünftige Durchgangsverkehr lang fährt, auch die Anfahrt von Bewohner westlich der Bahnhofstraße zum Einkaufsmarkt führt durchs NBG.</p> <p>Umso dringlicher ist die Realisierung der Anbindung Herrmann-Föry-Straße und der Verkehrsberuhigung des NBG.</p> <p>Des Weiteren ist Tempo 30 km/h teilweise zu hoch.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist zu erwarten, dass alleine die Entfernung nicht maßgebend für die Benutzung einer Strecke für den Durchfahrtsverkehr ist. Durch mindestens drei Abknicke im rechten Winkel, zwei bis drei Verschwenke und ein bis zwei Querungen der Grünkeile wird eine deutliche Minimierung der Geschwindigkeit erreicht. Die Gefahr, dass das Neubaugebiet dauerhaft und intensiv als Ersatzstrecke für die Hauptstraßen genutzt wird, wird nicht gesehen.</p> <p>Im Sinne einer gerechten Verkehrsverteilung ist es planerische Absicht, dass der Binnenverkehr auch die Straßen des Neubaugebiets nutzt.</p> <p>Die Anbindung der Herrmann-Föry-Straße ist Bestandteil der Planung und wird realisiert. Die Verkehrsführung im Neubaugebiet führt durch die Abknicke, Verschwenke und Querungen der öffentlichen Grünzüge zur Geschwindigkeitsreduzierung.</p> <p>Im Bebauungsplan sind keine Tempovorgaben enthalten. Dies obliegt der verkehrsrechtlichen Anordnung. Es ist zu erwarten, dass im Planungsgebiet höchsten Tempo 30 zugelassen wird.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gefahr, dass das Neubaugebiet dauerhaft und intensiv als Ersatzstrecke für die Hauptstraßen genutzt wird, wird nicht gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung wie geschrieben</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
		Inwieweit eine weitere Reduzierung notwendig und sinnvoll ist, kann im weiteren Verfahren geprüft werden.		
07	<p>██████████ mit Schreiben vom 25.02.2020</p> <p>mit unserem Schreiben vom 09.08.2019 haben wir gebeten, im Bebauungsplan eine Erweiterungsfläche für den Netto-Markt vorzusehen. Ich denke, dass man frühzeitig darüber nachdenken muss, in Verbindung mit der Erweiterung des Baugebiets, die Grundversorgung und die Bedürfnisse der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Altersstruktur, zu berücksichtigen. Deswegen finde ich es schade und bedauerlich, dass der Antrag auch in Verbindung mit dem Wunsch von Netto-Marken-Discount unberücksichtigt bleibt.</p> <p>Wir waren am Samstag, 22.02.2020 in Bischweier und haben uns die Mühe gemacht, innerhalb von 4 Stunden festzustellen, dass 70 % der Besucher des Netto-Marktes ältere Herrschaften waren. Deshalb wäre es sinnvoll das Sortiment im Non-Food-Bereich zu vergrößern, verbunden mit einer zukünftigen Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m², vorbehaltlich der Intention von Netto Marken-Discount.</p>	<p>Bei der von MVD genannten Erweiterungsfläche handelt es sich um das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück Flst.-Nr. 3832. Die Veräußerung von Grundstücken außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und kann dann beurteilt werden, wenn Erweiterungsabsichten auch tatsächlich beabsichtigt sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht hierzu kein Handlungsbedarf. Es liegen keine konkreten Pläne vor.</p> <p>Die Grundversorgung von Bischweier ist mit dem bestehenden Netto-Markt gesichert, auch in Bezug auf das neue Baugebiet.</p> <p>Eine Vergrößerung der derzeit zulässigen Verkaufsfläche von 840 m² auf über 1000 m² kann nicht ohne vorherige Prüfung der Auswirkungen und Abstimmung mit den übergeordneten Behörden in Aussicht gestellt werden. Auch die Randsortimente sind im üblichen Rahmen auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Vorhaltung einer Erweiterungsfläche würde suggerieren, dass eine Erweiterung des Marktes und somit seiner Verkaufsfläche möglich wäre. Das ist nach derzeitiger Sach- und Rechtslage nicht der Fall. Insofern wird keine Erforderlichkeit gesehen, eine Erweiterungsfläche für den Markt im vorliegenden Bebauungsplan vorzusehen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung im derzeitigen Verfahren, die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Unabhängig dessen möchte ich im Auftrag von Netto-Marke Discount an die Betriebszeiten erinnern: Öffnungszeiten werktags min. 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr bzw. nach gesetzlichen Öffnungszeiten. Öffnungszeiten des Backshops an Sonn- und Feiertagen mind. Von 7:00 Uhr bis 11:00 Uhr bzw. nach gesetzlichen Öffnungszeiten.</p> <p>Anlieferungszeiten werktags von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr.</p> <p>Zusätzliche Anlieferungszeiten des Backshops an Sonn- und Feiertagen mind. Von 6:00 Uhr bis 11:00 Uhr.</p> <p>Diese Zeiten müssen im Bebauungsplan für die angrenzende Bebauung berücksichtigt werden.</p>	<p>Vorsorglich kann sich die Gemeinde Bischweier im Rahmen der Umlegung das direkt angrenzende Grundstücke zuteilen lassen, damit bei Bedarf Grundstücksoptionen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die zulässigen Öffnungszeiten und Zeiten für die Anlieferung ergeben sich aus der Baugenehmigung. Nur diese sind im Rahmen des vorliegenden Verfahrens z.B. bei der Beurteilung von Gewerbelärm zugrunde zu legen.</p> <p>Die Ausführung zur Anlieferungszeit ist nicht richtig. Laut Baugenehmigung ist die Nachtanlieferung nicht zulässig.</p> <p>Es müssen nur die Zeiten berücksichtigt werden, für die eine Baugenehmigung vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung. Die Ausführung ist falsch.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p>	
08	<p>██████████, vertreten durch RA, mit Schreiben vom 28.02.2020</p> <p>für Ihr Schreiben vom 12.Dezember 2019 mit dem Hinweis auf den Beschluss des Gemeinderats vom 28. November 2019 über die erneute Auslegung des fortgeschriebenen Planentwurfs danke ich. Die Einzelheiten habe ich durchgesehen. Vermutlich ist die Schaffung des Baurechts für die Gemeinde Bischweier drängend, so dass der Gemeinderat die erneute Offenlage zeitnah beschlossen hat. Allerdings sind einige Themen weiterhin offen und bedürfen noch der Klärung. Insbesondere ist die Entstehung eines städtebaulichen Konflikts zwischen der heranrückenden Wohnbebauung einerseits und dem Betrieb unserer Mandanten andererseits nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des Themas Gewerbelärm Gaggenau erneut ausgelegt. Aus Sicht der Verwaltung sind keine Fehler erkennbar, die zu einer Einstellung des Verfahrens führen könnten.</p>	<p>Keine Berücksichtigung, das Verfahren wird durch erneute Auslegung fortgeführt.