

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht & Denkmalschutz .....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	7
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser & Boden .....	9
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- & Katastrophenschutz .....	13
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	13
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	14
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	14
A.8	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege .....	16
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	17
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	19
A.11	bnNETZE GmbH .....	20
A.12	ED Netze GmbH .....	20
A.13	PLEdoc GmbH .....	21
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	22
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	22
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	22
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation .....	22
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst .....	22
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft & Klima .....	22
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung .....	22
B.7	Handelsverband Südbaden e.V. ....	22
B.8	Vodafone BW GmbH .....	22
B.9	Netze BW GmbH.....	22
B.10	terranets bw GmbH.....	22
B.11	Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung .....	22
B.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen .....	22
B.13	Handwerkskammer Freiburg.....	22
B.14	Polizeipräsidium Freiburg .....	22
B.15	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	22
B.16	Landesnaturschutzverband BW .....	22
B.17	Badenova (Gasversorgung).....	22
B.18	NaBu Bezirksverband Südbaden .....	22
B.19	AG Fledermaus B-W. e.V. ....	22
B.20	BUND Landesverband .....	22
B.21	NaBu Landesverband Baden-Württemberg.....	22
B.22	SBG Südbadenbus GmbH .....	22
B.23	Gemeinde Bollschweil.....	22
B.24	Gemeinde Pfaffenweiler.....	22
B.25	Gemeinde Schallstadt .....	22
B.26	Gemeinde Sölden .....	22
B.27	Gemeinde Wittnau .....	23

---

B.28	Gemeinde Au .....	23
B.29	Gemeinde Merzhausen.....	23
<b>C</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....</b>	<b>24</b>
C.1	Bürger 1 .....	24
C.2	Bürger 2 .....	25
C.3	Bürger 3 .....	31
C.4	Bürger 4 .....	35

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

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht &amp; Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.1.1	Baugrenzen und Baulinien sollten in der Planzeichnung so vermasst werden, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind.	Dies wird berücksichtigt.  Baugrenzen und Baulinien werden in der Planzeichnung so vermasst, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind.
A.1.2	In der Planzeichnung sowie in den Ziffern 1.8.1, 1.8.2 und 1.9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Regelungen über (nicht) zulässige Standorte dieser Anlagen getroffen, daher sollte ergänzend § 23 BauNVO als Rechtsgrundlage angeführt werden.	Dies wird berücksichtigt.  In der Planzeichnung sowie in den Ziffern 1.8.1, 1.8.2 und 1.9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzend § 23 BauNVO als Rechtsgrundlage angeführt.
A.1.3	Unter Punkt 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Höhe baulicher Anlagen hinsichtlich des unteren Bezugspunktes der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhe auf die „realisierte“ Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) verwiesen. Zur Konkretisierung regen wir hier einen Verweis auf den Punkt 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen an, wo die zulässige EFH entsprechend der Planzeichnung und bezogen auf Normalhöhennull festgesetzt ist.	Dies wird berücksichtigt.  Unter Punkt 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein Verweis auf Punkt 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen eingefügt.
A.1.4	Ergänzend regen wir an, hinsichtlich der Festsetzungen zur maximalen Höhe betreffend Punkt 1.3.4 darauf zu verweisen, dass die Regelungen nach dem gültigen Abstandsflächenrecht davon unberührt bleiben.	Dies wird berücksichtigt.  Hinsichtlich der Festsetzungen zur maximalen Höhe betreffend Punkt 1.3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass die Regelungen nach dem gültigen Abstandsflächenrecht davon unberührt bleiben.
A.1.5	Gemäß Ziffer 1.5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Eine hiervon abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung in bestimmten Fällen wird unter der Ziffer 1.5.2 festgesetzt. Wir regen an, dieser Festsetzung in der Planzeichnung die entsprechenden Baufenster bis zur Grenze zugrunde zu legen.	Dies wird berücksichtigt.  Der planungsrechtlichen Festsetzung unter der Ziffer 1.5.2 werden in der Planzeichnung die entsprechenden Baufenster bis zur Grenze zugrunde gelegt.
A.1.6	Unter der Ziffer 1.5.2 sollte der Zeitpunkt, der für den Bestandsschutz der	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bestehenden Gebäude maßgeblich ist, noch ergänzt werden.	Unter der Ziffer 1.5.2 wird der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans als der Zeitpunkt, der für den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude maßgeblich ist, ergänzt.
A.1.7	Die Festsetzung von Baufenstern auf privaten, teils bebauten Grundstücksflächen ohne die Berücksichtigung aller vorhandenen baulichen Anlagen stellt einen Eingriff in die Rechte der Betroffenen dar, der in der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen ist. Über die hierzu bereits angestellten Ausführungen hinaus sollte sich die Gemeinde noch mit der Thematik des Bestandsschutzes auseinandersetzen, etwa bei vorgesehenen An- und Umbauten von Gebäudeteilen, die künftig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.	Dies wird berücksichtigt.  Die Baugrenzen werden in der Planzeichnung so festgesetzt, dass An- und Umbauten von Gebäudeteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Raum gegeben wird und die Bestandsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die Begründung wird unter Ziffer 3.4 entsprechend ergänzt.
A.1.8	Gemäß § 1 Absatz 3 BauNVO werden durch die Festsetzung eines der in § 1 Absatz 2 BauNVO genannten Baugebiete die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht auf Grund des § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Wir regen an, zur dauerhaft besseren Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit des Bebauungsplans an, nicht nur die abweichend von § 4 BauNVO unzulässigen Nutzungsarten aufzuführen, sondern auch die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten in einem Positivkatalog aufzuführen.	Dies wird nicht berücksichtigt.  Es ist nicht erforderlich, die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten in einem Positivkatalog aufzuführen. Es genügt im Sinne der planerischen Zurückhaltung lediglich die aufgrund von § 1 (5) und (6) BauNVO abweichend von § 4 BauNVO im Bebauungsplan unzulässigen Nutzungsarten aufzuführen.
