

Bebauungsplan „Winkelfeld“

Synopse

(Stand: 15.11.2019, Bearbeiter PS)

zu den **Stellungnahmen der Öffentlichkeit** im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die GemeinderätInnen haben .die Anregungen im Volltext zur Verfügung gestellt bekommen.

Maßgebend sind die Anregungen im Volltext.

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1.	<p>Öffentlichkeit, mit gemeinsamen Schreiben vom 27.07.2017 mit gemeinsamen Schreiben vom 17.07.2019, wir möchten hiermit erklären, dass wir weiterhin auf unseren Bedenken und Anregungen vom 27.07.2017 (nochmals beigefügt) bestehen.</p>			
	<p>1. Flächennutzungsplan (FNP) Der FNP wurde während der Veranstaltung vorgestellt mit dem Hinweis von Frau Schippalies, dass er „abgelaufen“ sei und eine Verlängerung beantragt werden muss. Diese Aussage ist rechtswidrig. Ein FNP ist rechtsgültig. Aus welchem Grunde das Jahr 2015 auf dem Plan aufgeführt ist, ist uns nicht bekannt. Wir bitten Sie uns dies mitzuteilen.</p>	<p>Die Aufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim wurde im April 1998 beschlossen. Der FNP mit Zeithorizont 2015 wurde im Mai 2006 vom Landratsamt Rastatt genehmigt. Das war vor mehr als 20 Jahren. Flächennutzungspläne sind - wie Bebauungspläne - aufzustellen oder anzupassen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zwischenzeitlich wurden mehrere Einzeländerungen durchgeführt, um auf die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse zu reagieren. In der Regel werden Flächennutzungspläne nach einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren fortgeschrieben. Nichts anderes wurde bei der genannten Veranstaltung vorgetragen.</p>	Kenntnisnahme	
	<p>2. Flächennutzungsplan übergeordnet Bei der Veranstaltung wurde im FNP dargestellt, dass die heutige Freifläche als Baugebiet überplant und in diesem Zusammenhang die Hermann-Föry-Str. an die Murgtalstr. angebunden wird. Ein FNP ist die Grundlage für ein neues Baugebiet, auf dem aufgebaut werden sollte. Sie haben ihn durch den Bebauungsplanentwurf</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde die Planung modifiziert. Das Neubaugebiet Winkelfeld wird somit auch die Hermann-Föry-Straße angebunden.</p>	Berücksichtigung. Das Neubaugebiet wird auch an die Herrmann-	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>insoweit geändert, dass Sie die Hermann-Föry-Str. nicht verlängern. Nennen Sie uns bitte die Absicht, die hier dahintersteht.</p> <p>Die Gemeinde hat ihre Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Föry-Straße angeschlossen. Kenntnisnahme</p>	
	<p>3. Aufgestellte Pläne in der Einwohnerversammlung In der öffentlichen Bekanntmachung im KommunalEcho ist das Plankonzept des Planungsbüro Schippalies von Karlsbad vom 03.04.2017 maßgebend. Hierzu wird festgestellt, dass der Planentwurf, der zur öffentlichen Diskussion zur Verfügung gestellt wurde vom Juli 2017 datiert war. Dies ist nach unserer Auffassung rechtswidrig und bedeutet, dass dieses öffentliche Bekanntmachungsverfahren zu wiederholen wäre. Wir weisen sie darauf hin, dass dies alles im Normenkontrollverfahren aufgerollt werden kann.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde das Planungskonzept geändert und eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Formvorschriften wurden eingehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
	<p>4. Hermann-Föry-Str. Wie man an der Straßenbauweise der Hermann-Föry-Str. erkennen kann und im FNP vorgesehen ist, wurde bereits vor Jahren der Ausbau für die Anschließung an die Murgtalstr. vorbereitet. Erkennbar an der Straßenbreite, beidseitige Gehwege, nur zwei Zufahrtstraßen Die Winkelfeldstr. alleine kann durch ihre Verkehrsführung und straßenbegleitenden Baumaßnahmen keinen Ziel- und Quellverkehr mehr aufnehmen. Zumal auf dieser kurzen Winkelfeldstr. sieben Straßen einmünden.</p>	<p>Aus dem FNP wird ersichtlich, dass für die Hermann-Föry-Straße und die neue Trasse von der Murgtalstraße jeweils am Ende eine Wendeanlage vorgesehen war. Eine Verbindung dieser beiden Straßen war nicht beabsichtigt. Die Herstellung der Verbindung zwischen Winkelberg und Winkelfeld war Ergebnis im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Bischweier und wurde von der Bevölkerung und dem Gemeinderat befürwortet. Zwischenzeitlich ist die Verbindung auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Berücksichtigung. Das Plangebiet wird an die Murgtalstraße, die Winkelfeldstraße und die Hermann-Föry-Straße angeschlossen.</p>	
	<p>5. Hauptsammler Wir sind der Überzeugung, dass in der Hermann-Föry-Str. ein Hauptsammler vorhanden ist. Aus diesem Grund ist das Argument, dass in der Winkelfeldstr. angeschlossen werden muss, hinfällig. Hinzu kommt, dass selbst wenn kein</p>	<p>Die Stellungnahme ist durch das vorliegende Planungskonzept überholt, da das Planungsgebiet auch an die Hermann-Föry-Straße angeschlossen wird.</p>	<p>Berücksichtigung. Das Plangebiet wird auch an die</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Hauptsammler vorhanden wäre, dies kein Grund ist, die Hermann-Föry-Str. an das Gebiet nicht anzuschließen.</p>		<p>Herrmann-Föry-Straße angeschlossen.</p>	
	<p>6. BT Bericht vom 23.12.2015 In diesem Bericht wird folgendes geschrieben: „Ziel von Planern und Verwaltung ist es, das Baugebiet an die Hermann-Föry-Str. anzuschließen...“. „Es werde angestrebt, mit Blick auf das Gemeinwohl angemessen auf einzelne Interessen einzugehen. Extrawürste könne es aber nicht geben.“ So sehen wir das auch, insbesondere für die Eigentümer der Grundstücke in diesem Gebiet. Wer will hier aus persönlichen Gründen verhindern, dass ein fairer Interessensausgleich für Alle stattfindet? Werden hier persönliche Interessen einzelner Anlieger vor die der Allgemeinheit gestellt? Soll dadurch eine Großzahl von Bürgern und künftige Anwohner des geplanten Baugebietes benachteiligt werden? Und wäre dies der Fall, wie würden Sie als Bürgermeister und der Gemeinderat dazustehen bzw. entscheiden? (Zur Klarstellung, es handelt sich nur um Fragen und nicht um Behauptungen.)</p>	<p>Die Stellungnahme ist durch das vorliegende Planungskonzept überholt. Es wird eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme geben. Das wurde durch die Verkehrsuntersuchung bestätigt.</p>	<p>Der Verkehr soll durch die geplanten Anschlüsse gleichmäßig verteilt werden.</p>	
	<p>7. Verkehrs-/Lärmmessung Repräsentative Messungen in den Ferien bzw. bei Umbau des Kindergartens sind nach unserem Wissen nicht zulässig und im Bebauungsplanverfahren nicht verwertbar. Somit sind sie zu einem späteren Zeitpunkt zu wiederholen. Ebenfalls zweifeln wir eine Hochrechnung an, die auf einem Vorentwurf aufgebaut wird, in dem noch nicht klar ersichtlich ist, wie viele Anlieger dort tatsächlich wohnen werden. Der Durchgangsverkehr ist nicht kalkulierbar.</p>	<p>Das Büro Koehler +Leutwein hat alle Angaben zu den Verkehrszahlen überprüft und schriftlich nachgewiesen, dass die Belastbarkeit der Verkehrsuntersuchung und insbesondere der Verkehrsbelastungen im Analyse-Nullfall 2017 gegeben ist. In der Verkehrsuntersuchung und in der Stellungnahme vom 18.11.2019 sind alle Annahmen dokumentiert und nachvollziehbar aufbereitet sind. Die Verkehrsuntersuchung wurde von einem Fachbüro durchgeführt, die dortigen Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar, es gibt keine Anhaltspunkte daran zu zweifeln.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung wurde von einem Fachbüro durchgeführt. Die dortigen Angaben werden für plausibel und nachvollziehbar gehalten.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>8. Kirschenallee</p> <p>In der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 29.06.2017 wird mitgeteilt, dass nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde je nach wirtschaftlicher Entwicklung und Bedarf entscheiden kann, ob das Baugebiet in der Gemeinsamkeit oder in Abschnitten realisiert werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gibt es dann keine Anbindung in die Kirschenallee? - Wir sind dann der Auffassung, dass die Realisierung des gesamten Verkehrskonzeptes in Frage gestellt werden muss. - Wir fragen uns, wie kommt das Regenwasser in die Ausgleichsfläche und wer soll dann die Kosten tragen? Die, die nicht bauen dürfen bzw. ihr Grundstücke nicht verkaufen können, da nicht gebaut werden darf? 	<p>Mit Fortschreibung der Planung wird das Plangebiet an die Hermann-Föry-Straße angebunden. Ein direkter Anschluss an die Kirschenallee ist nach der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt.</p> <p>Das Verkehrskonzept wurde von Fachplanern überprüft und wird für realisierbar gehalten, auch wenn das Gebiet nicht zusätzlich noch an die Kirschenallee angeschlossen wird. Dafür soll das Gebiet in seiner Gesamtheit erschlossen werden.</p> <p>Die Entwässerung mit Anschluss des Niederschlagswasser in den geplanten Bereich der Regenrückhaltung (über einen gesonderten Regenwasserkanal) wurde ebenfalls von einem Fachbüro geplant und ist realisierbar.</p> <p>Die Kosten werden über den Erschließungsträger ESB Kommunalprojekt auf alle an der Planung beteiligten Grundstücke umgelegt.</p>	<p>An der vorliegenden Planung wird festgehalten. Das Gebiet soll in seiner Gesamtheit erschlossen werden.</p>	
	<p>9. Tennisplätze</p> <p>Angrenzend an die Tennisplätze wird im Bebauungsplanentwurf der Text „Fläche für Tennis“ ausgewiesen. Nach unserer Auffassung ist ein entsprechendes Planzeichen anzubringen z.B. Lärmschutz oder Sportplätze. Wir haben Bedenken, ob dies an einem Wohngebiet zulässig ist. Hier müssen die Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist durch das vorliegende Planungskonzept überholt. Die Planung beinhaltet keine Sportflächen mehr. Dieser Bereich bleibt bei Bedarf einem gesonderten Planverfahren vorbehalten.</p>	<p>Dieser Bereich bleibt bei Bedarf einem gesonderten Planverfahren vorbehalten.</p>	