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Herr Dipl.-Ing. Kohnen hatte mit Schreiben vom 26. September 2019 die Ermittlung der Vorbelastung und der Gesamtbelastung angesprochen. Eine Klärung konnte noch nicht herbeigeführt werden. Daher ist die erneute Planoffenlage etwas überraschen und macht es notwendig, eine schriftliche Stellungnahme vorzulegen, obwohl unserer Mandantin eher an einer Vermeidung eines Konfliktes gelegen ist. Ich nehme an, dass dies auch im Sinne der Gemeinde Bischweier ist, so dass notwendige Gespräche geführt werden könnten und sollten. Da mit dem Offenlagebeschluss aber die Stellungnahmefrist in Lauf gesetzt ist, muss ich vorsorglich im Namen der Gerhard Lang Recycling GmbH zu dem oben genannten Planentwurf Stellung nehmen, zu dem die Offenlagefrist am Freitag, 28. Februar 2020, endet. Namens und im Auftrag unserer Mandantin rege ich an, das Verfahren einzustellen und den Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen. Er leidet an verschiedenen Fehlern. Beispielfhaft sei auf das Folgende hingewiesen.</p> <p>1. Die grundsätzliche Thematik hatte ich in meiner Stellungnahme zu dem früheren Entwurf mit Schreiben vom 19. Juli 2019 aufgezeigt. Ich mache die Einwendungen zum Inhalt dieser Stellungnahme. Eine Kopie ist vorsorglich beigefügt (Anlage). Nur soweit aktuellere gutachterliche Stellungnahmen offengelegt wurden, komme ich darauf im Weiteren zurück.</p> <p>Ich rege an, auf die Vermeidung eines städtebaulichen Konflikts hinzuwirken, der dadurch entsteht, dass ein umfangreiches Wohngebiet mit einem vergleichsweise überschaubaren urbanen Gebiet festgesetzt wird und näher an den Betrieb unserer Mandantin heranrücken soll. Insbesondere die Lärmthematik muss weiter aufgearbeitet werden. Die Ermittlung der Vor- und der Gesamtbelastung fehlt. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht ausgeschlossen, dass einzuhaltende Werte überschritten werden und mögliche Ausnahmen nicht vorliegen. Ferner ist nicht ausgeschlossen, dass die Bauleitplanung der Gemeinde Bischweier zu einer Störung der Bauleitplanung der Stadt Gaggenau für den Standort unserer Mandantin führt. Die</p>	<p>Die Stellungnahme vom 19. 07.2019 wird dem Gemeinderat somit erneut vorgelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme wurde bereits wortgleich in der Sitzung des GR am 28.11.2019 behandelt und dem Beschlussvorschlag gefolgt. Zwischenzeitlich sind die Sachverhalte teilweise durch die vorliegende aktuelle Schalltechnische Untersuchung überholt.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung wurde um das Thema Gewerbelärm Gaggenau ergänzt. Dabei wurden alle relevanten Flächenschallquellen berücksichtigt, auch die der sich in Planung befindlichen Gewerbegebiete und der im FNP dargestellten Gewerbeflächen der Stadt Gaggenau. Auf die ausführlichen Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung, hier insbesondere Ziffern 3.2, 4.2 und 5.3 und auf die Begründung des Bebauungsplans Ziffer 8.4 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Weiterentwicklung des Betriebsstandorts ist aber von existentieller Bedeutung und darf nicht eingeschränkt werden.</p> <p>2. Die Lärmthematik ist auch durch die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2019 nicht aufgearbeitet. Sie leidet an verschiedenen Mängeln. Beispielhaft sei Folgendes aufgeführt:</p> <p>Die Beschreibung der Ausgangssituation auf S. 1 ist verkürzt. Nicht nur von dem Discounter-Markt und der Tennisplatzanlage können Emissionen erwartet werden. Soweit auf die Tennisplätze abgestellt ist, greift eine telefonische Befragung zu den Betriebszeiten (S. 3) zu kurz.</p> <p>Soweit auf S. 4 auf Zugdaten mit einem Prognosehorizont 2025 abgestellt wurde, gibt es inzwischen aktuellere Daten, die berücksichtigt werden sollten. Die Ermittlung des Gewebelärms des Discounters greift zu kurz. Zwar wird angedacht, einen Anlieferungsverkehr vor 6:00 Uhr auszuschließen. Frischwaren werden aber typischerweise vor 6:00 Uhr angeliefert, so dass der entstehende Lärm berücksichtigt werden muss. Die Ausführungen auf S. 5 ff. sind daher nicht ausreichend.</p>	<p>In der Zusammenfassung Ziffer 6 der Schalltechnischen Untersuchung ist ausgeführt: „Die im Bebauungsplangebiet ermittelten Immissionen des Gewebelärms ergeben beim Vergleich der ermittelten Immissionspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm, weder am Tag noch im Nachtzeitraum Überschreitungen.“</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Winkelfeld“ der Gemeinde Bischweier ergeben sich keine ersichtlichen Einschränkungen für die Planungen der Stadt Gaggenau.</p> <p>Die beschriebenen Mängel in der Schalltechnischen Untersuchung werden nicht gesehen. Es wurden im üblichen Rahmen alle relevanten Schallquellen u.a. die Genehmigungslage des Discounters erhoben und der Untersuchung zugrunde gelegt. Zweifel daraus ergeben sich nicht.</p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen werden somit allesamt zurückgewiesen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung beschreibt im üblichen Rahmen alle relevanten Schallquellen. Die Erhebungen erfolgten sachgerecht.</p> <p>Es wurden die zur Verfügung stehenden Daten verwendet. Das ist legitim und zulässig. Für den Discountermarkt wurde die Baugenehmigung zugrunde gelegt.</p>	<p>Die nachfolgenden Ausführungen werden zurückgewiesen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p>Bei der Tennisplatzanlage werden Tennisturniere als seltenes Ereignis definiert (S.9). Tatsächlich finden sie aber nicht nur regelmäßig statt, sondern häufiger als angenommen. Dass die Anzahl der Tennisturniere nicht die Anzahl von Bundesligaheimspielen überschreitet, entspricht nicht der typischen Nutzung von Tennisplätzen.</p> <p>Die in dem künftigen urbanen Gebiet zulässigen Gewerbebetriebe müssten berücksichtigt werden.</p> <p>Der zu erwartende Verkehr innerhalb des Plangebiets und auf den Zufahrtsstraßen wird Lärm verursachen, der über die zulässigen Werte hinausgeht. Die Annahmen in der schalltechnischen Untersuchung sind hierzu untersetzt.</p> <p>3. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sollte weiterentwickelt werden. Sie ist nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Die Annahme zu den Ausgleichs- und ZEF-Maßnahmen sollten aktualisiert werden.</p> <p>4. Das Konzept der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets ist nicht hinreichend bestimmt und lässt den typischen Erschließungsverkehr mit seinen notwendigen Anforderungen nicht ausreichend zu.