A.1.9	In Ziffer 2.2.3 der örtlichen Bauvorschriften wird die Gesamtlänge der aufgeführten Formen von Dachgauben auf die Länge der darunterliegenden Gebäudewand bezogen. Sie dürfen 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten nicht überschreiten. In der Darstellung unter Ziffer 4.2 der Begründung finden sich hierzu unterschiedliche Messpunkte zur Ermittlung. Wir regen an, die exakten Messpunkte an den Außenkanten zu definieren.	Dies wird berücksichtigt.  Die Darstellung unter Ziffer 4.2 der Begründung wird bezüglich der exakten Messpunkte an den Außenkanten angepasst.
A.1.10	Wir regen an, in Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften zusätzlich die §§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO und 21 a NatSchG als Rechtsgrundlagen aufzuführen.	Dies wird berücksichtigt.  In Ziffer 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften werden zusätzlich die §§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO und 21 a NatSchG als Rechtsgrundlagen aufgeführt.
A.1.11	Im Bebauungsplan werden keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. In der Begründung unter Ziffer 2 wird dazu	Dies wird nicht berücksichtigt.  Ob, wann und in welchem Umfang Grundstücksteilungen erfolgen, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ausgeführt, dass die Verkehrserschließung des Plangebiets von der Talhauser Straße sowie der Dürrenbergstraße erfolgt.</p> <p>Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist (vgl. Brügelmann, § 30 BauGB, RN 2 - beckonline).</p> <p>Im Falle von Grundstücksteilungen, wie unter der Ziffer 7 der Begründung angedacht, wären die hinteren Baufenster der Flurstücke 74, 67 und 66 vorliegend aber nicht erschlossen.</p> <p>Wir machen in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die Vorschriften des öffentlichen Baurechts eine gesicherte Erschließung verlangen (vgl. § 30 BauGB, § 4 Abs. 1 LBO). Ein Bebauungsplan, dessen Festsetzungen nicht die wegemäßige Erschließung des Plangebiets im Blockinnenbereich und somit keine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung gewährleistet, kann sich als unwirksam erweisen (vgl. VGH München Urt. v. 26.2.2010 - 9 N 07.2333, Rn. 20, juris).</p> <p>Wir halten es daher für geboten, bereits auf Bebauungsplanebene die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Sofern keine andere Erschließungsoption in Erwägung gezogen wird (etwa die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO), regen wir an, die für die Erschließung notwendigen Flächen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten und die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>absehbar. In Ziffer 7 der Begründung wird diese Sachlage durch die Formulierung „Eventuelle Grundstücksneubildungen“ zum Ausdruck gebracht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Lage und Dimensionierung der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 (4) BauNVO, gewährleisten eine wegemäßige Erschließung des Plangebiets und somit eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine gesicherte Erschließung auch ohne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorliegt und der Bebauungsplan umgesetzt werden kann. Falls es zu einer Grundstücksteilung kommen sollte, muss die jeweilige Grundstückerschließung über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Dieser Sachverhalt wird ergänzend in die Begründung mitaufgenommen.</p>
A.1.12	<p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Verwaltungsgemeinschaft Ebringen - Pfaffenweiler -Schallstadt berichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.</p> <p>Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn uns das Deckblatt zur redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig mit der ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes vorgelegt wird.</p>	<p>Die Berichtigung wird mit einem Hinweis zum in Kraft getretenen Bebauungsplan versehen.</p> <p>Je eine Fertigung der Berichtigung wird an das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und das Regierungspräsidium Freiburg übersandt.</p>
A.1.13	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.1.14	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrensabschluss übermittelt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)	
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b>	
A.2.1	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde vom Planungsbüro Gaede &amp; Gilcher ein Vorschlag zum Untersuchungsrahmen für den Bebauungsplan erstellt. Dieser Vorschlag mit Stand Februar 2020 beinhaltet unter anderem artenschutzrechtliche Belange.</p> <p>Gemäß den Ergebnissen zum Untersuchungsrahmen im Gutachten des Büros Gaede &amp; Gilcher (Seite 3, Ziffer 3.2.2) könnten die im Plangebiet vorhandenen Gebäude als Fledermausquartiere in Frage kommen, und prinzipiell auch von Gebäudebrütern genutzt werden. Speziell das Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Fledermäuse kann im Hinblick auf geplante Gebäudeabriss im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist es trotz ungünstiger Rahmenbedingungen nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Freiflächen von Zauneidechsen genutzt werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<p>Aus fachlicher Sicht der UNB sollte daher auf Bebauungsplanebene lediglich das Lebensraumpotential für die im Gutachten des Büros Gaede &amp; Gilcher dargelegten Artengruppen festgelegt/erhoben werden. Wir bitten hier auch darum, das Lebensraumpotential und die Erforderlichkeit von tiefergehenden Erhebungen für die einzelnen Artengruppen noch in einer Karte nachvollziehbar darzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Abgrenzung erfolgt wie in der Abbildung dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf der gesamten Fläche: Vögel (rote Linie)</li> <li>• In den Gärten: Eidechse (grüne Linie)</li> <li>• In geeigneten Gebäuden: Fledermäuse</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>A.2.3</p>	<p>Da im Weiteren zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht absehbar ist, wo und wann welche baulichen Maßnahmen zukünftig vorgenommen werden sollen, sind erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens konkrete Untersuchungen, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung, durchzuführen.</p> <p>Einen diesbezüglichen Hinweis bitten wir wie folgt ergänzend in den Textteil aufzunehmen:</p> <p><i>Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO im Bebauungsplangebiet zu beteiligen. Für kennntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (bspw. Gebäudeabbrüche, Mauersanierungen, Geländeumgestaltungen etc.) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.</i></p> <p>Unabhängig davon sind sämtliche Bau-, Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Vogelschonzeit, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Ziffer 2 BNatSchG). Hierauf sollte im Textteil ebenfalls noch hingewiesen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es werden ein Hinweis zur Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren sowie ein Hinweis zu Bau-, Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb der Vogelschonzeit in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
<p>A.2.4</p>	<p><b>Begrünung</b></p> <p>Unter Ziffer 2.3 der Bebauungsvorschriften könnte noch die folgende Ergänzung erfolgen:</p> <p><i>Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.</i></p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die angeführte Textpassage wird in der Begründung unter Ziffer 3.10 und Ziffer 4.3 aufgenommen.</p>
<p><b>A.3</b></p>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser &amp; Boden</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)</p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
<p>A.3.1</p>	<p><b>Bodenschutz / Altlasten</b></p> <p>Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes -Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Bodenschutz / Altlasten in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.3.1.1</p>	<p><u>Allgemeine Bestimmungen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.</li> <li>2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</li> <li>3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.</li> <li>4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der</li> </ol>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz / Altlasten in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.</p> <p>5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.</p> <p>6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.</p> <p>7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.</p>	