	<p>10. Lärmbelästigung</p> <p>Wir möchten, dass bei uns eine Lärmmessung durchgeführt wird, da wir ein hohes Lärmaufkommen aufgrund der B462, Straßenbahn bzw. des Industriegebietes Bad Rotenfels haben. Dies sollte ebenfalls nach den Ferien durchgeführt werden, da auch der Lärm des Tennisplatzes eine Rolle spielt.</p>	<p>Es liegt zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung vom April 2019 vor, die alle für das Plangebiet relevanten Lärmquellen berücksichtigt. Die Ermittlung erfolgt üblicherweise durch Berechnung und nicht durch Messung. Aus den Anlagen 4.1.1 und 4.2.2 der Untersuchung ist ersichtlich, dass ohne das Neu-</p>	<p>Bei der Ermittlung von Verkehrslärm wurden wie üblich Berechnungen und keine Mes-</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>11. Radwege Auf dem Bebauungsplanentwurf sind keine Radwege eingezeichnet. Wie sollen die vorhandenen Radwege in Richtung Gaggenau weitergeführt werden. Sollten sie zur Hermann-Föry Str. nur einen Radweg (anstelle einer Straße) für die Grundschüler planen, machen wir darauf aufmerksam, dass kein Grundschüler, aus versicherungsrechtlichen Gründen, vor der Fahrradprüfung alleine in die Schule mit dem Fahrrad fahren darf.</p> <p>12. Mehrkosten Die Gesamtkosten werden auf die Eigentümer umgelegt, bis auf einen Minimalanteil (Schätzungsweise max. 5%). Wir können uns nicht erklären, wie sie auf Mehrkosten für die Gemeinde Bischweier kommen, die solche Ausmaße annehmen, dass es für die Gemeinde nicht mehr möglich ist, das gesamte Baugebiet zu realisieren. Selbst wenn Sie die Hermann-Föry-Str. verwirklichen, entstehen hier eben-</p>	<p>baugelände im Bereich des Kornblumenwegs die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag eingehalten werden, in der Nacht werden die Orientierungswerte überschritten. Mit Realisierung des Neubaugebiets werden, durch die Lärmabschirmung der Neubaurvorhaben, die Immissionswerte um ca. 2 dB(A) reduziert. Damit können die Orientierungswerte am Kornblumenweg an fast allen Gebäuden auch in der Nacht eingehalten werden (siehe Anlage 4.2.1 und 4.2.2 der Schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse 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. Gleiches gilt für den vorhandenen Bestand. Auf die Ausführungen in der Begründung Ziffer 8.4 wird verwiesen.</p> <p>Im vorliegenden Planungskonzept ist im neuen Wohngebiet ein einseitiger 2 m breiter Gehweg geplant, der von Kindern als Radweg genutzt werden darf. Von der Winkelfeldstraße und von der Hermann-Föry-Straße aus kommend können die neue Erschließungsstraßen genutzt werden, um auf den parallel zum Winkelgraben verlaufenden Radweg zu gelangen. Hierfür sind drei Zugänge vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme ist durch das vorliegende Planungskonzept mit Anschluss an die Hermann-Föry-Straße überholt. Im Übrigen handelt es sich um ein freiwilliges Verfahren, in dem alle Kosten von den am Verfahren Beteiligten getragen werden.</p>	<p>sungen durchgeführt.</p> <p>Dies entspricht dem Stand der Technik.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>falls keine Mehrkosten, da diese Kosten dann auf mehr Grundstückseigentümer verteilt werden. Sie erheben Vorrauzahlungen. Wenn Sie das Umlegungsverfahren natürlich zu einem späteren Zeitpunkt machen, haben sie als Gemeinde ein Kostenproblem.</p>			
	<p>13. Umlegungsverfahren Warum wird das Umlegungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.</p>	<p>Das Umlegungsverfahren setzt immer einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus. Die Einleitung des Umlegungsverfahrens kann bereits erfolgen, wenn sich der Bebauungsplan noch im Verfahren befindet. Dies wird im vorliegenden Fall praktiziert.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Umlegung wird wie üblich während des Verfahrens eingeleitet.</p>	
	<p>14. Kirchenfond Liegt die Zustimmung der kath. Kirchengemeinde über die Gesamtmaßnahme der Gemeinde schriftlich vor? Insbesondere im Hinblick auf ihre Ausführungen, sich offenzuhalten das Baugebiet südlich der Winkelfeldstr. zu realisieren. Das gesamte Verfahren ist nur mit deren Zustimmung möglich.</p>	<p>Zwischenzeitlich liegen vertragliche Regelungen zur Herstellung notwendiger CEF-Maßnahmen auf den genannten Grundstücken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Mitwirkungsbereitschaft der Kirche liegt vor.</p>	
	<p>Wir bitten um Vorlage unserer Bedenken und Anregungen zur Abstimmung im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Wir möchten hier noch einmal klarstellen, dass wir in keiner Weise ein neues Baugebiet verzögern oder verhindern möchten.</p>	<p>Alle Stellungnahmen werden dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Kenntnisnahme</p>	<p>Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen. Der eigentliche Abwägungsvorgang findet zum Satzungsbeschluss statt.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
02.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 13.06.2019</p> <p>Hallo, hätte eine Frage zum Bebauungsplan. Ist hinter dem jetzigen Ortsrand ein Streifen mit Bäumen geplant?</p> <p>Wenn ja, gäbe es die Möglichkeit den Streifen hinter Kornblumenweg 4 u. 6 wie bisher weiter zu pachten?</p> <p>Wenn gebaut wird haben wir die Befürchtung das der Grünstreifen als zusätzlicher Garten (Pool, Trampolin) missbraucht wird.</p>	<p>Hinter dem jetzigen Ortsrand ist keine öffentlichen Grünfläche mit Bäumen geplant. Es schließen die Hausgärten von Baugrundstücken an. In den privaten Hausgärten können Bäume gepflanzt werden. Die Grundstücke sind gerade im Anschluss an den Bestand mit besonderen Tiefe von 25 bis 33 m geplant.</p> <p>Dieses Thema ist im Rahmen der Umlegung zu klären. Auf das Planungskonzept hat dies keine Auswirkung, da das Erschließungssystem dadurch nicht geändert wird.</p> <p>Die Nutzung der privaten Gärten mit Freizeitgeräten ist üblich und im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften auch zulässig und zu tolerieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Frage ist im Rahmen der Umlegung zu klären.</p> <p>Üblichen Gartenutzungen sind zu tolerieren.</p>	
03.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 14.06.2019</p> <p>Bitte Steingärten wie im Baugebiet Ra-Rheinau Nord verbieten.</p>	<p>Steingärten sind bereits gemäß § 9 LBO nicht zulässig, da die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Zusatz aufgenommen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden Steingärten explizit ausgeschlossen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
04.	<p>Öffentlichkeit, Flurstücke: 1365 / 1364 / 1363 / 1358/1 jeweils wortgleiche Stellungnahme</p> <p>Einspruch gegenüber dem vorliegenden Planentwurf, in der Fassung vom 18.04.2019.</p> <p>Wir bitten hiermit um schriftliche Stellungnahme mit Begründung, warum unsere Grundstücke, gegenüber dem seit 2017 gültigen Planungsstand, nicht mehr enthalten sind. Zur Begründung des Einspruchs verweisen wir auf die öffentliche Informationsveranstaltung zum Planungsvorentwurf, Mitte 2017, bei der kommuniziert wurde, dass alle im damaligen Planungsstand enthaltenen Grundstücke, auch die für eine geplante Tennisplatzerweiterung vorgesehenen, nach gleichen Umlagebedingungen für das gesamte Erschließungsgebiet behandelt werden. Dieser Planungsansatz entspricht der Gleichbehandlung aller Beteiligten und ist am besten vertretbar.</p>	<p>Die Veränderung der Gebietsabgrenzung hat sich im Laufe des Verfahrens aus planerischen Gründen ergeben.</p> <p>Die Anbindung des Planungsgebiets an die Herrmann-Föry-Straße wird aus erschließungstechnischer Sicht als wichtig erachtet und kann mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Diese Anbindung hat eine große Bedeutung für die Gesamtgemeinde, insbesondere für den verkehrlichen Austausch zwischen den Wohngebieten Winkelberg und Winkelfeld und schafft so eine direkte Verbindung des Winkelbergs zu den öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde (Schule, Kindergarten, Sporthalle). Von daher wird diesem Anschluss eine höhere Priorität beigemessen.</p> <p>Die Flächen im Bereich der Kirschenallee sind im Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet und der größere Teil als geplante Fläche für Sport dargestellt. Die Entwicklung dieser Flächen kann in einem nachgeordneten Verfahren erfolgen, sofern dafür Bedarf besteht. Die Fläche bzw. die Anbindung an die Kirschenallee ist für die Umsetzung des Baugebiets auch nicht zwingend erforderlich. Zudem wären für diesen Bereich planungsrechtliche Hürden wie zum Beispiel das Thema Lärm (Lärmeinwirkung auf das Gebiet, Lärmauswirkung durch die Sportnutzung) zu bewältigen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der vorliegenden Abgrenzung verbleiben.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>Wir bitten zudem den Flächennutzungsplan im Bereich der Kirschenallee, in ein Mischgebiet (M) zu ändern und in der Planung zu berücksichtigen. Die Nachfrage nach Bauland ist nach wie vor hoch und würde dem Rechnung tragen. Zudem würde dies bekanntermaßen die verkehrliche Situation im Baugebiet entlasten.</p>	<p>Unter diesen Rahmenbedingungen hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung dafür ausgesprochen den Anschluss Herrmann-Föry-Straße weiterzuverfolgen und dafür zunächst auf die Anbindung an die Kirschenallee zu verzichten. Auch unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Plangebiets. Eine Überplanung dort könne einem weiteren Planverfahren vorbehalten bleiben, in dem dann die oben angesprochenen Themen zu bewältigen wären. Zu welchem Zeitpunkt dies sein wird, hat der Gemeinderat offen gelassen.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke (die im FNP teilweise als Mischgebiet und zum überwiegenden Teil als Fläche für den Sport dargestellt sind) nicht im vorliegenden Bebauungsplan enthalten sind, erübrigt sich die Frage nach den Umlegungsbedingungen.</p> <p>Derzeit wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, den FNP in diesem Bereich zu ändern. Die Darstellung eines Mischgebiet zur Schaffung von Bauland würde sich im Nahbereich der Bahntrasse und der Bundesstraße bereits aus lärmtechnischen Gründen als schwierig gestalten. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>	<p>Die Änderung des FNP ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Sollte sich die städtebauliche Erforderlichkeit ergeben, kann die Gemeinde zur gegebenen Zeit eine Planänderung anstreben.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