</p>	<p>Die Nutzung des in Rede stehenden Tennisplatzes wurde vom Gutachter ermittelt und in der Schalltechnischen Untersuchung beschrieben und bewertet. Es gibt keinen Grund, an den dortigen Ausführungen zu zweifeln.</p> <p>Der zulässige Störgrad einer möglichen gewerblichen Nutzung im MU ist – genauso wie im MI – bereits in der Zweckbestimmung geregelt. Es sind im MU und im MI nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine gesonderte Berücksichtigung in der Schalltechnischen Untersuchung wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung sind übliche Annahmen getroffen, die nicht zu bezweifeln sind.</p> <p>Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt im für Bebauungspläne üblichen Rahmen. Eine Unbestimmtheit ist nicht zu erkennen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur erneuten Auslegung der Bebauungsplanunterlagen aktualisiert.</p> <p>Das Konzept der Erschließungsstraßen ist sehr exakt bestimmt und durch Fachplanung bereits vertieft. Das Konzept lässt den typischen Erschließungsverkehr sehr gut zu und entspricht den in einem neuen Baugebiet notwendigen Maßstäben.</p>	<p>Kennnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Die Ausführung zum Konzept der Erschließungsstraßen wird zurückgewiesen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Sollte die Gemeinde Bischweier an der Aufstellung des Bebauungsplans festhalten, ist beabsichtigt, eine weitere umfassendere Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.</p> <p>██████████ mit Schreiben vom 19.07.2019</p> <p><i>wie der Gemeinde Bischweier bekannt ist, vertreten wir die Gerhard Lang GmbH & Co.KG, Wilhelm Lang Str. 1-3, 76517 Gaggenau. Die Gemeinde Bischweier hat unsere Mandanten mit Schreiben vom 07.Juni 2019 über die erneute frühzeitige Beteiligung in dem Verfahren zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans unterrichtet. Der Entwurf liegt in der Zeit vom 11. Juni 2019 bis 19. Juli 2019 öffentlich aus. Im Namen unserer Mandanten nehme ich zu dem Planentwurf wie folgt Stellung und erhebe folgende Einwendungen:</i></p> <p><i>In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Bereich, für den die Gemeinde Bischweier den Bebauungsplan aufstellen will, befindet sich der Standort der Gerhard Lang GmbH & Co. KG. Es handelt sich um ein Recycling Unternehmen auf einer Fläche von derzeit ca. 75.000 m². Über die Jahrzehnte wurde das Angebot zum Thema Metallrecycling ausgebaut. Es wurden immer wieder neue Methoden zur Aufbereitung</i></p>	<p>Im Rahmen der erneuten Offenlage besteht die Möglichkeit, weitere Stellungnahmen vorzutragen.</p> <p>Eine solche Eingangsbestätigung hat der RA erhalten.</p> <p>Die folgenden Ausführungen sind wortgleich der Abwägungsvorlage vom 15.11.2019 entnommen. Die Stellungnahme vom 19. 07.2019 wird dem Gemeinderat somit erneut vorgelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme wurde bereits wortgleich in der Sitzung des GR am 28.11.2019 behandelt und dem Beschlussvorschlag gefolgt. Zwischenzeitlich sind die Sachverhalte, soweit diese das Thema Gewerbelärm Gaggenau betreffen, teilweise durch die vorliegende aktuelle Schalltechnische Untersuchung überholt. Siehe vorherige Ausführungen.</p> <p>Im Osten des Plangebiets Winkelfeld befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet Bad Rotenfels. Dort existieren verschiedene Firmen mit Bestandsgenehmigungen (wie z.B. Fa. Lang, Metallrecycling, Fa. Lotter, Fa. Rahner und Ho-TEc), die teilweise im Schichtbetrieb arbeiten. Die Entfernung zur östlichen Grenze des geplanten Baugebiets „Winkelfeld“ beträgt ca. 700 m. Gleichzeitig plant die Stadt Gaggenau die Erweiterung des Gewerbegebiets (Kleine Feldele) in Richtung Westen, auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Fläche. Unter Berücksichtigung dieser geplanten Entwicklung würde ein Abstand zwischen diesen beiden Nutzungen von ca. 550 m verbleiben. Für diese potentielle gewerbliche Erweiterung der Stadt Gaggenau wurde 2004 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p><i>metallischer Produktionsreststoffe entwickelt. Der Standort am Rande von Gaggenau ist wegen der typischen Immissionen eines Recyclingunternehmens bisher bestens geeignet. Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche befinden sich in verschiedenen Hallen. Allerdings gibt es auch Außenbereiche mit verschiedenen Umschlagsbereichen und Lagern. Ferner entsteht durch den Erschließungsverkehr sowie durch den Betrieb selbst ein nicht vermeidbarer Lärm. Auch sonstige Immissionen sind nicht ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Um sachgerechte Erweiterungen zu ermöglichen, hat die Stadt Gaggenau das Verfahren eingeleitet, den Bebauungsplan „Kleine Feldele“ aufzustellen. Die Gemeinde Bischweier hat durch ihre anwaltliche Vertretung mit Schreiben vom 04.Juni 2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Zuvor hatten Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Wein, mit Schreiben vom 03. August 2018 herausgestellt, seit vielen Jahren direkt Kontakt zur Gerhard Lang GmbH & Co. KG zu haben. Sowohl den Bestand als auch die Planungen zur weiteren Entwicklung der Gerhard Lang GmbH & Co.KG einschließlich der Industrie- und Gewerbefläche auf der Gemarkung Bad Rotenfels nehme die Gemeinde Bischweier für die Entwicklung ihrer eigenen Planung ins Auge.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund fällt auf, dass die Gemeinde Bischweier plant, ein Wohngebiet an den Standort der Gerhard Lang GmbH & Co, KG heranzurücken. Zu der Bauleitplanung der Stadt Gaggenau ließ die Gemeinde sogar mit einem schalltechnischen Beratungspapier auf den nicht sachgerecht ermittelten Gewerbelärm hinweisen, der von dem Betrieb unserer Mandantin und von weiteren Betrieben ausgehen könnte.</i></p>	<p>zwischen der Stadt Gaggenau und der Gemeinde Bischweier „über die Ausweisung von Gewerbegebieten zur Standortsicherung und zur Sicherung von Freiräumen“ getroffen, da der bisher dort ausgewiesene Regionale Grünzug zurückgenommen werden musste. Diese Vereinbarung beinhaltet insbesondere eine verträgliche Ausgestaltung der in den Flächennutzungsplänen der Verwaltungsgemeinschaft Bischweier / Kuppenheim und der Stadt Gaggenau dargestellten aufeinander zuwachsenden Entwicklungsflächen (WA in Bischweier und GE in Gaggenau).</p> <p>Gemäß dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sollen aufgrund der verbleibenden Abstände zwischen den konkurrierenden Nutzungen nur Betriebe der Abstandsklasse IV Abstand 500 zulässig sein. Bei Einhaltung dieser Vorgaben der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist davon auszugehen, dass die geplanten, im FNP dargestellten unterschiedlichen Nutzungen (Wohngebiet „Winkelfeld“ und Gewerbegebiet „Kleine Feldele“) verträglich anzuordnen sind. In diesem Vertrag ist in § 2 ausdrücklich formuliert, dass die Stadt Gaggenau bei der Gewerbegebietserweiterung störende Betriebe ausschließen wird. Auf diese Vorgabe der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung muss sich die Gemeinde Bischweier verlassen können. Auch darauf, dass das bereits seit langem bestehende Wohngebiet „Winkelberg“ ausreichend vor Emissionen des bestehenden und des geplanten Gewerbegebiets geschützt ist. Mit dem vorliegend geplanten Baugebiet „Winkelfeld“ kann ein etwas größerer Abstand zum Gewerbegebiet eingehalten werden, als mit dem schon bestehende Wohngebiet „Winkelberg“. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die geplante Erweiterung des</p>		