A.3.1.2	<p>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:</p> <p>1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.</p> <p>2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.</p> <p>3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.</p> <p>4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz / Altlasten in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.2	<p><b>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</b></p> <p>Die Grundwasserverhältnisse sind im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht bekannt. Da die Bauleitplanung Tiefgaragen und somit ein Bauen im Untergrund zulässt, sollten die Grundwasserverhältnisse durch einen Sachverständigen untersucht werden.</p> <p>Das Bauen im Grundwasser sowie eine bauzeitliche Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine solche Erlaubnis erteilt werden kann, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens im Einzelfall zu klären.</p> <p>Soweit die konkrete Stellplatzverpflichtung nur mit der Verwirklichung der Tiefgaragen erfüllt werden kann, sind die Grundwasserverhältnisse vor Beschluss über den Bebauungsplan zu ermitteln, um die grundsätzliche Erlaubnisfähigkeit prüfen zu können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Grundwasserverhältnisse insbesondere im Zusammenhang mit der im Süden des Plangebiets geplanten Tiefgarage wurden durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro (Ingenieurgruppe Geotechnik) untersucht, um die grundsätzliche Erlaubnisfähigkeit von Tiefgaragen im Plangebiet prüfen zu können.</p> <p>Laut dem geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 18.05.2021 ist aufgrund der geologischen und morphologischen Situation davon auszugehen, dass ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für den Kanalbau sowie für geplante Bauwerke nicht mehr relevanten Tiefe liegt. In den schwach bindigen bis bindigen Böden ist, je nach vorherrschenden Niederschlagsverhältnissen, örtlich zeitweise Schichtwasser vorhanden. Grundwasser wurde in den bis 6 m unter Geländeoberfläche reichenden Messstellen nicht angetroffen. Zum Schutz gegen evtl. auftretendes Schichtwasser wurde eine Festsetzung dahingehend angenommen, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen in einer wasserundurchlässigen bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser auszuführen sind. Die Ergebnisse des geotechnischen Berichts werden in der Begründung dargelegt. Der geotechnische Bericht wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p>
A.3.3	<p><b>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</b></p> <p>Im Bebauungsplan „Talhauser Straße“ wird das Thema Oberflächengewässer so gut wie nicht beachtet. Lediglich im Vorschlag zum Untersuchungsrahmen für den Bebauungsplan von Gaede und Gilcher unter Punkt 3.2.4 wird das Thema Oberflächengewässer angerissen. Dort wird richtigerweise auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:</p> <p>Im Extremhochwasserfall (HQ<sub>extrem</sub>) bzw. im Fall des überbetrieblichen Zustandes der oberhalb gelegenen Hochwasserrückhaltebecken Talhausen sowie Breichen ist mit einem Wasserabfluss auf der aus dem Ortsteil Talhausen kommenden Talhauser Straße sowie der südlich des B-Plangebietes verlaufende Dürrenbergstraße zu rechnen. Aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ergibt sich, dass in einem solchen Fall mit einer Wasserhöhe von ca. 0,2 m zu rechnen ist. Darüber hinaus dürften nicht unerhebliche Fließgeschwindigkeiten auftreten.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zum Thema Starkregenereignisse werden entsprechende Hinweise zum Hochwasserschutz / Starkregen in die Bauvorschriften aufgenommen. Diese Hinweise sind von den einzelnen Bauherren im Rahmen von Neubauvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Zufahrten zu Tiefgaragen sind aufgrund der Topographie des Plangebiets sowie aufgrund der Kreuzungssituation Talhauser Straße / Dürrenbergstraße auch von der Dürrenbergstraße aus zulässig. Aufgrund der Topografie wird eine Zufahrt zur TG auf Flst. Nr. 74/1 nur über die Dürrenbergstraße als sinnvoll erachtet.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Hochwassersituation wird explizit darauf hingewiesen, dass für die TG entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen darauf hin, dass für die Flächen des HQ<sub>extrem</sub> als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten die Regelungen des § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu berücksichtigen sind. Demnach ist bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Das Thema Starkregen wurde auf Seite 8 der Bebauungsvorschriften unter Punkt 3.4 gestreift. Für die Gemeinde Ebringen liegen mittlerweile Starkregengefahrenkarten vor. Diese wurden deshalb vom fachtechnischen Dienst des LRA BH ausgewertet. Es zeigt sich in diesen Karten, dass ähnlich wie im Extremhochwasserfall mit nicht unerheblichen Abflüssen auf der aus dem Ortsteil Talhausen kommenden Talhauser Straße sowie der südlich des B-Plangebietes verlaufende Dürrenbergstraße zu rechnen ist. Je nach betrachtetem Regenszenario ist hier mit Abflusshöhen von 10 - 50 cm bzw. im Falle eines Extremniederschlagsereignisses mit Werten von 50-100 cm zu rechnen. Die maximalen Fließgeschwindigkeiten können je nach betrachtetem Regenszenario zwischen 0,5 - 2,0 m/s bzw. &gt; 2,0 m/s liegen. Diese Hinweise sind als erheblich einzustufen und sollten bei der Überplanung des betrachteten B-Plan-Bereiches unbedingt berücksichtigt werden, um den Schadenrahmen für die Zukunft möglichst gering zu halten.</p> <p>Aus diesem Grund und der Tatsache, dass im Bebauungsplan die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen ist, wird der Gemeinde bzw. den Vorhabenträgern im betrachteten Bebauungsplanbereich unbedingt angeraten, die Zufahrten zu solchen Tiefgaragen vor allem von der Dürrenbergstraße aus zu vermeiden.</p> <p>Tiefgarageneinfahrten sollten deshalb nur von der östlich des B-Plan-Gebietes verlaufenden Talhauser Straße zugelassen werden. Hier besteht das Risiko einer Flutung der Tiefgaragen dann aller Voraussicht nach nur noch im Falle eines Extremniederschlagsereignisses.</p> <p>Diese Hinweise bitten wir im B-Plan zu berücksichtigen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- &amp; Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.4.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/Stunde kann über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.  Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).  Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.5.1	Gegen die innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken über 0,63 ha bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche	Es sind auch im weiteren Planungsverlauf voraussichtlich keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Falls diese jedoch erforderlich werden, wird die zuständige Landwirtschaftsbehörde informiert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.6.1	Wir regen an, die Bebauung der Grundstücke entlang der Talhauser Straße so weit zurückzusetzen, dass eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt auf den Grundstücken möglich ist.	Dies wird nicht berücksichtigt.  Die Baulinien entlang der Talhauser Straße nehmen die Orientierung und Lage der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung der Talhauser Straße und der Schönbergstraße auf und führen diese im Plangebiet fort. Typisch für den historischen Ortsteil von Ebringen sind Gebäude, welche direkt an der Erschließungsstraße bzw. nur mit einem geringen Abstand zu dieser stehen.  Der Gemeinde sind entlang der Talhauser Straße im Bereich des Plangebiets keine Gefahrenmomente im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt auf den Grundstücken bekannt. Zudem handelt es sich bei den öffentlichen Erschließungsstraßen um verkehrsberuhigte Bereiche (Tempo 30 Zonen).  Insofern wird an dem vorliegenden Konzept festgehalten.