05.	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom 17.06.2019 bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 12.6.19 zum Bebauungsplanentwurf „Winkelfeld“ machen wir folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wir halten unsere bisherige Stellungnahme aufrecht (deren Inhalt nach unserer Planansicht bisher keine Berücksichtigung findet, warum eigentlich?) • wir stellen nochmals den Antrag die aktuell nachweislich fehlende Parkfläche für das bestehende Wohngebiet „Winkelfeld“ (Bereich Starenweg/Kornblumenweg/Winkelfeldstraße/etc.) durch zusätzliche Parkflächen am Beginn des neuen Baugebiets zu kompensieren (wie übrigens in unserer bisherigen Stellungnahme erwähnt) – die bisher fehlende Umsetzung veranlasst uns nun auch zum Einspruch gegen diesen Bebauungsplanentwurf oder ev. späteren, gleichbleibenden Bebauungsplan. • wir stellen den Antrag hinter den Gärten der Anwesen im Kornblumenweg (östlich) einen Fußweg (ca. 1,2-1,5m) direkt hinter den Gärten zu erstellen, um ein Erreichen der Gärten von hinten (z.B. Schneiden von Bäumen und Sträuchern) zu ermöglichen. • wir stellen den Antrag durch verkehrstechnische bzw. bauliche Maßnahmen, mit dem Straßenanschluß an die Hermann-Föry-Straße, eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Netto-Markt zur Schule zu verhindern. 	<p>Kenntnisnahme, zu den einzelnen Punkte siehe nachfolgende Ausführungen.</p> <p>Im Bereich der Übergänge von der Hermann-Föry-Straße und von der Winkelfeldstraße in das Neubaugebiet werden öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl geplant.</p> <p>Ein Fußweg hinter den Gärten des Anwesens Kornblumenweg ist aus erschließungstechnischer Sicht nicht erforderlich. Die Gärten der Grundstücke können in der Regel über den Kornblumenweg und über die eigenen Grundstücken erreicht werden. Auch aus städtebaulicher Sicht wird eine solche Verbindung nicht für notwendig erachtet, da ausreichend verkehrsabhängig Wege im Grünsystem angelegt werden.</p> <p>Es ist gerade städtebauliches Ziel, die verkehrliche Verbindung zwischen dem Winkelberg und dem Winkelfeld herzustellen. Würde man die Verbindung verkehrstechnisch verhindern, würde der positive Effekt der Verkehrsverteilung nicht erreicht werden können. Durch Verkehrsuntersuchung wurde nachgewie-</p>	<p>Berücksichtigung, es werden in ausreichender Zahl öffentliche Parkplätze an der Schnittstelle im Neubaugebiet geplant.</p> <p>Der Vorschlag, einen zusätzlichen Fußwegs hinter den Gärten der Grundstücke am Kornblumenweg vorzusehen, soll nicht aufgenommen werden.</p> <p>Keine Berücksichtigung, die Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Winkelberg und Winkel-</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		sen, dass die Durchlässigkeit des Verkehrs eine sinnvolle Lösung ist, die nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.	feld ist städtebauliches Ziel und wird im Sinne der Verkehrsverteilung für wichtig erachtet.	
06.	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom 21.09.2017</p> <p>werden in dem neuen Baugebiet auch Parkflächen/-plätzen eingerichtet bzw. ausgewiesen, die nicht aufgrund des neuen Baugebiets notwendig sind, sondern dazu dienen die fehlenden Parkplätze im alten Baugebiet Winkelfeld zu kompensieren?</p>	<p>Im neuen Baugebiet wird entsprechend der städtebaulichen Regelgröße eine Anzahl von ca. 10 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze hergestellt. Diese werden gerade im Bereich der Schnittstelle zwischen bestehenden Wohngebiet Winkelfeld und dem neuen Baugebiet hergestellt. Zudem sind im Neubaugebiet bei Wohnungen über 80 qm Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Planung und Herstellung von weiteren öffentlichen Parkplätzen über dieses Regemaß hinaus, ist nicht beabsichtigt. Denn im bestehenden Baugebiet Winkelfeld sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl z.B. entlang der Herrmann-Föry-Straße vorhanden.</p>	<p>Die geplante Anzahl der öffentlichen Parkplätze sollen der Regelgröße entsprechend vorgesehen werden.</p>	
07.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 16.07.2019</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung geben wir zur Planung folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> Laut Punkt 3.3 der Begründung des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Gebäudebestand im Plangebiet und Umgebung) wurde bisher unser Wohnhaus / Bestandsimmobilie in der Murgtalstraße 60 nicht berücksichtigt, bzw. überhaupt erwähnt. Wir bitten diesen Sachverhalt zu ändern. Aus unserer Sicht müsste der Bebauungsplan „Zwischen Murgtalstr. 58 	<p>Berücksichtigung, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Titel des Bebauungsplans soll aber nicht geändert werden.</p>	<p>Berücksichtigung, die Begründung wird ergänzt, der Titel des Bebauungsplans aber</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>und Murgtalstr. 60“ tituiert werden. Die Planungen betreffen uns mittelbar.</p> <p>2. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 28.08.2015 mitgeteilt, hat sich durch die erfolgte Ansiedlung eines Discounter-Marktes (Netto) mit angegliederter Bäckerei und das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen, die Lebensqualität aufgrund erheblich gesteigener Lärm- und Lichtimmissionen erwartungsgemäß massiv verschlechtert. Auf diesen Umstand wird in Punkt 4.2 „Gewerbelärm“ der ausgelegten „Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein sogar besonders abgestellt. Hier ist vermerkt:</p> <p><i>„Da gemäß den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung „Nahversorgung Winkelfeld“ von 2015 im Nachtzeitraum keine Anlieferung berücksichtigt wurde, sind keine Gewerbelärmimmissionen des Discounter-Marktes zu verzeichnen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es im Falle auch nur eines Anlieferungsvorgangs im Nachtzeitraum vom 22 bis 6 Uhr, mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den beiden dem Discounter-Markt nächstgelegenen Wohngebäuden im Neubaugebiet Winkelfeld kommen würde.“</i></p> <p>Mittlerweile ist es leider tägliche Realität, dass der Discounter-Markt (Netto) und die Bäckerei außerhalb der zulässigen Anlieferungszeiten beliefert und dadurch die Nachtruhe erheblich gestört wird. Eine massive Einschränkung der Gesundheit wird hier nach wie vor billigend in Kauf genommen.</p> <p>Eine weitere Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 3834) würden diesen Missstand weiter verschlimmern. Dafür befürworten wird eine Bebauung des Nachbargrundstücks mit normaler Wohnbebauung. Unserer Kenntnis nach war</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung (hier Discounter) auf die benachbarte Umgebung geprüft und dargestellt hat. Dass die Ansiedlung einer derartigen Nutzung zu Veränderungen führt, die als nachteilig und unangenehm empfunden werden können, ist nicht auszuschließen. Allerdings konnte durch die schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass es bei den angrenzenden Grundstücken nicht zu Überschreitungen der Werte der TA Lärm kommt, sofern die Vorgaben des Gutachtens (keine Nachanlieferung), die auch in die Baugenehmigung aufgenommen wurden, eingehalten werden.</p> <p>Eine Nachtanlieferung wurde in der Baugenehmigung ausgeschlossen und ist danach nicht zulässig. Die Baurechtsbehörde ist eingeschritten.</p> <p>Für das Grundstück Flst.-Nr. 3834 ist derzeit Mischgebiet festgesetzt. Das heißt, dass es dort eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen geben muss. In einem Mischgebiet ist es nicht möglich ausschließlich eine Wohnnutzung unterzubrin-</p>	<p>nicht geändert.</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genom-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>diesbzgl. Bereits ein Bürger aus Bischweier bei der Gemeinde vorstellig. Allerdings wurde diese Planung unverständlicherweise seitens der Gemeinde abgelehnt, obschon für das gemeindeeigene Grundstück einen Kaufpreis weit über dem derzeitigen Bodenrichtwert geboten wurde.</p> <p>3. Wie aus der Presse zu entnehmen war, wurde das gemeindeeigene Nachbargrundstück bereits an einen Bauträger (Bau 72) veräußert. Dieser plant offensichtlich einen größeren Gebäudekomplex (Tagesbetreuungsstätte für Senioren und mehrere Eigentumswohnungen). Laut Aussagen von Gemeinderatsmitgliedern liegt der Gemeinde schon jetzt eine nichtöffentliche Planung vor, bei der die im Bebauungsplan angegebenen maximalen Gebäudehöhe von 11,50 Metern überschritten wird. Es steht somit zu befürchten, dass unsere Bestandsimmobilie Murgtalstraße 60 nicht nur teilweise, sondern in erheblichem Umfang durch die beabsichtigte Kubatur der geplanten Nachbarbauwerke beschattet wird und dadurch die Lebensqualität unseres Wohn- und Lebensumfeldes derart beeinträchtigt wird, dass daraus resultierende Gesundheitsrisiken nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>gen. Zwischenzeitlich besteht die Absicht anstelle des Mischgebiets ein Urbanes Gebiet (MU) festzusetzen. In einem Urbanen Gebiet ist es nicht zwingend notwendig eine gleichwertige Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe zu erreichen. Es kann erwartet werden, dass der Wohnanteil höher sein wird als der gewerbliche Anteil. Die Ansicht, es würde sich „dieser Missstand“ weiter verschlimmern wird nicht geteilt. Die Anlieferung in den Nachtstunden wurde unterbunden, somit werden die zulässigen Werte der TA Lärm eingehalten. Mit der Neuansiedlung wird ein Gebäude errichtete, welches die Sicht auf den bestehenden Parkplatz des Discounters unterbinden wird. Zudem dient die Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück auch der weiteren Lärmabschirmung für das Grundstück Murgtalstraße 60.