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p><i>Daher wäre zu erwarten gewesen, dass sich die Gemeinde Bischweier bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Winkelfeld“ mit dem Heranrücken des Wohngebiets, insbesondere an den Standort unserer Mandanten beschäftigt und die Thematik aufarbeitet.</i></p>	<p>Gewerbegebiets in Gaggenau nachteilige Auswirkungen auf das geplante Baugebiet Winkelfeld ergeben werden.</p> <p>Die Stadt Gaggenau betreibt derzeit das Verfahren zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets (Kleine Feldele). Nach Aussage der Stadt Gaggenau soll die geplante Erweiterungsfläche im Vergleich zum bisherigen Vorentwurf von 2018 deutlich (um ca. 30%) reduziert werden. In diesem Zuge ist auch das Thema Lärm neu zu beurteilen und eine Gesamtlärbetrachtung seitens des Plangebers vorzunehmen. Die Stadt Gaggenau beabsichtigt das Verfahren zeitnah mit einem angepassten Aufstellungsbeschluss neu einzuleiten. Es wird für sinnvoll gehalten, die heranrückenden konkurrierenden Nutzungen zum Thema Lärm auf Basis einer Ermittlungsgrundlage und Bewertung zu beurteilen. Insofern wird zunächst keine überschlägige worst-case-Betrachtung im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommen. Denn aufgrund der bisherigen Ausführungen kann die Annahme getroffen werden, dass auf die schutzwürdigen Nutzungen das Planungsgebiet „Winkelfeld“ keine unzulässigen Immissionen durch das Industrie- und Gewerbegebiet Bad Rotenfels, einschließlich seiner geplanten Erweiterung, einwirken werden. Sollte sich wider Erwarten ein anderer Sachverhalt ergeben, kann dies im weiteren Verfahren behandelt werden. Die Stadt Gaggenau und die Gemeinde Bischweier sind in engem Kontakt und Austausch zu den beiden Planverfahren.</p> <p>Die obigen Ausführungen werden zur Entwurfsfassung in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.</p>	<p>Die Ausführungen werden in die Begründung des</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p><i>Zwar gibt es eine schalltechnische Untersuchung, die sich jedoch nur mit dem Lärm des Straßenverkehrs und der Sportanlage befasst. Bei dem Gewerbelärm wird nur ein Discount-Markt in den Blick genommen. Daher besteht Handlungsbedarf.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="280 579 1086 754">1. <i>Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Bischweier die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Gaggenau und der Gemeinde Bischweier über die Ausweisung von Gewerbegebieten zur Standortsicherung von Freiräumen vom 05. März 2004 berücksichtigt.</i> <li data-bbox="280 767 1086 1281">2. <i>Das Heranrücken des Wohngebietes, an den Standort unserer Mandantin sollte städtebaulich aufgearbeitet werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass der geplanten Wohnbebauung letztlich Emissionen zugemutet werden, die ein Wohnen ausschließen oder die zusätzliche Maßnahmen erfordern.</i> <i>In der schalltechnischen Untersuchung ist der Gewerbelärm des Betriebes unser Mandantin aufzunehmen. Es muss vermieden werden, dass Belastungen auf dem Betrieb unserer Mandantin zukommen. Weder der derzeitige noch der künftige Betrieb einschließlich notwendiger Erweiterungen darf beeinträchtigt werden. Auch muss soweit wie möglich vermieden werden, dass beim derzeitigen oder künftigen Betrieb Schallschutz betrieben werden muss, weil die Gemeinde Bischweier ihr Wohngebiet realisiert hat, und erhebliche Zusatzkosten für Schallschutzmaßnahmen für unsere Mandanten entstehen.</i> <li data-bbox="280 1329 1086 1393">3. <i>Der Lärm innerhalb des Plangebiets muss bei der Summenbetrachtung ermittelt und berücksichtigt werden, der von Wärmepumpen ausgeht,</i> 	<p>Siehe Ausführungen oben.</p> <p>Siehe Ausführungen oben.</p> <p>Siehe Ausführungen oben.</p> <p>Das genannte Urteil bezieht sich auf ein konkretes Baugenehmigungsverfahren und ist nicht auf einen Bebauungsplan zu</p>	<p>Bebauungsplans eingearbeitet.</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Die Ausführungen der</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p><i>die typischerweise bei modernen Wohnhäusern errichtet werden. Der VGH Baden-Württemberg hat kürzlich entschieden, dass der von Wärmepumpen ausgehende Lärm bei der Beurteilung nach der TA Lärm berücksichtigt werden muss (Beschluss vom 30. Januar 2019, Az.: 5 S 1913/18). Zwar ist derzeit nicht ersichtlich, wie viele Wärmepumpen errichtet werden, jedoch würde ein Ausblenden dieser Thematik zu dem sehr wahrscheinlichen Ergebnis führen, die nach der TA-Lärm zu beurteilenden Geräusche wären nicht sachgerecht aufgearbeitet, sodass Richtwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen sind.</i></p> <p>4. <i>Die schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein vom April 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass Verkehrslärm auf das Neubaugebiet einwirken wird, der zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und im Nachtzeitraum an einigen Gebäuden zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV führen wird. Daher regen ich an, eines Gesamtlärmbetrachtung für sämtliche Geräusche zu erstellen, die auf das Plangebiet einwirken werden. Die Rechtsprechung hat bisher zulässige Summenpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenommen. Inzwischen wird die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle jedoch bei nicht mehr als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten angenommen (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.04.2018 – 9A 16/16, Rn. 83 des Entscheidungsabdrucks).