<b>A.7</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 07.12.2020)	
A.7.1	<b>Geotechnik</b>  Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.  Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:  Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Tertiärs, welche von Holozänen	Dies wird berücksichtigt.  Es wird ein Hinweis zur Geotechnik in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.7.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer <a href="http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd">http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd</a>) und</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>LGRBwissen (<a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie</a>) entnommen werden.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerörtlichen Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p>	
A.7.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.8</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b>	
	(Schreiben vom 10.12.2020)	
A.8.1	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b></p> <p>Im Planungsgebiet liegen keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.</p> <p>Allerdings befindet sich am Gebäude Talhauser Straße 10 ein Kellertorgewände mit der Jahreszahl 1594 im Scheitel an der Traufseite des inzwischen stark veränderten Giebelhauses. Bei dem Kellertorgewände handelt es sich um ein erhaltenswertes Bauteil, dass Zeugnis für die</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Ortsbaugeschichte gibt. Da es sich nach heutigen fachlichen Kriterien weder bei dem Haus noch bei dem Kellertorgewände um ein Kulturdenkmal handelt, sind allerdings keine denkmalfachlichen Belange betroffen.</p>	
<b>A.8.2</b>	<b>Archäologische Denkmalpflege</b>	
A.8.2.1	<p><u>Darstellung des Schutzgutes</u></p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich das folgende archäologische Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historischer Siedlungskern Ebringen, Prüffall (Liste der Kulturdenkmale, lfd. Nr. 18). Hier ist mit vielfältigen Hinterlassenschaften von Siedlungstätigkeit des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen.</li> </ul>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis in Form einer nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB zur archäologischen Denkmalpflege in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.2.2	<p><u>Fachliche Erläuterungen zum Denkmalschutz</u></p> <p>Zu den denkmalrechtlichen Schutzziele gehört die substantielle Erhaltung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis in Form einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB zur archäologischen Denkmalpflege in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.8.2.3	<p><u>Darstellung der weiteren Vorgehensweise</u></p> <p>Eine detaillierte Darstellung der denkmalpflegerischen Belange wird erst im weiteren Verfahren zu leisten sein. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in Konfliktbereichen durch geeignete Umplanungen die Erhaltung von Bodendenkmalen angestrebt werden muss. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis in Form einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB zur archäologischen Denkmalpflege in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<b>A.9</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 19.11.2020)	
A.9.1	<p>Der Bebauungsplan „Talhauser Straße“ wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,6 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet WA.</p> <p>Wir begrüßen die geplante Nachnutzung und bauliche Verdichtung südlich des Ortskerns.</p> <p>Gut ist, dass das Baukonzept auch kleinere Wohnungen möglich macht.</p> <p>Nur hierdurch können junge Menschen und Senioren im Ort gehalten werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Das freistehende Einfamilienhaus kann dem Bedarf von 1- bis 2-Personen-Haushalten nicht gerecht werden.	
A.9.2	Wir halten die Aussage unter Ziffer 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan, dass im ländlichen Raum kleine Wohneinheiten zu einer ortsuntypischen Ausnutzung beitragen, für unangemessen. Inwieweit bauliche Strukturen ortstypisch sind, wird eher über Nutzung, Kubatur und Gestaltung definiert und weniger über die Wohnungsgröße. Hinzu kommt, dass durch die Umstrukturierung der Landwirtschaft sowie durch neue Bedarfe und durch neue Nutzungen die Ortsentwicklung stets neuen Herausforderungen gegenübersteht.	Dies wird berücksichtigt. Die Aussage unter Ziffer 3.8 der Begründung, dass im ländlichen Raum kleine Wohneinheiten zu einer ortsuntypischen Ausnutzung beitragen, wird ersatzlos gestrichen.
A.9.3	Damit die angestrebten Baudichten erreicht werden, sollten insbesondere Mindestgebäudehöhen sowie die vorgesehenen zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt werden. Unter Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhen, wäre für die Bereiche der Ziffer 1 des WA die Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses u.E. sinnvoll.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die festgesetzte maximale Zahl von zwei Vollgeschossen sowie die festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen im Sinne einer Angebotsplanung nehmen Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung sowie die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets und gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung. Die Festsetzung von Mindestgebäudehöhen und zwingend zwei Vollgeschosse lassen sich aufgrund der Lage des Plangebiets und der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung städtebaulich nicht ausreichend begründen.