</p> <p>Die Vergabe von öffentlichen Grundstücken ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und deshalb hier auch nicht zu kommentieren.</p> <p>Das Grundstück wird in den neuen Bebauungsplan „Winkelfeld“ mit aufgenommen, um im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen bei Bedarf zu einem größeren Grundstück zu vereinigen. In diesem Zusammenhang werden auch die städtebauliche Situation und die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude geprüft. Die geplante Höhenentwicklung für das Urbane Gebiet wurde in Bezug auf die benachbarte Bebauung geprüft, mit dem Ergebnis, dass sich die mögliche Kubatur städtebaulich einfügt. Zudem ist es städtebauliches Ziel, im gut erschlossenen Eingangsbereich zum Neubaugebiet einen Akzent zu setzen. Der Gemeinde steht es frei, dass in Ihrem Eigentum befindliche</p>	<p>men.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, es soll bei der geplanten städtebaulichen Akzentuierung des Eingangsbereichs zum Neubaugebiet und den damit in Verbindung stehenden zulässigen Gebäude-</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>Auch wird durch solch eine Planung eine weitere Wertminderung unserer Immobilie erneut in Kauf genommen. Die Planung berücksichtigt derzeit offensichtlich nur die Interessen des Bauträgers. Das geplante Bauvorhaben würde somit gegen den aktuell geplanten Bebauungsplan verstoßen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass nun ein neuer Bebauungsplan verabschiedet werden soll und gleichzeitig dazu ein Projekt geplant wird, das bereits jetzt gegen die Vorgaben dieses Bebauungsplans verstoßen würde.</p> <p>Aus unserer Sicht entstehen nur weitere Lasten. Ebenso würde eine solche massive Bebauung nicht in das Gesamtbild des Ortseingangs passen.</p>	<p>Grundstück zu veräußern.</p> <p>Eine Verschattung durch eine Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 3834 auf das Gebäude Murgtalstraße 60 kann sich kaum ergeben. Denn das Gebäude Murgtalstraße 60 befindet sich im Südosten. Die Außenwohnbereiche sind nach Südwesten ausgerichtet. Mit einem Bauvorhaben sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, so dass nicht davon auszugehen ist, dass eine Bebauung des Grundstücks zu Gesundheitsrisiken auf dem benachbarten Grundstücke führen kann.</p> <p>Die Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück führt dazu, dass der Blick auf den Parkplatz des Marktes und damit auch die Lärmeinwirkung durch den Parkplatz abgeschirmt werden. Der derzeit für das Grundstück Flst.-Nr. 3834 geltende Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung des geplanten angrenzenden Wohngebiets Winkelfeld und den dort entwickelten städtebaulichen Strukturen in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen entsprechend angepasst werden.</p> <p>In den heutigen Verhältnissen ist mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Eine flächenhafte Bebauung mit lediglich Einfamilienhäusern ist unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse nicht mehr möglich. Im geplanten Neubaugebiet Winkelfeld sind deshalb in verschiedenen, gut erschlossenen Bereichen auch Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Nutzungen zulässig, die eine andere Kubatur erfordern als ein Einfamilienhaus. Auch entlang der Murgtalstraße wird eine größere Kubatur für städte-</p>	<p>höhen verbleiben.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<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>baulich vertretbar und auch gewünscht gehalten. Denn auch auf der Nordostseite (an der Lehmgrube) sind ebenfalls größere Kubaturen (Mehrfamilienhäuser) anzutreffen.</p> <p>Der Gemeinderat erhält den vollständigen Text zur Abwägung.</p> <p>Die Bedenken werden in die Abwägung eingestellt. Siehe entsprechende Ausführungen zu den vorgetragenen Punkten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe Ausführungen zu den vorgetragenen Punkten.</p>	
08.	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom 16.07.2019 entspricht der bereits 2017 vorgetragenen Stellungnahme</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>Auf die nachfolgenden Ausführungen der Verwaltung wird verwiesen.</p>	<p>Siehe nachfolgende Ausführungen</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 Hauptverkehrs-</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>Eine Gefährdung wird unter Berücksichtigung der Aussagen der Fachplaner und</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>achse. 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>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>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>der gesicherten Gehwegführung nicht gesehen.</p>	
	<p>2. Verkehrssituation / Parkplatzsituation 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,</p>	<p>Durch die nunmehr geplante Anbindung an die Hermann-Föry-Straße hat sich die Planungssituation verändert. Es wird eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs angestrebt. Die Verkehrsuntersuchung kommt in Ihrer Zusammenfassung zum</p>	<p>Kenntnisnahme, die Hermann-Föry-Straße und die Winkelfeld-</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Anbindung sowohl der Herrmann-Föry-Strasse (ursprünglich geplant/ aus welchen Gründen in der ersten Bauphase nicht vorgesehen?) sowie der Kirschallee könnten zumindest dafür sorgen, dass sich der Verkehr ein klein wenig besser verteilt.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Planungskonzept beide Straßen (Herrmann-Föry-Straße und Winkelfeldstraße) auch mit den zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Straßenkategorie Wohnstraße nach RAS 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>Verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Straßenverschwenkungen wurden in die Planung aufgenommen.</p> <p>Das Büro Koehler +Leutwein hat alle Angaben zu den Verkehrszahlen überprüft und schriftlich nachgewiesen, dass die Belastbarkeit der Verkehrsuntersuchung und insbesondere der Verkehrsbelastungen im Analyse-Nullfall 2017 gegeben ist. In der</p>	<p>straße werden für ausreichend leistungsfähig gehalten.</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>kommenden Verkehrs zum wiedereröffneten Kindergarten) nicht entsprechen.</p> <p>Bereits jetzt herrscht abends und an Wochenenden erheblicher Parkplatzmangel im Winkelfeld, der häufig nur durch z.B. die Nutzung des Wendehammers Winkel-feldstrasse halbwegs aufgefangen werden kann. Diese Situation würde durch die geplante, dichte Bebauung noch zusätzlich verschärft und die Wohnqualität damit weiter herabgesetzt.</p>	<p>Verkehrsuntersuchung und in der Stellungnahme vom 18.11.2019 sind alle Annahmen dokumentiert und nachvollziehbar aufbereitet sind. Die Verkehrsuntersuchung wurde von einem Fachbüro durchgeführt, die dortigen Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar, es gibt keine Anhaltspunkte daran zu zweifeln.</p> <p>Im geplanten Neubaugebiet werden gerade im Bereich der Übergänge ausreichend zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen.</p>		
	<p>3. Naturschutz</p> <p>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.</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 Realisierung durchgeführt, damit rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Fläche funktionstüchtige Lebensräume an anderer Stelle entstehen können.</p>	<p>Es ist bekannt, dass ein schützenswerter Raum überplant wird. Es werden aber umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und für den Artenschutz vorgenommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>4. Naherholung</p> <p>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>	<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.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll an der vorliegenden Planung festgehalten werden.</p>	
<p>09.</p>	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom 12.07.2019</p> <p>auf Ihr Schreiben vom 12.07.2019 und der öffentlichen Auslegung möchten wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Mit Freude haben wir die Änderung bzgl. der Anbindung der Herrmann-Föry-Straße aufgenommen.</p> <p>Warum die Anbindung der Kirschenallee wegfällt ist uns ein Rätsel.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Veränderung der Gebietsabgrenzung hat sich im Laufe des Verfahrens aus planerischen Gründen ergeben.</p> <p>Die Anbindung des Planungsgebiets an die Herrmann-Föry-Straße wird aus erschließungstechnischer Sicht als wichtig erachtet und kann mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Diese Anbindung hat eine große Bedeutung für die Gesamtgemeinde, insbesondere für den verkehrlichen Austausch zwischen den Teilen Winkelberg und Winkelfeld. Von daher wird diesem Anschluss eine höhere Priorität beigemessen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei der vorliegenden Abgrenzung verbleiben.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Des Weiteren möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass die Maßnahmen zur Einhaltung der erlaubten Geschwindigkeitsgrenzen höchste Priorität bekommen.</p> <p>Die Erfahrung zeigt täglich, dass sogar Spielstraßenschilder völlig ignoriert werden. Deshalb ist es allein mit Schildern nicht getan.</p>	<p>Die Flächen im Bereich der Kirschenallee sind im Flächennutzungsplan als geplantes Mischgebiet und der größere Teil als geplante Fläche für Sport dargestellt. Die Entwicklung dieser Flächen kann in einem nachgeordneten Verfahren erfolgen, sofern dafür Bedarf besteht. Die Fläche bzw. die Anbindung an die Kirschenallee ist für die Umsetzung des Baugebiets auch nicht zwingend erforderlich. Zudem wären für diesen Bereich planungsrechtliche Hürden wie zum Beispiel das Thema Lärm (Lärmeinwirkung auf das Gebiet, Lärmauswirkung durch die Sportnutzung) zu bewältigen.</p> <p>Unter diesen Rahmenbedingungen hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung dafür ausgesprochen den Anschluss Herrmann-Föry-Straße weiterzuverfolgen und dafür zunächst auf die Anbindung an die Kirschenallee zu verzichten. Auch unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Plangebiets. Eine Überplanung dort könne einem weiteren Planverfahren vorbehalten bleiben, in dem dann die oben angesprochenen Themen zu bewältigen wären. Zu welchem Zeitpunkt dies sein wird, hat der Gemeinderat offen gelassen.</p> <p>Die Planung sieht geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (Verschwenke, Einengungen, Plätze, usw.) vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	Kenntnisnahme	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