</i></p>	<p>übertragen. Dass bei der Anordnung von Wärmepumpen im konkreten Einzelfall der Stand der Technik einzuhalten ist und die Werte der TA Lärm bei der angrenzenden schützenswerten Nutzung nicht überschritten werden dürfen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens /Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen.</p> <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf das Thema Wärmepumpen explizit verwiesen.</p> <p>Bei der Ermittlung von Verkehrslärm wurde Schiene und Straße in der Gesamtheit betrachtet.</p> <p>Gemäß den Bestimmungen der DIN 18005 wurden die verschiedenen Lärmarten Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm getrennt berechnet. Die kombinierten Berechnung des Schienen- und Straßenlärm zeigt sich als die maßgeblichste Emissionsquelle, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken. Im Südwesten des Bebauungsplangebiets werden hier durch den Verkehrslärm auch die angesprochenen Überschreitungen der Orientierungswerte erreicht. Gleichzeitig sind hier keine relevanten Immissionen durch die nordöstlich des Bebauungsplangebiets entstehenden Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Weiterhin sind im durch Pegeladdition, z.B. von Verkehrs- und Freizeitlärmquellen keine Überschreitung von Immissionswerten von 67/57 dB(A)</p>	<p>Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Thema Wärmepumpen wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Überschreitungen der genannten Immissionswerte sind nicht zu erwarten.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p><i>Zur Reduzierung des Lärmkonflikts rege ich an, aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bloße passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht sachgerecht.</i></p>	<p>oder gar 70/60 dB(A) zu erwarten (vgl. Städtebauliche Lärmfibel: https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=88&p2=2.4.2)</p> <p>Auch mit sehr umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesstraße oder der Bahnlinie kann dem Lärm nur bedingt entgegengewirkt werden, bzw. eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BimSchV kann damit nicht erreicht werden. Ein weiteres Abrücken der Bebauung von den Lärmquellen müssten in sehr großem Umfang erfolgen und gemäß einer Abschätzung aus der Lärmkartierung des Prognose-Nullfalls 40-50% weniger Baufläche nach sich ziehen.</p> <p>Auf Seite 21 der Schalltechnischen Untersuchung ist wie folgt ausgeführt: <i>„Die Anlage 7.1 zeigt die sich ergebenden Lärmpegelbereiche in 4m Höhe bei freier Schallausbreitung und somit ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der äußeren Gebäude für das gesamte Neubaugebiet. Demnach liegt der überwiegende Teil des Neubaugebiets Winkelfeld im Lärmpegelbereich III, während die Gebäude im südlichsten Bereich komplett im Lärmpegelbereich IV liegen. Unter Berücksichtigung einer vollständig realisierten Bebauung ergibt sich aber nur für die nach außen gerichteten Fassaden der südwestlichsten Gebäudereihe sowie die zur Murgtalstraße gerichtete Fassade des nordöstlichsten Gebäudes eine Lage im Lärmpegelbereich IV. Die überwiegende Zahl der Gebäude liegt im Lärmpegelbereich III und II.“</i></p>	<p>Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird es für sachgerecht gehalten, die Planung wie vorgesehen weiterzuentwickeln und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p><i>Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.</i></p>	<p>Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird es für sachgerecht gehalten, die Planung wie vorgesehen weiterzuentwickeln und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Eine Eingangsbestätigung wurde verschickt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>09</p>	<p>██████████ mit Schreiben vom 11.01.2020 Meine Stellungnahme möchte ich in nachfolgenden Punkten aufrechterhalten:</p> <p>Synopse vom 15.11.19 S. 43 Grünfläche S. 43 Verkehrsführung S. 44 Anbindung Kirschenallee S. 44 Grasweg S. 45 Grünfläche</p> <p><i>- Es ist keine Grünfläche zwischen Netto-Markt und weiterer Bebauung vorgesehen (auch im überarbeiteten Konzept). Jedoch gib es Grünflächen, die an die offene Landschaft grenzen, d. h. genaugenommen Grünflächen im Anschluss an Grünflächen, ist das sinnvoll? Grünflächen an Straßen wären besser. Man sollte Grünflächen auf jeden Fall einplanen, wo Konflikte vorprogrammiert sind. Aus diesem Grund ist es notwendig z.B. hinter dem Netto Markt genügend Abstand mit einer Grünfläche einzuplanen. (Lärmschutz, Allgemeines Wohngebiet)</i></p>	<p>Die genannten Punkte wurden dem GR bereits zur Billigung am 28.11.2019 wie folgt vorgelegt und dem Beschlussvorschlag gefolgt. Es ergeben sich durch erneuten Vortrag bzw. Aufrechterhaltung der Stellungnahme keine neuen Sachverhalte, die ein anderes Ergebnis der Abwägung rechtfertigen würden.</p> <p>Im Gesamtkonzept hat sich gezeigt, dass sich ein weiterer Grünkeil zwischen der Bebauung an der Murgtalstraße und dem neuen Baugebiet aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar ist. Ein Grünpuffer ist auch aus lärmtechnischer Sicht nicht notwendig.</p> <p>Laut Lärmgutachten können bei der vorliegenden Planung die Lärmwerte für ein WA eingehalten werden. Im Bebauungsplan für den netto-Markt ist bereits eine schmale Grünfläche eingeplant. Eine zusätzliche Grünfläche (Abstandsgrün) wird nicht für erforderlich gehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aus den genannten Gründen soll keine weitere öffentliche Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet angeordnet werden.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p>- Die Verkehrsführung im derzeitigen Plan ist nicht optimal. Es sollten mehrere Verschwenkungen an den geraden Straßen eingeplant werden. Ebenso wären Einbahnregelungen zur Verkehrsberuhigung sinnvoll (zum Beispiel wie im Pfaffenacker in Kuppenheim).</p> <p>- Die Anbindung an die Kirschenallee ist in Anbetracht der besseren Verkehrsverteilung zu realisieren. Es ist m. E. schon relevant, ob die Bewohner aus diesem Gebiet durch das halbe Dorf fahren müssen, um zum Einkaufen oder an den Sportplatz zu kommen. Die Anbindung wäre auch ohne Änderung des Abgrenzungsplanes möglich. Durch den am Feuerkirschenweg befindlichen Parkplatz könnte über das noch nicht bebaute Grundstück eine Verbindung gebaut werden. Der Grundstücksbesitzer könnte dafür einen Bauplatz im Neubaugebiet erhalten.</p> <p>- Die Grundstücke hinter der Murgtalstraße sollen über einen „Grasweg“ erschlossen werden. Ist hier ein Wegerecht vorhanden? Wenn nicht, zu wessen Lasten soll dieser Weg angelegt werden (Fläche / Kosten)?