A.9.4	Laut Ziffer 1.10 der textlichen Festsetzungen ist je angefangene 140 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Wir geben zu bedenken, dass durch diese - nicht auf die Gebäude bezogene - Festsetzung die Anzahl der Wohnungen in ähnlich großen Baufenstern sehr unterschiedlich sein kann und große unterschiedliche Baudichten innerhalb des Baugebietes entstehen können.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Anhand des festgesetzten Flächenteilers bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks wird eine Quergerechtigkeit zugunsten aller Grundstückseigentümer im Plangebiet gewährleistet.
A.9.5	Entsprechend Ziffer 1.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, durch die Verwaltungsgemeinschaft Ebringen - Pfaffenweiler - Schallstadt entsprechend berichtigt. Der Bebauungsplan und der berichtigte FNP werden dem Regierungspräsidium Freiburg zeitnah zugesandt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.	
A.9.6	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.10 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 16.11.2020)		
A.10.1	Im Ortskern von Ebringen am südlichen Rand des historischen Ortskerns soll eine bauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des vorliegenden sensiblen innerörtlichen Bereiches planungsrechtlich ermöglicht werden und hierzu ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für den hier vorliegenden Standort werden hierzu keine Bedenken geäußert. Die dargelegten Einzelziele der Planung sind nachvollziehbar. Eine qualitativ hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der ortsbildtypischen Strukturen und Einbezug in das historische Ortsbild würden begrüßt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Es wird angeregt, die Zahl der Vollgeschosse von II als zwingend festzusetzen, um die gewünschte Dichte planungsrechtlich zu sichern.	Dies wird nicht berücksichtigt.  Die festgesetzte maximale Zahl von zwei Vollgeschossen sowie die festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen im Sinne einer Angebotsplanung nehmen Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung sowie die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets und gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung. Die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen lassen sich aufgrund der Lage des Plangebiets und der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung städtebaulich nicht ausreichend begründen.
A.10.3	Hinweise zur Planzeichnung: Zwei der Gebäude im Plangebiet sind denkmalgeschützt. Dies ist in der Planzeichnung bisher nicht erkennbar, auch nicht nachvollziehbar, warum eines der beiden Gebäude abgebrochen werden soll. Im nördlichsten Bereich wiederum scheinen im städtebaulichen Entwurf weitere neue Gebäude geplant zu sein, die bestehenden sind aber nicht als abzubrechen gekennzeichnet.	Dies wird nicht berücksichtigt.  In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 10.12.2020 verwiesen.  Auszug aus der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 10.12.2020: <i>„Im Plangebiet liegen keine Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Allerdings befindet sich am Gebäude Talhauser Straße 10 ein Kellertorgewände mit der Jahreszahl 1594 im Scheitel an der Traufseite des inzwischen stark veränderten Giebelhauses. Bei dem Kellertorgewände handelt es sich um ein erhaltenswertes Bauteil, das Zeugnis für die Ortsbaugeschichte gibt. Da es sich nach heutigen fachlichen Kriterien weder bei dem Haus noch bei</i>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<i>dem Kellertorgewände um ein Kulturdenkmal handelt, sind allerdings keine denkmalfachlichen Belange betroffen.“</i>
<b>A.11</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 24.11.2020)	
A.11.1	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz der Dürrenbergstraße/Talhauser Straße mit Erdgas versorgt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Hierfür sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Kabelverlegungen notwendig. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein Hinweis zu den Belangen der bnNETZE GmbH in die Bauvorschriften aufgenommen.
<b>A.12</b>	<b>ED Netze GmbH</b> (Schreiben vom 13.11.2020)	
A.12.1	Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.  Im Plangebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH vorhanden und wir sind nicht Netzbetreiber von Ebringen. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Netzbetreiber.  Wir wünschen am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt zu werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

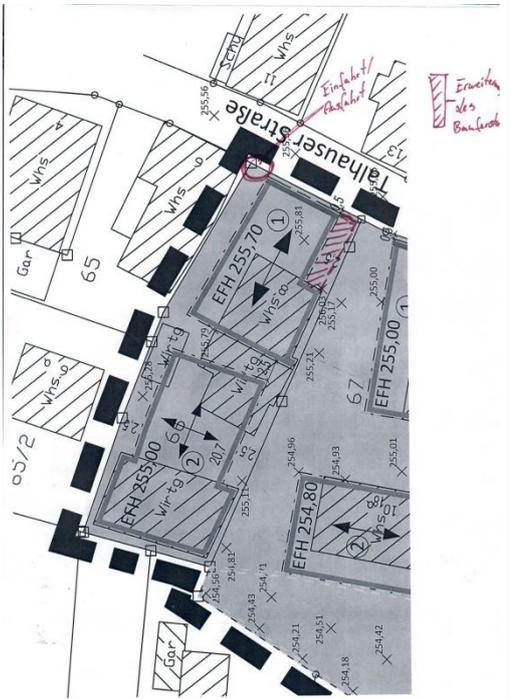
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.13</b>	<b>PLEdoc GmbH</b> (Schreiben vom 09.11.2020)	
A.13.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

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

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung &amp; Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft &amp; Klima</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.7</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 04.12.2020) – keine weitere Beteiligung
<b>B.8</b>	<b>Vodafone BW GmbH</b> (Schreiben vom 20.11.2020)
<b>B.9</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 17.11.2020) – keine weitere Beteiligung
<b>B.10</b>	<b>terranets bw GmbH</b> (Schreiben vom 05.11.2020) – keine weitere Beteiligung
<b>B.11</b>	<b>Stadt Freiburg im Breisgau – Amt für Projektentwicklung und Stadterneuerung</b> (Schreiben vom 04.12.2020)
<b>B.12</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>
<b>B.13</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
<b>B.14</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b>
<b>B.15</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>B.16</b>	<b>LandesnaturaSchutzverband BW</b>
<b>B.17</b>	<b>Badenova (Gasversorgung)</b>
<b>B.18</b>	<b>NaBu Bezirksverband Südbaden</b>
<b>B.19</b>	<b>AG Fledermaus B-W. e.V.</b>
<b>B.20</b>	<b>BUND Landesverband</b>
<b>B.21</b>	<b>NaBu Landesverband Baden-Württemberg</b>
<b>B.22</b>	<b>SBG Südbadenbus GmbH</b>
<b>B.23</b>	<b>Gemeinde Bollschweil</b>
<b>B.24</b>	<b>Gemeinde Pfaffenweiler</b>
<b>B.25</b>	<b>Gemeinde Schallstadt</b>
<b>B.26</b>	<b>Gemeinde Sölden</b>

<b>B.27</b>	<b>Gemeinde Wittnau</b>
<b>B.28</b>	<b>Gemeinde Au</b>
<b>B.29</b>	<b>Gemeinde Merzhausen</b>

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger 1</b> (Schreiben vom 16.11.2020)	
	Zu dem Bebauungsplan der Talhauser Str. vom 22.10.2020 nehmen wir die nachfolgenden Einwendungen vor.	