10.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 19.07.2019</p> <p>Da ich i.o.Sache als Gemeinderat bisher befangen war, möchte ich diese Gelegenheit nutzen und meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Winkelfeld kundtun.</p> <p>Bischweier ist mit 459 Hektar die kleinste Gemarkung des Landreises Rastatt und hat bereits schon jetzt die 2.größte Bevölkerungsdichte mit 668 Einwohner pro qkm. Es ist geplant, ein Baugebiet mit der Größe von 12,5 ha auf einmal zu erschließen.</p> <p>Dies halte ich für unseren Ort eine überdimensionierte Flächenverwertung; ebenso eine große Herausforderung und Belastung, ganz besonders hinsichtlich des daraus zu erwartenden Baustellenverkehrs über Jahre hinweg. Bereits heute schon gibt es in der Zufahrtsstraße (Hermann-Föry-Straße) zu Kindergarten, Schule, Spielplatz und Sporthalle erhebliche Verkehrsbeeinträchtigungen. Eine Erschließung in mehreren Abschnitten erachte ich deshalb als dringend notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ausweislich Ziffer 13 Statistik der Begründung beträgt die Bruttofläche des Plangebiets lediglich ca. 9 ha, die Baufläche lediglich ca. 6 ha. Das Baugebiet Winkelfeld-Süd war nur unwesentlich kleiner.</p> <p>Es ist aus städtebaulicher Sicht wichtig, dass ein Gesamtkonzept für die Fläche vorliegt und durch einen Bebauungsplan gesichert wird. Eine abschnittsweise Herstellung der Erschließung als auch der Bauquartiere zieht in der Summe eine viel längere und anhaltendere Baustellenphase nach sich, als die Herstellung im einem Zuge. Denn bei einer abschnittweisen Herstellung fängt in der Regel der neue Bauabschnitt an, wenn der vorherige gerade fertig gestellt ist. In der Folge bedeutet das eine Bauphase über deutlich mehr als ein Jahrzehnt. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Realisierung der Erschließung des Gesamtgebietes günstiger als eine Aufteilung in Bauabschnitten. Im vorliegenden Fall ist die Erschließung des Gesamtgebietes auch aus technischen Gründen (Ableitung des Niederschlagswassers in die Regenrückhaltefläche) erforderlich. Auch das Gebiet Winkelfeld-Süd wurde in einem Zuge erschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorliegende Gesamtüberplanung wird für nachvollziehbar und richtig gehalten. Auch die Erschließung soll aus den genannten Gründen in einem Zug vorgenommen werden.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Die Erschließung im hinteren Bereich der Murgtalstraße ist vorerst nicht geplant. Erfahrungsgemäß wird auch dort in naher Zukunft, wie auch vor einigen Jahren in dem hinteren Bereich der Bahnhofstraße, der Wunsch nach Bebauung wachsen. Soll dies dann auch eine Bebauung ohne Geländeabzug und ohne Erschließungskosten geben?</p> <p>Dies würde, wie auch in der Bahnhofstraße eine gewaltige Bevorzugung beziehungsweise keine gerechte Kostenverteilung gegenüber den anderen Grundstücksbesitzern bedeuten.</p> <p>Eine korrekte und einwandfreie „saubere“ Lösung wäre, dieses Gebiet schon jetzt in die Umlegung einzubinden.</p> <p>Ein Pfad soll den Anwohner der Murgtalstraße ermöglichen, rückwärtig Zugang zu ihren Grundstücken zu kommen. Soll dieser vielleicht gar schon in Anlehnung einer späteren Bebauung dienen?! Entsteht dieser Pfad auf Gelände der Eigentümer, oder sollen diese Kosten hierfür auf das ganze Gebiet umgelegt werden? Auch hier bitte ich um faire und langfristige Lösungen.</p> <p>Ebenfalls sehe ich diese Problematik bei dem noch ausgesparten Gelände gegenüber des Tennisplatzes. Welche Nutzung soll dieser abgegrenzte Teil einmal zugeführt werden? Weshalb wird auch hier die Umlegung verschoben?</p>	<p>Sollte die Fläche im rückwärtigen Bereich der Murgtalstraße zukünftig eine Entwicklung erfahren, so wird das nicht ohne Bebauungsplan, Erschließung und Umlegung erfolgen können.</p> <p>Eine jetzige Einbindung in die Umlegung würde eine Zustimmung der Eigentümer notwendig machen und einen Bebauungsplan voraussetzen. Beides ist derzeit nicht gegeben. Im Übrigen würde sich das Planungsgebiet noch weiter vergrößern.</p> <p>Beim „Abschneiden“ der Grundstücke ist die Gemeinde im Rahmen der Umlegung verpflichtet, den verbleibenden Grundstücken weiterhin einen Zugang/Zufahrt zu gewähren. Diese Maßnahme wird in die Erschließungskosten eingerechnet. Zu einem späteren Zeitpunkt soll der dortige Grasweg den öffentlichen Grünzug vervollständigen. Dieser Weg kann und soll deshalb nicht als Erschließung für ein mögliches künftige Baugebiet dienen.</p> <p>Die genannte Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft zum großen Teil als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dargestellt. Für einen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die genannte Fläche bleibt einer gesonderten Planung vorbehalten und soll derzeit nicht in die vorliegende Planung mit einbezogen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Fläche kann ohne Nachteile für die Umle-</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Eine Zufahrt bzw. Durchfahrt sollte auch über die Tennisplätze beziehungsweise vom Wohngebiet an der Ziegelei möglich sein, damit sich der Verkehr im Ort gleichmäßig verteilt. Dabei sollte nicht nur die Durchfahrt Richtung Murgtalstrasse und Hermann-Föry-Straße, sondern auch die Durchfahrt Richtung Bahnhofstraße über die Tennisplätze in Betracht gezogen werden.</p> <p>Geplante Grünzüge an Randlagen zwischen Wohngebiet und Feldern sind meines Erachtens vom Planer so gedacht, dass die gesamte Bevölkerung weiterhin in grüner Atmosphäre spazieren gehen kann. Die Kosten dieser Grünfläche sollte deshalb von der Gemeinde für die Gesamtbevölkerung getragen werden. Ansonsten sollten diese im Baugebiet verteilt werden.</p> <p>Öffentliche Grünflächen sind dann schön, wenn sie ausreichend gepflegt werden. Deshalb sollte im Vorfeld auch gesichert sein, dass diese ordentlich gepflegt werden.</p>	<p>kleinen Teil ist Mischgebiet dargestellt. Zudem befindet sich diese Fläche im Lärmeinwirkungsbereich der Bahnlinie und der Bundesstraße. In der Begründung ist ausführlich erläutert, warum dieser Bereich nicht in die Planung aufgenommen ist. Derzeit liegen keine anderweitigen Überlegungen für eine adäquate Nutzung der Fläche vor. Dies ist auch nicht notwendig, denn die Gemeinde könnte diese Fläche in einem eigenständigen Verfahren unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und ohne Nachteile in Bezug auf die Umlegung und Kostenverteilung weiter verfolgen.</p> <p>Eine solche Anbindung wird für sinnvoll gehalten. Sie ist aber aus verkehrstechnischer Sicht nicht zwingend notwendig. Deshalb wird es für tragbar gehalten, wenn eine solche Anbindung einer künftigen Entwicklung vorgehalten bleibt.</p> <p>Fragen der Kostenverteilung sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern nachgeordnet mit den Grundstückseigentümern und der Gemeinde zu vereinbaren.</p> <p>Die Gemeinde Bischweier gewinnt durch das Neubaugebiet viele neue Einwohner. Dass damit auch Pflegeaufwand für öffentliche Grünflächen verbunden ist, ist nicht zu vermeiden. Die öffentlichen Grünflächen führen zu einer deutlichen Steigerung</p>	<p>gung und die Kostenverteilung zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden.</p> <p>Diese Anbindung kann einer künftigen Entwicklung vorbehalten bleiben.</p> <p>Die Kostenverteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und deshalb hier nicht zu behandeln.</p> <p>Der erhöhte Pflegeaufwand wird unter Berücksichtigung der Aus-</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Es wird auf den Bauhof künftig noch mehr Arbeit zukommen, zumal es doch bereits schon jetzt schwierig ist, alle Grünanlagen in Schuss zu halten.</p> <p>Werden Eigentümer nicht mehr verpflichtet, private Grünflächen vorzuhalten?</p> <p>Auch sind viele öffentliche Parkplätze geplant, deren Kosten nicht unerheblich sind und auf alle Grundstückseigentümer umgelegt werden. Verpflichtend sollte sein, dass Wohnungseigentümer ausreichend Parkflächen auf eigenen Flächen vorzuhalten sind.</p> <p>Zulässigkeit von Garagen bis zur rückwärtigen Bebauung. Hier möchte ich nur anmerken, dass dadurch sehr viel Fläche versiegelt wird.</p>	<p>der Attraktivität des neuen Baugebiets. Sie sind im Übrigen auch aus klimatischen Gründen notwendig.</p> <p>Die zulässige Ausnutzung der privaten Grundstücke ist durch die GRZ geregelt. Wollte man den Anteil der privaten Grünflächen auf den Grundstücken erhöhen, müsste die zulässige GRZ verringert werden. Das lässt sich bei der heutigen Tendenz von eher kleinen Grundstücken und hoher Ausnutzung kaum verwirklichen. Umso wichtiger ist es aus städtebaulicher Sicht, dass wirkungsvolle öffentliche Grünflächen geplant und realisiert werden. Zudem sollen Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer vorgeschrieben werden.