</p>	<p>Aus planerischer Sicht sind zwischenzeitlich ausreichend Umlenkungen und Verschwenkungen eingeplant, die die Geschwindigkeit reduzieren werden. Einbahnregelungen werden nicht für praktikabel gehalten, da eine gerechte Verkehrsverteilung angestrebt ist.</p> <p>Ausweislich der Verkehrsuntersuchung ist die Anbindung des neuen Baugebiets an die Kirschenallee aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich, auch wenn es dadurch zu einer noch besseren Verkehrsverteilung kommen würde. Die mögliche Anbindung an die Kirschenallee kann deshalb ohne weiteres auf einen nächsten Abschnitt verschoben werden.</p> <p>Der Gedanke, die Anbindung des neuen Baugebiets an die Kirschenallee auf die bisherige Sackgasse Feuerkirschenweg zu verlegen ist aus planerischer Sicht nicht empfehlenswert, auch nicht als vorübergehende Lösung. Dafür ist die Sackgasse weder konzipiert noch ist sie dafür geeignet.</p> <p>Bisher sind die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke an der Murgtalstraße über einen Grasweg erschlossen, der über die privaten Grundstücke verläuft. Mit der Erschließung des Neubaugebiets wird die Möglichkeit genommen und das Gelände wird höher gelegt, so dass die rückwärtige Erschließung der Grundstücke über den nun geplanten Grasweg erfolgen soll. Der Weg wird im Zuge der Herstellung des Grünkeils angelegt. Bei einer späteren Erschließung des bisher noch unbeplanten Gebiets, wird die Fläche dem Grünkeil zugeschlagen. Die Fläche dient somit der Allgemeinheit und wird vorübergehend für die</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Den beiliegenden Ausführungen wird gefolgt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p><i>- Die Planung sieht große Grünflächen vor. Wie wird gewährleistet, dass diese Grünzüge von der Gemeinde gepflegt werden und nicht Privatpersonen überlassen werden, wie im bisherigen Winkelfeld teilweise geschehen? (Geländeabzug bei der Umlegung und später kostenlose Überlassung von Grünflächen, ist das rechtens?) Im Übrigen ist das kein ökologischer, sondern ein persönlicher Wert.</i></p>	<p>Erschließung in Anspruch genommen. Fragen zu den Kosten werden im Zuge des Umlegungsverfahrens geklärt.</p> <p>Die öffentlichen Grünkeile sind zur Gliederung des neuen Bau- gebiets und vor allem auch aus klimatischen Gründen notwen- dig. Sie sind in Hauptwindrichtung angelegt und sorgen somit auch für die Durchlüftung von Bischweier. Die öffentliche Grünfä- che am Winkelgraben dient der Erhaltung und Sicherung des Altbaumbestandes und der damit intakten Ortsrandeingrünung. Die Pflege und Unterhaltung der Fläche obliegt der Gemeinde.</p>	<p>Die Ausführun- gen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>10</p>	<p>██████████ mit Schreiben vom 16.02.2020</p> <p>als Bürger der Gemeinde Bischweier und Eigentümer des Anwesens Murgtalstraße 58 möchte ich mich zu der von der Verwaltung der Gemeinde Bischweier und dem Gemeinderat vorgelegten Planung zu o.g. Gebiet äußern.</p> <p>Aus meiner Sicht weist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans, den der Ge- meinderat Bischweier am 28.11.2019 gebilligt und beschlossen hat, erhebliche Män- gel zum Nachteil eines großen Teils der örtlichen Bevölkerung auf.</p> <p>Im Umweltbericht und Grünordnungsplan (UB und GOP) wird auf Seite 13 völlig kor- rekt das Schutzgut Klima und Luft beschrieben.</p> <p>Zitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kennzeichnen sind weiterhin überdurchschnittliche hohe Jahres- und Som- mertemperaturen.... - Das leicht zur Murg hin abfallende Gelände liegt im Kaltluftstrom des Murg- tals.... - Bei mittlerer Windgeschwindigkeiten von 1,5 m/sec (örtlich bis 3,0 m/sec) und einer Volumenstromdichte von bis zu 25 m3 haben diese 	<p>Diese Sichtweise wird nicht geteilt. Die Veränderungen, die mit der Planung einhergehen werden anerkannt, Mängel der Pla- nung zum Nachteil der örtlichen Bevölkerung werden aber nicht gesehen.</p> <p>Alle Zitate aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist Aufgabe des Umweltberichts die vorliegende Planung auf alle Belange zu prüfen und diese eingehend zu beschreiben und zu bewerten. Diese Aufgabe ist mit dem vorliegenden Umweltbe- richt erfüllt. Die Umweltprüfung wurde vorgenommen, mit dem</p>	<p>Kenntnis- nahme</p> <p>Kenntnis- nahme. Den Ausfüh- rungen der Verwaltung wird gefolgt.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Kaltluftmassen eine wesentliche Bedeutung für die Durchlüftung der Bischweierer Siedlungsflächen</p> <p>Insbesondere wird im o.g. Gutachten auch auf die besondere Bedeutung des Seitentals Winkelberger Schlauch für die Ableitung von warmen Luftmassen über Tag und die Abkühlung des Orts über Nacht durch kühlende Hangabwinde eingegangen.</p> <p>Zitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Bedeutung für diese Luftaustauschbewegungen hat das Lößtälichen „Winkelberger Schlauch“ <p>Weitere Zitate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Lohmeyer (2009) sind die Kaltluftvolumenströme in den großen Seitentälern des Rheingrabens klimatisch relevant, da sie für eine Mindestbelüftung der Siedlungen sorgen. - Das Plangebiet liegt in einem lokalklimatisch besonders wertvollen Bereich - Die am Ortsrand gelegene Freifläche hat die Funktion einer siedlungsrelevanten Kaltluftproduktionsfläche. Das begrünte Gelände hat für die anschließende bebaute Ortslage auch eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion. <p>Auf Seite 21 des o.g. UB und GOP werden</p> <p>Zitat: Die Konflikte aufgrund der klimatischen Lage und der lokalklimatischen Besonderheiten als hoch eingestuft.</p> <p>Auf Seite 24 des UB und GOP wird die Beeinträchtigung der Frischluft- und Kaltluftbildungsfunktion sowie Talwindssystem durch die Bebauung der Freiflächen in Ortsrand-Lee-Lage als erheblicher Eingriff bewertet.</p> <p>Auf Seite 32 wird darüber hinaus festgestellt, dass es sich bei dem Bauungsplan um eine</p>	<p>Ergebnis, dass alle Eingriffe in Natur und Landschaft durch interne und externe Maßnahmen und durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden können.</p> <p>Insbesondere zum Aspekt Klima und Durchlüftung sieht die Planung drei in Ost-West-Richtung verlaufende Grünkeile vor, die als wichtige Luftschneisen die Durchlüftung bis in den bestehenden Ortsetter gewährleisten werden.