C.1.1	<p>Die Zufahrt auf der Nordseite des Grundstücks ist, auch aufgrund der Grenzbebauung Flurstücksnummer 65, nicht breit genug um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.</p> <p>Wir bitten aufgrund der kritischen Einfahrtsituation und der damit verbundenen engen Bebauung auf eine Erweiterung des Baufensters Nr. 1 in Richtung Süden (Verlängerung der aktuellen Bebauung bis zur Baulinie siehe Anlage „Skizze Bebauungsplan FIST.-Nr. 66“). Um somit eine ausreichende Breite der Einfahrt gewährleisten zu können.</p>	<p>Das Baufenster an der Talhauser Straße auf Flst. Nr. 66 wird in Richtung Süden erweitert. Dafür wird der bisherige Abstand des Baufensters zur nördlichen Grundstücksgrenze von 2,5 m auf 3,5 m vergrößert, um eine sicherere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten. Im Übrigen stellt das Baufenster ein Angebot für eine mögliche Überbauung dar, welches nicht vollständig ausgenutzt werden muss.</p> <p>Ein Halteverbot im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf der Talhauser Straße kann aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Der Gemeinde sind entlang der Talhauser Straße im Bereich des Plangebiets keine Gefahrenmomente im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt auf den Grundstücken bekannt, die ein Halteverbot auf der Talhauser Straße rechtfertigen. Zudem handelt es sich bei den öffentlichen Erschließungsstraßen um verkehrsberuhigte Bereiche (Tempo 30 Zonen).</p>
		
	Anlage „Skizze Bebauungsplan FIST.-Nr. 66“	
	<p>Des Weiteren wäre diese Verlängerung aufgrund der Umgebungsbebauung (z.B. Flurstücksnummer 54, 65, 106/1) mit dem Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes zu vereinbaren.</p>	
	Zudem wäre unserer Auffassung nach, ein Halteverbot im Bereich der Ein- und	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ausfahrt auf der Talhauser Str. aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig, um eine sichere Ein- und Ausfahrt des Grundstückes zu gewährleisten.	
C.1.2	Des Weiteren würden wir gerne wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Parkplatzsituation auf der Talhauser Str. zu verbessern. Gegebenenfalls durch Parken nur mit Parkausweis, parken auf ausgewiesenen Flächen oder das Parken nur für eine bestimmte Dauer. Wir sehen uns aufgrund der Regelung für 2 Stellplätze (2.7 des Bebauungsplans) benachteiligt, da direkte Nachbarn nur 1 Stellplatz bereitstellen müssen. Damit diese Benachteiligung für uns annehmbar ist, sollte ein Konzept für die Parksituation der kompletten Talhauser Straße aufgestellt und entsprechend verabschiedet werden.	Indirekt wird die Parkplatzsituation auf der Talhauser Straße durch die Festsetzung zur Herstellung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf Privatgrundstücken entlastet. Darüber hinaus kann die Parkplatzsituation auf der Talhauser Straße aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fehlender Rechtsgrundlage nicht durch Regelungen im Bebauungsplan verbessert werden. Der Gemeinde liegen aktuell keine Anfragen oder Anträge von Anwohnern der Talhauser Straße zur Verbesserung der Parksituation in der Talhauser Straße vor.  Die Gemeinde strebt an, im historischen Ortskern zukünftig die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festzulegen.
C.1.3	Gemäß 1.5.1 (Bauweise) sind nur Einzel- und Doppelhäuser möglich. Sind hier auch Mehrfamilienhäuser möglich? Konkret möchten wir wissen ob auch eine Horizontale Trennung der Wohneinheiten in einem Gebäude möglich sind, da in unserem schmalen Grundstück eine vertikale Trennung der Wohneinheiten nicht bevorzugt wird. Wir bitten deshalb in den Punkt 1.5.1 um die Aufnahme des Begriffs Mehrfamilienhaus (gerne auch mit Begrenzung der Wohneinheiten).	Es sind Mehrfamilienhäuser zulässig, sofern diese als Einzel- oder Doppelhaus im Sinne von § 22 (2) BauNVO errichtet werden. Eine explizite Aufnahme des Begriffs „Mehrfamilienhaus“ in Punkt 1.5.1 der Bauungsvorschriften ist nicht erforderlich. Eine horizontale Trennung der Wohneinheiten in einem Gebäude ist möglich, sofern die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie der maximalen Zahl der Vollgeschossen eingehalten werden.
C.1.4	Wir bitten Sie die aufgeführten Punkte zu überprüfen und bitten um eine Stellungnahme. Gerne sind wir bereit diese Thematiken (vor Allem Punkt 1) auch in einem vor Ort Termin Ihnen und dem Planer darzulegen.	Die erhobenen Einwände werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat untereinander und gegeneinander gemäß § 1 (7) BauGB gerecht abgewogen.