</p> <p>Es wird eine Anzahl von ca. 10 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze als öffentliche Parkplätze hergestellt, das entspricht einem städtebaulichen Richtwert. Zudem sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit für Wohnungen größer 80 qm erforderlich. Damit wird ein ausgewogenes und funktionierendes Parkkonzept entstehen.</p> <p>Eine zu starke Einschränkung der Garagenstandorte wird nicht empfohlen, denn oft werden Garagen aus Gründen der Belichtung von Räumen (Fenster) oder der Schaffung von seitlichen Eingangsbereichen eher in den rückwärtigen Bereich eines Grundstücks geschoben. Dies soll mit der vorliegenden Planung nicht verhindert werden. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind ein einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Damit kann der Versiegelungsgrad reduziert werden.</p>	<p>führungen in Kauf genommen.</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das vorliegende Park- und Stellplatzkonzept wird für ausreichend gehalten und befürwortet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Einfriedungen sind nur von der Höhe her festgelegt, leider nicht auf das Material. Gabionenwände und Metallzäune mit Kunstgeflecht sollten nicht zulässig sein, hingegen sollte Pflanzabgrenzungen festgesetzt werden.</p> <p>Was darf in Gärten gebaut werden?! Gibt es eine Begrenzung der überbaubaren Fläche oder darf „Hüttenzauber“ entstehen?!</p> <p>Bitte teilen Sie mir auch mit, wie Erschließungskosten, Einwurfswert, Flächenabzug und Zuteilungswert sich errechnen.</p> <p>Auch ist das Regenrückhaltebecken nicht nur dem Neubaugebiet zuzuordnen. Wie wird das anteilmäßig verrechnet?</p>	<p>Als Einfriedungen sollen nun lebende oder begrünte tote Einfriedungen zulässig sein. Diese Festsetzung wird aufgrund der Erfahrung in anderen Baugebieten der Gemeinde so gewählt. Sollten die genannten Materialien zum Einsatz kommen, ist zumindest deren Begrünung durch Festsetzung sichergestellt.</p> <p>Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind üblicherweise auf den Baugrundstücken notwendig und deshalb auch zulässig. Die Maßvorgaben der BauNVO sind dabei einzuhalten. In Wohngebieten gilt eine GRZ von 0,4 für Hauptbaukörper mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von max. 0,6 für Stellplätze, Garage, Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen. Somit ist die gesamte überbaubare Fläche auf die GRZ 0,6 begrenzt.</p> <p>Diese Themen werden bei den Erörterungsgesprächen im Rahmen der Umlegung behandelt.</p> <p>Die Frage der Kostenverteilung der baulichen Anlagen, die nicht nur dem Baugebiet dienen, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und können im Zuge der Erörterungsgespräche im Rahmen der Umlegung beantwortet werden.</p>	<p>Die Materialien sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings soll deren Begrünung vorgeschrieben werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Fragen zur Kostenverteilung können im Zuge der Erörterungsgespräche im Rahmen der Umlegung beantwortet werden.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Und nun meine letzte Anmerkung. Papier ist geduldig. Deshalb sollten jedem Bauherrn vorab alle Festsetzungen als Schriftstück ausgehändigt werden und die Ausführungen von Seiten der Gemeinde nach Fertigstellung auf Einhaltung überprüft werden.</p>	<p>Bauherren und die Architekten müssen in Eigenverantwortung Festsetzungen eines Bebauungsplans einhalten. Alle Unterlagen sind im Internet verfügbar. Die Bauaufsicht obliegt der zuständigen Baurechtsbehörde, hier dem LRA Rastatt.</p>	<p>Die Aushändigung der Bebauungsplanfestsetzungen wird aus den genannten Gründen für entbehrlich gehalten.</p>	
<p>11.</p>	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom 16.07.2019</p> <p>als Interessenten für ein Baugrundstück im zukünftigen Neubaugebiet Winkelfeld möchten wir gerne zur Planauslage folgende Punkte anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der aktuellen Planung gefällt uns gut, dass auch Sackgassen mit eingeplant wurde. Gerne mehr davon analog der bisherigen Bauweise des Winkelfelds. Das Wohnen in einer Sackgasse hat eine sehr hohe Lebensqualität. - Es ist unserer Ansicht nach sinnvoll genauso wie im aktuellen Wohngebiet Winkelfeld die erhöhte Bauweise, Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, an die Randlagen des Baugebiets (in Richtung Hermann-Föry-Straße und Murgtalstraße) zu setzen und in der Mitte nur Doppel- und Einfamilienhäuser zu erlauben. Auch an den Grünstreifen zwischen den Quadranten fänden wir eine überhöhte Bauweise nicht von Vorteil, da diese den anderen Grundstücken Licht nimmt und das Baugebiet dadurch sehr unharmonisch wirken würde. Im aktuellen Plan wurde dies leider nicht berücksichtigt und es sind einige Mehrfamilienhäuser inmitten von Gebieten mit Einfamilienhäusern geplant. 	<p>Aus erschließungstechnischer Sicht sind Ringerschließungen deutlich praktikabler, so dass für das Planungsgebiet in der Hauptsache eine Lösung mit ruhigen Wohnringen bevorzugt wurde.</p> <p>Es ist gerade städtebauliche Absicht, in jedem Quartier eine Mischung von verschiedenen Bauformen und damit auch eine Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.</p> <p>Bei einer höheren Bebauung sind entsprechende Grenzabstände einzuhalten, die sicherstellen, dass eine Belichtung der angrenzenden Grundstücke gewährleistet bleibt.</p>	<p>Das vorliegende Erschließungskonzept mit vorwiegend Ringerschließungen soll beibehalten werden.</p> <p>Die Mischung der Bauformen in den jeweiligen Quartieren soll beibehalten werden.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>- Grünkeile/-streifen: wir fänden es nicht gut, wenn Wege durch die Grünstreifen entlang der Grundstücke führen, da dadurch die Privatsphäre der Grundstücke in Richtung Grünstreifen leidet. Einzelne Wege zur Überquerung der Grünstreifen zwischen den Quadranten und zum Feldweg wären in Ordnung. Bisher sind Wege durch Grünstreifen in anderen Wohngebieten auch nicht üblich/ notwendig und die Straßenführung erlaubt auch eine durchgängige Begehung des neuen Wohngebiets. Bekanntes Beispiel im aktuellen Wohngebiet Winkelfeld wird kaum genutzt mit Ausnahme der Verbindungsstücke zwischen den Sackgassen.</p> <p>- Bitte auch einen ausreichenden Lärmschutz in Richtung Zubringer bauen.</p> <p>- Bitte ausreichend Parkplätze einplanen, damit Anwohner und Besucher des Wohngebiets nicht anfangen wild zu parken, wie es im aktuellen Wohngebiet Winkelfeld der Fall ist.</p> <p>- Um auch das Neubaugebiet technisch auf den neuesten Stand zu bringen, hoffen wir, dass in Kooperation mit der Telekom es möglich sein wird, Glasfaseranschlüsse direkt ins Haus zu legen. Hier würden wir ganz klar als Anbieter die Telekom bevorzugen und keine Drittanbieter wie z.B. in Gaggenau. Genauso sollte für die Elektromobilität die technische Voraussetzung geschaffen und das Stromnetz ausreichend groß dimensioniert werden, dass Schnellladestationen im Haus eingebaut werden können und das flächendeckend.</p> <p>- Durch das Neubaugebiet wird auch der Bedarf nach mehr Kindergartenplätzen steigen. Ein guter Standort für einen neuen Kindergarten wäre zwischen den bestehenden Tennisplätzen und dem Neubaugebiet. Hier könnte auch ein größerer Spielplatz mit eingeplant werden. Dies wäre anstelle einer Erweiterung der Tennisplätze in Richtung Wohngebiet wünschenswert.</p>	<p>Eine Durchwegung der Grünkeile wird aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten, da mit diesen Wegen nun eine Verknüpfung mit den vorhandenen Wirtschaftswegen geschaffen wird und so verkehrsunabhängige kurze Wege in den Außenbereich zur Naherholung gewährleistet werden können. Die genaue Lage der Wege bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen können nicht vorgenommen werden. Wirksamen Lärmschutzmaßnahmen sind laut Schalltechnischer Untersuchung nicht erfolgsversprechend und wirtschaftlich nicht darstellbar.</p> <p>Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl geplant.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt.</p> <p>Sollte sich ein Bedarf an weiteren öffentlichen Einrichtungen ergeben, stünden auf den Gemeinbedarfsflächen um Kindergarten, Schule und Sporthalle ausreichend Freiräume zur Verfügung. Dieser zentrale Standort würde sich dafür bestens eignen. Spielplätze sind im Bereich der Grünkeile bereits vorgesehen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen sollen in den Grünkeilen auch Wegeverbindungen hergestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ist wenn möglich, im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>- Da im Bauerwartungsland viele private Eigentümer Grundstücke besitzen, sollte im Bebauungsplan eine Baupflicht für alle festgelegt werden, um Baulücken, wie im schon 20 Jahre bestehenden Wohngebiet Winkelfeld immer noch zu sehen sind, zu vermeiden und Bauinteressenten die Chance zu geben, auch ein Grundstück erwerben zu können.</p> <p>- Wir hoffen auf ein zügiges Voranschreiten der Planungen und eine zeitnahe Erschließung des Neubaugebiets.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen/ Wünsche berücksichtigt werden und stehen für eventuelle Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zwischenzeitlich ist es üblich, in Neubaugebieten Bauverpflichtungen zu vereinbaren. Allerdings sollte eine solche Vorgabe gleich zu Planungsbeginn durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats erfolgen. Dies war beim vorliegenden Verfahren nicht der Fall. Eine solch grundlegende Vorgabe sollte nicht mehr während eines laufenden Verfahrens eingeführt werden. Das vorliegende Baugebiet soll deshalb ohne Bauverpflichtung entwickelt werden.</p> <p>Die zeitnahe Erschließung des Baugebiets ist beabsichtigt.</p> <p>Auf die bisherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>	<p>Das Baugebiet soll ohne Bauverpflichtung entwickelt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