</p> <p>Zudem ist eine offene (und nicht geschlossene) Bauweise festgesetzt. In der Hauptsache werden Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert, so dass es keine Barrieren geben kann, die einen Luftaustausch verhindern würden. Daneben ist auch eine Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern beabsichtigt, um eine ausreichende Durchmischung und Angebote für verschiedene Bauformen zu erreichen. In der Hauptsache sind zwei Vollgeschosse zulässig, für vier Quartiere werden auch drei Vollgeschosse zugelassen. Denn es ist nicht mehr zulässig, Fläche mit einem Teppich aus Einzelhäusern zu bebauen. Zum einen fehlen Wohnungen im Geschosswohnungsbau, zum anderen ist darauf zu achten, dass die verbleibenden Flächen auch sinnvoll und adäquat genutzt werden.</p> <p>Dass mit der Planung die im Umweltbericht ausführlich beschriebene Veränderung einhergehen wird, wird - zur Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnraum - in Kauf genommen. Die Auswirkungen sind dem Gemeinderat bekannt, die Kompensationsmaßnahmen werden befürwortet.</p>	<p>Die Planung und die Kompensationsmaßnahmen werden befürwortet.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p>Zitat: Dauerhafte Versiegelung klimarelevanter Freiflächen handelt, deren Verlust bzw. die daraus resultierenden Defizite durch</p> <p>Zitat: Öffentliche Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern nur bedingt kompensiert werden können</p> <p>In Kapitel 7.5 Maßnahmen zum Schutz des Klimas des UB und GOP (S. 26/27) werden die vom Regionalverband Südlicher Oberrhein empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlüftung in Gebieten mit lokal erhöhten Luft- oder Wärmebelastungen genannt.</p> <p>Wesentliche darin genannte Maßnahmen kann ich im vorliegenden Bebauungsplan leider nicht einmal ansatzweise erkennen. Die Empfehlung „Gebäudehöhen und Bebauungsdichte“ zu reduzieren wird ebenso wenig berücksichtigt wie die Empfehlung „Flächenhafte Bebauung zu vermeiden“ oder aber die „Errichtung großer Strömungshindernisse zu vermeiden“.</p> <p>Die in Kapitel 8.5 (s. 33) genannten Ausgleichsmaßnahmen im Vogelsander Schlauch sehen eine Talöffnung durch Ausstockung des Baumbestandes vor, um die Luftaustauschfunktion zu optimieren und nachhaltig zu sichern. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan ad absurdum geführt. Am Ausgang des Vogelsander Schlauchs im Bereich angrenzend an die Murgtalstraße werden in der Datei E01_Winkelfel-Planzeichnung_191202.pdf mit 3-geschossigen Gebäuden mit Höhen von 13,50 m (MU und WA!) und 10,50 m (WA2) plus der zusätzlichen Auffüllungen des Geländes</p>	<p>Dieser Sachverhalt wird seitens der Verwaltung anders gesehen. Die vorliegende Planung entspricht in Bezug auf Gebäudehöhen (zwei bis drei Vollgeschosse) und Bebauungsdichte (GRZ im WA 0,4) einem üblichen Wohngebiet. Die Tatsache, dass das gesamte Gebiet in einem Zug entwickelt wird, führt dazu, dass eine Baufläche von ca. 9 ha brutto entstehen wird. Um eine „Flächenhafte Bebauung“ zu vermeiden ist diese Fläche aber durch Grünkeile, die bestehende Grünachsen aus dem Bestand aufgreifen, in drei überschaubare Quartiere gegliedert.</p> <p>Das Planungsgebiet wird gezielt durch drei Grünkeile in Quartiere gegliedert, die überschaubar sind und dazu führen, dass gerade keine flächenhafte Bebauung und vor allem keine großen Strömungshindernisse möglich sind.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung wird keine Barriere geschaffen. Die Bebauung im MU ist in Südost-Richtung ausgerichtet und lässt einen breiten Korridor zwischen dem eingeschossigen</p>	<p>Die Planung mit der Gliederung in drei Quartiere wird weiterhin befürwortet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>um bis zu 1,50 m Barrieren geschaffen, die den positiven Effekt eines Luftaus-tausches über den Vogelsander Schlauch verhindern. Diese Barrieren sind mit Sicherheit höher und massiver als die im Rahmen der Talöffnung zu fällenden Bäume im Vogelsander Schlauch. Sofern eine Bebauung mit derart hohen Gebäuden überhaupt sinnvoll wäre, sollte die am anderen Ende des Gebiets Murgnähe und parallel zur Murg verlaufend erfolgen. In den übrigen Bereichen des Gebiets sind m.E. nur eingeschossige und durch-lässige Bauungen sinnvoll.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt des mittlerweile nicht mehr zu übersehenden Klima-wandels sind meines Erachtens die Aspekte Schutz des Klimas im vorliegen-den Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Netto-Markt und dem geplanten Gebäude im MU von ca. 50 m frei. Der positive Effekt des Luftaustausches wird somit nicht ver-hindert.</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht sind, zur Erreichung einer sinnvollen Mischung, in allen drei Quartieren an verkehrsmäßig gut er-schlossenen Lagen Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Dieses Konzept ist aus städtebaulicher Sicht nach-vollziehbar und schlüssig und soll beibehalten werden.</p> <p>Die Anordnung von höheren Gebäuden ausschließlich am Ge-bietsrand zum Übergang in die freie Landschaft ist aus städte-baulicher und landschaftsplanerischer Sicht nicht empfehlens-wert. Eine solche Anordnung würde sich auf das Ortsbild negativ auswirken.</p> <p>Eine ausschließlich eingeschossige Bebauung ist aus Gründen des Flächenverbrauchs heutzutage nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung findet eine städtebaulich ausgewo-gene Mischung statt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen, den Ausfüh-rungen im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebau-ungsplan ist das Schutzgut Klima im Rahmen des Bebauungs-plans ausreichend berücksichtigt. Dies zeigt sich auch bereits durch die städtebauliche Planung mit Grünkeilen, den Erhalt und die Sicherung des Winkelgrabens einschließlich seiner Vegeta-tion, die im Plangebiet festgesetzte Dachbegrünung von Dä-chern bis 10 ° Dachneigung und das gewählte Entwässerungs-konzept. Auf Ziffer 10 grünordnerische Festsetzungen im Bebau-ungsplan wird besonders verwiesen. Dort sind umfangreiche</p>	<p>Das städte-bauliche Kon-zept mit der Mischung ver-schiedenen Bauformen in den einzelnen Quartieren soll beibehalten werden.</p> <p>Zurückwei-sung, dem Schutzgut Klima ist im Bebauungs-plan den An-forderungen entsprechend Rechnung ge-tragen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Erlauben Sie mir zusätzlich zu den genannten Kritikpunkten am vorliegenden Bebauungsplan noch einige weitergehende persönliche Anmerkungen zu der vorliegenden Planung.</p> <p>Ich frage mich, ob diese in einer Phase sich veränderten Wertvorstellungen in dieser Form überhaupt noch zeitgemäß ist. Nachhaltiges Handeln und Schutz der Ressourcen spielen heute eine weitaus größere Rolle als noch vor wenigen Jahren. Alle im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet vorliegenden Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass Schutzgüter in erheblichem Umfang negativ beeinflusst werden. Aspekte der Nachhaltigkeit sind im Bebauungsplanplan nicht zu erkennen. Es wäre um nur ein Beispiel zu nennen, möglich gewesen die Bebauung und die Dachformen zu festzulegen, dass eine optimale Ausnutzung dieser Fläche zur Energiegewinnung über Photovoltaik geeignet wäre.