<b>C.2 Bürger 2</b> (Schreiben vom 28.11.2020)		
C.2.1	Widerspruch und Antrag - die vorgelegte Planung ist für uns problematisch !  Zu meiner Person: Wurde 1961 geboren und bin die Tochter von [REDACTED]. Meine Mutter und wir besitzen das Flurstück 67 in Ebringen mit den Häusern „Talhauser Straße“ 10 und 10a. Meine Mutter hat mir Vollmacht gegeben, damit ich sie auch in dieser Angelegenheit unterstützen kann.  Habe leider keine Kenntnisse von Rechtswissenschaft und vom Baurecht und kein	Die erhobenen Einwände werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat untereinander und gegeneinander gemäß § 1 (7) BauGB gerecht abgewogen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bauwissen - bin also ein ahnungsloser Laie, der mit diesem Thema keine Erfahrung hat.</p>	
<p>C.2.2</p>	<p>Das Projekt Bebauungsplan „Talhauser Straße“ wurde mit uns am 12. Nov. 2019 um 14.00 Uhr im Rathaus Ebringen besprochen. Die Teilnehmer: Bürgermeister, Hauptamtsleiter und Familie Mayer. Dabei haben wir unsere Vorstellungen zur Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks vorgetragen und Entwürfe übergeben. Seither habe ich allerdings von der Gemeinde nichts weiter zu diesem Thema gehört. Die besprochene Kurzinfo von der Gemeinde kam bis jetzt nicht bei uns in Hasel an. Nun hat meine Mutter erzählt, dass im Mitteilungsblatt dazu ein Text steht. Den habe ich gefunden und bin entsetzt.</p> <p>Deshalb müssen wir mit Entsetzen uns gegen den am 22-Okt-2020 vorgestellten Bebauungsplan wenden. Gebäude, Maße und notwendigen Funktionsflächen der bestehenden Gebäude auf Flurstück 67 wurden hier nicht richtig berücksichtigt!</p> <p>Der geplante Zugangsweg hat keine nutzbaren Kurvenradien. Krankenwagen, Feuerwehrlöschfahrzeug, Lastwagen zum Transport von Wohnungseinrichtungen können bei diesem Entwurf nicht vor das weiter von der Straße entfernte Haus 10a fahren. Das ist schon jetzt nicht immer möglich, weil es viel zu wenige Parkmöglichkeiten in dieser Straße gibt und Besucher von Gewerbetreibenden einfach irgendwo am Straßenrand parken und dadurch die Einfahrt in den breiten Hof sehr erschweren.</p> <p>Wo sind auf Flurstück 66 die Grünflächen und was soll das 2,50 Meter Abstandsmaß hinter unserer Garage / unserem Schopf?</p>	<p>Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und ermöglicht den Bauherren das jeweilige Grundstück im Rahmen der zulässigen Nutzungen und gestalterischen Regelungen zu bebauen. Dieser regelt die Anforderungen an die Zulässigkeit der Bebauung und hat nicht die Aufgabe, die interne Grundstückerschließung und Gestaltung bis ins letzte Detail zu regeln.</p> <p>Gebäude, Maße und notwendigen Funktionsflächen der bestehenden Gebäude auf Flurstück 67 werden durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen / Carports / Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht für dieses Grundstück eine für Krankenwagen, Feuerwehrlöschfahrzeug und Lastwagen zum Transport von Wohnungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Zufahrt zum Haus 10a.</p> <p>Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück in der geforderten Anzahl (2 Stellplätze pro Wohneinheit) nachzuweisen. Damit soll u.a. die Parkplatzsituation auf der Talhauser Straße entlastet werden. Darüber hinaus kann die Parkplatzsituation auf der Talhauser Straße aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fehlender Rechtsgrundlage nicht durch Regelungen im Bebauungsplan selber verbessert werden. Der Gemeinde liegen aktuell keine Anfragen oder Anträge von Anwohnern der Talhauser Straße zur Verbesserung der Parksituation in der Talhauser Straße vor.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen für das Grundstück eine maximale Versiegelung von 75% durch Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen. D.h., dass mindestens 25 % des Grundstücks als Grünfläche anzulegen ist. Die Farbdarstellung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß der Planzeichnung beinhaltet in diesem Zusammenhang diesen Grünflächenanteil.</p>
<p>C.2.3</p>	<p>Die bestehenden Gebäude Garage, Schopf und Carport sind überhaupt nicht erfasst und die notwendigen Nutzungswege zu den bestehenden Gebäuden nicht berücksichtigt. Die im Plan fehlenden Gebäude sind auf den nicht abgerissenen Mauern des 1978 (nach Baugenehmigung für Haus 10a) teilweise entfernten landwirtschaftlichen Gebäudes seit ungefähr</p>	<p>Die bestehenden Gebäude, Garage, Schopf und Carport sowie die notwendigen Nutzungswege zu den bestehenden Gebäuden auf Flurstück 67 werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen / Carports / Stellplätzen sowie Nebenanlagen erfasst.</p> <p>Das Baufenster wird dahingehend geändert, dass die Außentreppe in das Baufenster miteinbezogen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>1979 vorhanden. Die Vermessung des Grundstücks fand nach dem Bezug des Hauses 10a (nach 1980) statt, dabei waren diese Gebäude bereits vorhanden und sind bis heute in der Größe und Position unverändert.</p>	<p>wird. Zudem dürfen die Baufenster durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m ausnahmsweise überschritten werden.</p>
<p>C.2.4</p>	<p>Im Dokument „Begründung“ ist eine Planung zum Grundstück gemacht, welche die Eingangsbereiche zum Haus 10a ignoriert. Das nördliche Nachbargrundstück (Flurstück 66 hat eine größere Traufhöhe) und ist an der gemeinsamen Grenze unglaublich gestaltet. Die Nutzungsmöglichkeit unserer bestehenden Bauwerke wurde bei dieser Planung im Wesentlichen ignoriert!</p>	<p>Der in der Begründung unter Ziffer 2 abgebildete städtebauliche Entwurf ist eine informelle Planung, die eine aus der Sicht Gemeinde städtebaulich sinnvolle künftige Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke im Plangebiet aufzeigt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus gehend weitere Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Bauwerke wie den Eingangsbereich zum Haus 10a.</p>