12.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 11.06.2019</p> <p>wir würden gerne, wie bereits Ihrem Herrn Bürgermeister mitgeteilt das Grundstück mit der Flurstücknummer 3832 erwerben, da man heute schon der Erweiterungsplanung des Netto-Marktes gerecht werden sollte.</p>	<p>Die Veräußerung von Grundstücken außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und kann dann beurteilt werden, wenn Erweiterungsabsichten tatsächlich beabsichtigt sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht hierzu kein Handlungsbedarf.</p> <p>Vorsorglich kann sich die Gemeinde Bischweier im Rahmen der Umliegung das direkt angrenzende Grundstücke zuteilen lassen, damit bei Bedarf Grundstücksoptionen zur Verfügung stehen.</p>	<p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
13.	<p>Öffentlichkeit, Schreiben vom</p> <p>Grundsätzlich freuen wir uns, dass die Hermann-Föry-Straße in das Verkehrskonzept mit eingebunden wird. Auch wenn der Planer in seinen Ausführungen nicht darauf eingeht, dass die Verkehrszählung in der Zeit gemacht wurde, in der der Kindergarten im neuen Dorfhaus ausgegliedert war. Dies muss aus unserer Sicht noch mit aufgenommen werden, damit man bei zukünftigen Planungen nicht mit den Zahlen arbeitet !!!!!</p> <p>Insgesamt akzeptieren wir die neuen Pläne, auch wenn manche von uns eingebrachte Themen noch nicht angesprochen wurden.</p> <p>Was ist mit dem Fußgänger- und Fahrradquerungsverkehr Lerchenweg – Schule?</p> <p>Was passiert an den Einmündungen Winkelfeldstraße/Hermann-Föry-Straße bzw. Hermann-Föry-Straße/Bahnhofstraße. Hier kommen die Fahrzeuge beim Abbiegen oft nicht aneinander vorbei?</p>	<p>Das Büro Koehler +Leutwein hat alle Angaben zu den Verkehrszahlen überprüft und schriftlich nachgewiesen, dass die Belastbarkeit der Verkehrsuntersuchung und insbesondere der Verkehrsbelastungen im Analyse-Nullfall 2017 gegeben ist. In der Verkehrsuntersuchung und in der Stellungnahme vom 18.11.2019 sind alle Annahmen dokumentiert und nachvollziehbar aufbereitet sind. Die Verkehrsuntersuchung wurde von einem Fachbüro durchgeführt, die dortigen Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar, es gibt keine Anhaltspunkte daran zu zweifeln.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Querung liegt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans. Laut Verkehrsuntersuchung haben aber die Hermann-Föry-Straße und die Winkelfeldstraße laut RAS06 die Qualität von Wohnstraßen, so dass hier ein Queren uneingeschränkt möglich ist.</p> <p>Es ist richtig, dass die Ausrundungen in den genannten Einmündungsbereich sehr eng sind. Das führt aber auch dazu, dass die Geschwindigkeit deutlich reduziert wird. Diese Einmündungsbereiche liegen außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs und könnten mit dem Bebauungsplan deshalb auch nicht verändert werden. Sollte sich in der Praxis der Bedarf und die Notwendigkeit ergeben, diese Einmündungsbereiche zu verändern, könnte das die Gemeinde in Eigenregie vornehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Was ist mit den Versorgungsleitungen – werden die durch die Winkelfeldstraße verlegt? Über welche Straßen wird der Bauverkehr geführt?</p> <p>Über entsprechende Antworten/Informationen würden wir uns freuen</p>	<p>Die Gemeinde ist bestrebt, den für das Neubaugebiet zu erwartenden Bauverkehr so zu leiten, dass möglichst wenig Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Dies ist Sache der Bauausführung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
14.	<p>Öffentlichkeit, vertreten durch Rechtsanwalt, mit Schreiben vom 19.07.2019</p> <p>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:</p> <p>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 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Osten das 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 ver-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>Immissionen sind nicht ausgeschlossen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>bleiben. Für diese potentielle gewerbliche Erweiterung der Stadt Gaggenau wurde 2004 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung 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 auszu-</p>		

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>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</p>	<p>gehen, dass sich durch die geplante Erweiterung des 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>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Thematik aufarbeitet.</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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. In der schalltechnischen Untersuchung ist der Gewerbelärm des Betriebes unserer 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. 3. Der Lärm innerhalb des Plangebiets muss bei der Summenbetrachtung ermittelt und berücksichtigt werden, der von Wärmepumpen ausgeht, die typischerweise bei modernen Wohnhäusern errichtet 	<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 übertragen. Dass bei der Anordnung von Wärmepumpen im</p>	<p>Bebauungsplans eingearbeitet.</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Die Ausführungen der Verwaltung werden zur</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>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.</p> <p>4. 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 Gesamtlärbetrachtung 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).</p>	<p>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) oder gar 70/60 dB(A) zu erwarten (vgl. Städtebauliche Lärmfibel: https://www.staedtebauliche-</p>	<p>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	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>Zur Reduzierung des Lärmkonflikts rege ich an, aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bloße passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht sachgerecht.</p>	<p>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>	<p>Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wird es für sachgerecht gehalten, die Planung wie vorgesehen weiterzuentwickeln und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.</p>	<p>Eine Eingangsbestätigung wurde verschickt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>15.</p>	<p>Öffentlichkeit, mit e-mail vom 09.08.2019</p> <p>Wie bereits in einem persönlichen Telefonat erläutert, möchten wir Ihnen hiermit nochmals mitteilen, dass wir einer Erweiterung des geplanten Wohngebiets auf keinen Fall im Wege stehen möchten.</p> <p>Zum Bestandsschutz der Firma Lang und für eine Rechtssicherheit haben wir Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] beauftragt, eine Stellungnahme abzugeben und auch dadurch Informationen vom laufenden Prozess zu erhalten.</p> <p>Die gute Nachbarschaft mit Ihnen und den Bürgern von Bischweier lag uns in der Vergangenheit am Herzen und ist uns für die Zukunft auch sehr wichtig. Damit keine Irritationen entstehen, ist es uns ein Anliegen, dies nochmals mit diesem Schreiben kundzutun.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
<p>16.</p>	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 15.07.2019</p> <p>vielen Dank für die teilweise Beantwortung meiner Stellungnahme vom 29.08.17 zum BP Vorentwurf in der Fassung vom 03.04.17. Ich möchte meine bisherige Stellungnahme aufrechterhalten und mache weiterhin folgende Fragen, Anregungen und Bedenken geltend.</p> <p>- Nebenanlagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen möglich, was bedeutet dies konkret, was kann da wie gebaut werden?</p>	<p>Siehe nachfolgende Ausführungen zu den einzelnen Punkten.</p> <p>Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, wie z.B. Holzlagerplatz, Kinderspielgeräte, Garten- und Gerätehäuser, Swimming-Pool, usw. Nebenanlagen sind auf die GRZ anzurechnen. Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke darf mit Nebenanlagen im Wohn-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>- 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)</p> <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>- Es ist zu gewährleisten, dass die Erschließungs- und Baufahrzeuge nicht über die Hermann- Föry-Str. anfahren (Kindergarten, Spielplatz, Behindertenwohnheim, Schule).</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 Abgren-</p>	<p>gebiet nicht mehr als GRZ 0,6 betragen (GRZ 0,4 für Hauptgebäude, Überschreitung bis 0,6 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, usw.)</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>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>Dies ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf den Bebauungsplan hat dies keine Auswirkung.</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</p>	<p>Aus den genannten Gründen soll keine weitere öffentliche Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet angeordnet werden.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Den beiliegenden Ausführungen wird gefolgt.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>zungsplanes 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>- 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.</p>	<p>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 Erschließung in Anspruch genommen. Fragen zu den Kosten werden im Zuge des Umlegungsverfahrens geklärt.