</p>	<p>Vorgaben enthalten, die insbesondere auch dem Klimaschutz dienen.</p> <p>Es ist bekannt, dass das Gebiet Winkelfeld, insbesondere durch seine Streuobstbestände, eine sehr hohe Wertigkeit besitzt. Unabhängig davon ist es eine der letzten Flächen, für die der Flächennutzungsplan eine Bebauung im Bischweier vorsieht. Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum ist gerade in den letzten Jahren wieder enorm gestiegen. Diesen zu decken ist Aufgabe der Gemeinde. Es wird aus Sicht der Verwaltung ein nachhaltiges Baugebiet entstehen. Auf die Beschreibung des Planungskonzeptes und die Ausführungen in der Begründung Ziffer 9.6 wird insbesondere verwiesen.</p> <p>Im Verfahren sind alle Aspekte von Natur und Landschaft und auch Klimaaspekte eingeflossen. Es erfolgt ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Wollte man diese Eingriffe vermeiden, müsste auf das Baugebiet verzichtet werden. Dies ist aber nicht im Sinne der Schaffung von dringend notwendigem neuen Wohnraum in der und für die Gemeinde Bischweier. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorhandenen Strukturen der Gemeinde Bischweier. Die Ausrichtung der Dächer im Bebauungsplan ist frei wählbar. Die Dächer können in Orientierung an das Straßenraster nach Südost oder Südwest ausgerichtet werden, mit einer ausreichend hohen Effizienz. Bei der Realisierung von Flachdächern können entsprechende Anlagen auf den Dächern auch mit einer ausschließlich direkten</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wird zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs benötigt. Es sind alle erforderlichen Aspekte in die Planung eingeflossen und ausreichend berücksichtigt.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor-schlag	Beschluss
	<p>Außerdem werden über diese Planung die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zur aktiven Mitwirkung bei der Konversion bereits bestehender, versiegelter Flächen z.B. im Bereich des ehemaligen Sägewerks nicht mehr gegeben sein.</p> <p>In Zeiten der Industrialisierung 4.0 und der bevorstehenden massiven Reduzierung von Arbeitsplätzen in der Automobil- und Automobilzulieferindustrie sollte dies auch bei der Entwicklung unserer Dorfes besser berücksichtigt werden. Der Verlust von Arbeitsplätzen wird mittelfristig eine nachhaltige Reduzierung der Investitionen in Immobilien mit sich bringen. Eine Industrie, die sich spürbar verkleinert wird die Attraktivität der Region für Neubürger drastisch reduzieren. Die Umsetzung eines derart großen neuen Baugebiets wie im Falle des Winkelfelds könnte sich so als fatale Fehlinvestition für die Gemeinde herausstellen. Manchmal ist es sinnvoller unter Berücksichtigung der aktuellen und der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklungen „etwas kleinere Brötchen zu backen“.</p>	<p>Südausrichtung installiert werden. Dies bleibt den Bauherren unbenommen. Alle Baubereiche weisen im Übrigen ausreichende Abstände auf, um die gegenseitige Verschattung zu vermeiden.</p> <p>Die Kosten der Realisierung des Planungsgebiets werden vollständig von den Grundstückseigentümern getragen. Öffentliche Mittel der Gemeinde werden hierfür nicht bzw. nur für eigene Einwurfgrundstücke benötigt, die bei Verkauf der Grundstücke wieder zurückfließen. Insofern wird auch der finanzielle Spielraum der Gemeinde durch die vorliegende Planung zunächst nicht verändert. Alle Verkehrs- und Grünflächen gehen künftig in die Unterhaltung der Gemeinde über, so dass hierfür zukünftig Kosten anfallen werden.</p> <p>Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt sind derzeit vorhanden und sollen mit der Realisierung des Planungsgebiets gemildert werden. Der Bedarf ist da, das haben auch die bisher durchgeführten Eigentümergespräche ergeben.</p> <p>Aus technischer und wirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, das Baugebiet in seiner Gesamtheit zu erschließen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht dazu, von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der vorliegenden Planung und Gesamterschließung verbleiben.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvor- schlag	Beschluss
	<p>Christine Winter, Karlsruher Straße 14, 76461 Muggensturm, mit Schreiben vom 15.07.2019</p> <p>nach Ihrem Schreiben vom 12.12.2019 möchte ich nochmals die Gelegenheit nutzen, eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Unsere Pläne sind Ihnen seit 2016 ausreichend bekannt. Es hat sich seither leider nichts an der Vorgehensweise geändert. Ich habe fristgerecht 2018 die Verlängerung meines Vorverkaufsvertrages beantragt und bis zum heutigen Tage keinerlei Rückmeldungen von Seiten der Gemeinde Bischweier erhalten.</p> <p>Meine Absichten halte ich weiterhin aufrecht und würde mich über eine Rückmeldung zwecks Vorverkaufsvertrag nach fast 1 ½ Jahren freuen.</p> <p>Des weiteren gehe ich davon aus, dass es sich auf der 2. Seite in Bezug auf die Schließtage um einen leichten Fauxpas handelt. Sonst hätten sie fast 1 Jahr geschlossen, was ich nachträglich im Gemeindeanzeiger als Berichtigung angesehen habe. Außerdem möchte ich kurz darauf hinweisen, dass es mir schon verdächtig vorkommt, dass uns bereits Ende 2016 mitgeteilt wurde, dass man mehr Gespräche mit den Eigentümern geführt hätte. Da ich ja auch ausreichend darauf hinwies, dass ich eine Zusatzfläche für unser Vorhaben benötige, musste ich vor kurzem einem BNN Artikel entnehmen, dass die Gespräche erst in naher Zukunft stattfinden werden. Aus diesem Grund würde ich mich um eine schriftliche Stellungnahme zwecks dem weiteren Vorgehen Ihrerseits freuen.</p> <p>Ich wünsche Ihnen einen guten Start ins Jahr 2020.</p>	<p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Grundstücksvergaben oder schriftliche Zusagen über die Verwertung von bisher nicht umgelegten, in privatem Eigentum befindlichen, Grundstücken können nicht vor Umlegung der Flächen erfolgen. Das Umlegungsverfahren für das Neubaugebiet wurde aber bisher noch nicht durchgeführt. Auf das Bebauungsplanverfahren als solches haben die Ausführungen keine Auswirkung, da sich die Ausführungen ausschließlich auf die Vergabe von Grundstücken beziehen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	