</p> <p>Die öffentlichen Grünkeile sind zur Gliederung des neuen Baugebiets und vor allem auch aus klimatischen Gründen notwendig. Sie sind in Hauptwindrichtung angelegt und sorgen somit auch für die Durchlüftung von Bischweier. Die öffentliche Grünfläche 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>- Der Winkelfeldgraben und das Regenrückhaltebecken befinden sich im Abgrenzungsplan, ist das zulässig? Der Graben dient zur Zeit dem Abtransport des Oberflächenwassers aus dem Winkelberg und ggf. auch von Junge Reben.</p> <p>- Zum Abschnitt Örtliche Bauvorschriften S. 7 P 3.0 und 4.0: „Schotterflächen im Vorgarten sind nicht zulässig“ die Formulierung sollte auch auf das ganze Grundstück erweitert werden (=Schotterflächen sind nicht zulässig). Wenn an anderer Stelle im Vorentwurf sogar die Art der Pflanzen empfohlen wird, sollten ebenso aus Umwelt- und Durchlüftungsgründen Zäune mit Kunststofffüllungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu guter Letzt bitte ich noch um die Beantwortung nachfolgender Fragen:</p> <p>- An welchen Kosten wird die Fläche, die derzeit für Tennisplätze freigehalten, oder evtl. später doch einer Bebauung zugeführt wird, bei einer Realisierung beteiligt, und ist das jetzt nicht schon zu berücksichtigen (s. z.B. Regenrückhaltbecken)? Dies betrifft ebenso eine spätere Bebauung hinter der Murgtalstraße. Oder wird dann auch Geländeabzug „eingespart“ wie in der Bebauung „Bahnhofstr. 2. Reihe“?</p> <p>- Das Gemeindegrundstück zwischen Netto und „rotem Haus“ befindet sich nun im Abgrenzungsplan zum B Plan Winkelfeld. Wie werden für dieses Grundstück die Erschließungskosten und der Geländeabzug berechnet?</p> <p>- Gibt es eine Kostenübersicht der Erschließungskosten, und werden Mehr/Minderkosten verrechnet?</p> <p>- Wie errechnen sich die 5% für das Regenrückhaltebecken?</p>	<p>Die Abgrenzung des Plangebiets wird so vorgenommen, dass eine Umlegung vernünftig durchgeführt werden kann. Dabei ist es zulässig, den Winkelgraben in das Plangebiet mit aufzunehmen und zu sichern.</p> <p>Berücksichtigung. Tote Einfriedungen wie Zäune sind nur in begrünter Form zulässig.</p> <p>Die Frage der Kostenverteilung ist unabhängig vom Bebauungsplan auf der Ebene der Umlegung zu klären. In diesem Verfahren werden mit jedem Grundstückseigentümer Umlegungsgespräche geführt, in denen auch die Kosten und die Kostenverteilung transparent dargestellt werden.</p> <p>Diese Fragen werden im Umlegungsverfahren behandelt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Fragen werden im Umlegungsverfahren behandelt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Fragen werden im Umlegungsverfahren behandelt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	<p>- Wie hoch sind der Einwurfswert, die Erschließungskosten, der Zuteilungswert und der Flächenabzug pro qm?</p> <p>- Meine Frage im Mail vom 03.07.19, welcher Flächenabzug, welche Erschließungskosten und Ausgleichsmaßnahmen in Junge Reben und Herrenwies angefallen sind, ist noch offen.</p>	<p>Diese Fragen werden im Umlegungsverfahren behandelt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Fragestellungen können gerne bei den Erörterungsgesprächen zur Umlegung beantwortet werden. Auf den Bebauungsplan als solchen haben sie keine Auswirkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
17.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 17.07.2019</p> <p>Ziel des im Betreff genannten Planungsverfahrens ist die städtebauliche und verkehrliche Verbindung zwischen Murgtalstraße / Winkelberg und dem Gebiet Winkelfeld-Süd herzustellen. Der aktuelle Planentwurf sieht dabei die Anbindung des Planungsgebietes über die Winkelfeldstraße und die Hermann-Föry-Straße sowie über den neuen Kreisverkehr an der Murgtalstraße vor.</p> <p>Der aktuelle Planentwurf weißt allerdings keine direkte Straßenführung vom bzw. zum Kreisverkehr an der Murgtalstraße vor. Ich verweise dabei auf die beiden im beigefügten Plan eingezeichneten roten Kreise.</p> <p>Die Anwohner der Murgtalstraße in Richtung Bad Rotenfels (ab Kirche), leider aber auch der Friedrichstraße sind im Moment auch durch den innerörtlichen Verkehr der Anwohner aus dem Winkelfeld zum Netto-Einkaufsmarkt bzw. in Richtung Gaggenau belastet. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf das Ergebnis der Verkehrszählungen im Vorfeld der Planentwicklung.</p> <p>Der Straßenverlauf im derzeit ausliegenden Planentwurf lässt aus meiner Sicht die Frage offen, ob das o.g. Ziel des Planverfahrens erreicht werden kann. Dieses Ziel wird insbesondere dann nicht erreicht, wenn der Straßenverlauf nicht nur durch den Versatz der Straßen unterbrochen wird und die Durchfahrt zum Kreisverkehr</p>	<p>Es ist eine durchgängige Straßenverbindung zwischen der Herrmann-Föry-Straße, der Winkelfeldstraße und des Kreisverkehrsplatzes an der Murgtalstraße vorgesehen. Es ist nicht beabsichtigt, die Durchfahrt durch Poller oder andere verkehrrechtliche Maßnahmen zu verhindern.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>zum Kreisverkehr z.B. durch Poller o.ä. an den markierten Stellen für den Autoverkehr verhindert wird.</p> <p>Im Ergebnis wäre dann nur eine Teil des Plangebietes an den Kreisverkehr angebunden und würde zu keiner Entlastung, sondern noch zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Friedrich- und Murgtalstraße führen.</p> <p>Ich wäre Ihnen daher für eine verbindliche Information, ob die ungehinderte Anbindung des Planungsgebietes und dadurch auch des gesamten Winkelfeldes an den Kreisverkehr für den Autoverkehr gewährleistet ist und nicht durch Poller an den markierten Stellen unterbrochen wird.</p> <p>Da die Offenlage am 19.07.2019 endet wäre ich Ihnen für eine Antwort - per Email ausreichend - rechtzeitig vor diesem Termin dankbar.</p>			
18.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom xx.xx.2019</p> <p>Wie bereits schon vor ca. zwei Jahren, habe ich immer noch Interesse an einer Erweiterung meines Grundstücks. Hierzu möchte ich gerne einen Streifen von ca. 6 m vom Flurstück 1404 erwerben. Mein Grundstück hat folgende Flurstücknummer 3666 im Winkelfeld (Kornblumenweg 6).</p> <p>Beigelegt habe ich das Mail von meiner damaligen Anfrage, sowie eine Skizze aus welcher ersichtlich werden soll wie ich mir die Erweiterung vorstelle (orange Fläche). Vielen Dank für Ihre Bemühungen.</p>	<p>Diese Fragestellung ist im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu prüfen. Im Bebauungsplan können Grundstücksgrenzen nicht verbindlich festgesetzt werden.</p>	<p>Wird im Rahmen der Umlegung geprüft.</p>	
19.	<p>Öffentlichkeit, mit Schreiben vom 15.07.2019</p> <p>ich möchte mich heute auf Ihr Schreiben vom 12.06.2019 antworten.</p> <p>Zunächst einmal würden ich Sie bitten für weiteren Schriftverkehr, wie gehabt die Adresse [REDACTED] zu versen-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>den. Es handelt sich um ein geschäftliches Interesse. Vielen Dank für Ihr Verständnis.</p> <p>Zum Thema der Projektentwicklung Winkelfeld Bischweier: Hier ein kurzer Überblick der Fakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seit Ende 2016 liegt der Gemeinde Bischweier unser Projektvorhaben vor. Es war von Anfang an klar dargestellt, dass wir eine zusätzliche Fläche, welche über den vorliegenden Bebauungsplan hinaus geht, benötigen. Bis heute haben wir lediglich eine mündliche Zusage! Es fehlt seit Ende 2016 eine schriftliche Zusage über den Erwerb der zusätzlichen Fläche als auch eine Preisgestaltung!!!! - Januar 2018: wir haben fristgerecht eine Verlängerung des Vorkaufsrechts, ausgelaufen Februar 2018 gestellt. Auch die erneute schriftliche Zusicherung der benötigten Zusatzfläche samt Preisgestaltung haben wir persönlich gegenüber dem Gemeinderat samt Bürgermeister erbeten. Bis heute keinerlei Stellungnahme !!!!! - Juni 2018: Öffentliche Gemeinderatssitzung wo das Grundstück offiziell zum Erwerb ausgeschrieben wurde. Auf die Frage, was aus dem fristgerecht gestellten Antrag des Vorverkaufsvertrags geworden ist, wurde die Gemeinderatssitzung ohne Berücksichtigung der Frage beendet. Verschiedene Bauträger wurden angeschrieben, zwecks Grundstückserwerb obwohl es konkrete Anfragen von privaten Interessenten gibt. - September 2018: Ablauf der Möglichkeit einer erneuten Projektvorstellung im Gemeinderat. Trotz einer schriftlichen Aufforderung mit verschiedenen Terminvorschlägen, welche alle von uns mit einem „Ja“ beantwortet wurden, bekamen wir keine Möglichkeit eingeräumt. Zwecks Vorstellung und Termin musste ich selbst nachfragen. Es wurde nicht für nötig gehalten uns über den Vorgang zu informieren. Es wurde lediglich die Aussage getroffen, dass unsere Unterlagen der Gemeinde ja weiterhin vorliegen. - Juni/Juli 2019: Verschiedene Artikel in der Tagespresse berichten über den Verkauf des betreffenden Grundstücks und die Errichtung einer Tagesstätte 	<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>	

Bebauungsplan „Winkelfeld“
 Synopse zu den Stellungnahmen § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Stellung Planer/Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Beschluss
	<p>samt barrierefreier Wohnungen des Bauträgers Bau 72 aus Iffezheim.</p> <p>Fazit: Bis zum heutigen Tag wurden all unsere Schreiben samt Antragstellungen von Seiten der Gemeinde ignoriert. Es liegen seit 2016 konkrete Pläne vor. Ohne schriftliche Zusage von Seiten der Gemeinde Bischweier, welche wir mehrfach persönlich und schriftlich eingefordert haben, können wir die Finanzierungsfrage nicht abschließen. Auch dies haben wir mehrfach persönlich und schriftlich erläutert. Bis heute hat der Gemeinderat samt Bürgermeister unser Anliegen ignoriert. Scheinbar erfolgreich!!! Es wurde aus unserer Sicht bewusst von Beginn an, darauf abgezielt einem Bauträger den Zuschlag zukommen zu lassen.</p> <p>Für besteht seit 2016 unser Projekt Vorhaben und es ist der Gemeinde seit 2,5 Jahren ausreichend bekannt. Wir sehen daher keinen zusätzlichen Handlungsbedarf.</p>			