<p>C.2.5</p>	<p>In Baden-Württemberg gibt es das Gesetz EWärmeG BW. Dies ist ein Landesgesetz in Baden-Württemberg und fordert bei Erneuerungen an der Heizungsanlage den Endenergiebedarfs des Hauses mit Anteilen erneuerbaren Energien zu decken. Leider ist das Haus 10a mit seinem Walmdach dafür nicht geplant und deshalb ist daran für diesen Fall eine umfangreiche Veränderung erforderlich.</p> <p>Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG BW) betrifft fast alle Heizungssanierungen und wurde 2015 entscheidend reformiert. Für uns kommt weder ein Blockheizkraftwerk (BHKW) noch Brennstoffzellenheizung (BZH) in Frage. Wir brauchen die Möglichkeit, mit für Facharbeiter noch bezahlbarem Aufwand, diese Gesetzesforderungen erfüllen zu können. Deshalb ist es notwendig, dass die First-Richtung auf dem Haus 10a um 90 Grad gedreht werden kann! Also gleiche Richtung wie auf Haus 10 und den vorhandenen umliegenden Wohnhäusern.</p> <p>Diese Firstrichtungen sind jetzt auf den umliegenden Wohngebäuden in der Richtung Ost-West vorhanden. Das Walmdach auf Haus 10a zeigt von der Straße schräg nach Norden betrachtet; wie gut diese Ausrichtung zu den vorhanden Gebäuden passen kann, wenn die Neigung des Daches nach Süden und Norden ausgerichtet ist - also der First in Ost-West-Richtung verläuft!</p>	<p>Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen nimmt die bestehende, historische Winkelhofstruktur mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem rückwärtigem Gebäude auf. Zudem ist bei einer West-Ost Orientierung des Gebäudes die Nutzung von regenerativen Energieformen in Form von Fotovoltaik bzw. Solar auf beiden Dachseiten gut möglich. Insofern wird an der festgesetzten Firstrichtung für Haus 10a festgehalten.</p>
<p>C.2.6</p>	<p>Ein Haus muss für eine Familie mit Kindern ausreichend groß gebaut werden</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch grundstücksbezogen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Einzelbaufenster</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dürfen, weil es so einen Wohnraum nicht zu mieten gibt.</p> <p>Als Familie mit drei Kindern haben wir leidvoll erlebt, dass es nicht möglich ist eine ausreichend große Wohnung zu mieten. Das Wohnen im Dachgeschoss hat uns gelehrt zu erkennen, dass die Zimmer nur mit wenigen Schränken und fast nicht mit normalen Schränken ausrüstbar sind. Der kleine Raum im Dach sollte deshalb besser für Lagerräume gestaltet sein. Deshalb muss es möglich sein eine Wohnung für 5 bis 6 Personen mit einem kleinen Büro- und ausreichend großen Funktionsräumen (Wäsche waschen und trocknen, ein Sportgerät (medizinisch wegen der Gehbehinderung als notwendig benannt) aufzustellen. Private Funktionsräume, außer einem winzigen, unsicheren Keller- raum, gab es in der Mietwohnung überhaupt nicht!</p> <p>Das Haus 10a ist für so eine Familie nicht geeignet und muss deshalb vergrößert werden können. Auch für Gehbehinderte ist es schlecht geeignet. Aber der vorgestellte Bebauungsplan (Begründung) vom 20-Okt-2020 gibt dazu am Eingang keine Möglichkeit zur Veränderung (Hublift) sondern zeigt Bewegungsflächen für PKW-Fahrzeuge. Die zirka drei Meter hervorstehende Eingangstreppe und deren Zugangsmöglichkeit wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Wie in der Befragung / Besprechung im Rathaus mit [REDACTED] angegeben - soll deshalb das Haus um ein Vollgeschoss erhöht werden können. Nur dann können mehr als zwei Personen das auch gut benutzen! Die Erweiterung des bestehenden Hauses stellen wir uns so vor, dass im Süden ein schmaler Dachbalkon auf dem bestehenden Haus (eventuell mit Dachkranz statt Geländer) für einen Abstand zur Südgrenze von mehr als vier Metern bis zur Hauswand im Obergeschoss ermöglicht. Das Dach beim Obergeschoss, gegenüber jetzt auf den EG, gedreht wird und nach Westen das Gebäude in diesem (nur im OG mit dem neuen Abstand zur Grenze, im Süden) Maß vergrößert und erhöht werden kann. (Verändertes Erdgeschoss in L-Form, geplantes OG</p>	<p>ermöglichen eine für den Standort angemessene Grundstücksnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Bezugnahme der historisch gewachsenen Bestandsbebauung. Die Baufenster im rückwärtigen, westlichen Teilbereich des Plangebiets berücksichtigen in Form und Lage bestehende Grünbereiche sowie die Intention einer aufgelockerten Bebauung im Westen des Plangebiets. Die Baukörper rücken von der westlichen Grundstücksgrenze ab, um die bestehenden Grünflächen zu erhalten und Baumpflanzungen in diesem Bereich zu ermöglichen.</p> <p>Der in der Begründung unter Ziffer 2 abgebildete städtebauliche Entwurf ist eine informelle Planung, die eine aus der Sicht Gemeinde städtebaulich sinnvolle künftige Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke im Plangebiet aufzeigt. Unabhängig von der bestehenden Treppe beim Gebäude 10a, sind bei der Anordnung von Stellplätzen auch andere Standorte denkbar und möglich.</p> <p>Maßgebend für die Anordnung von Stellplätzen sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Diese ermöglichen die Anordnung von Stellplätzen für das Grundstück Flst. Nr. 67 grundsätzlich bis zur westlichen Baufensterflucht. Damit ist ein ausreichender Spielraum gegeben.</p> <p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen möglich, wobei die Traufhöhe von 5 m und die Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden dürfen. Damit wird eine abgestufte Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert. Die Traufe der zulässigen Dachaufbauten darf maximal 2,0 m über der realisierten Traufhöhe liegen, um den Bauherren Spielräume bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Dachgeschossen z.B. durch Dachgauben zu ermöglichen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rechteck-Form mit Dachfirstrichtung wie Haus Nr. 10).	
C.2.7	<p>Die vorhandenen Wohngebäude in der Nachbarschaft werden (nicht wie Haus 10a) alle auf mehreren Stockwerken bewohnt. Deshalb soll auch das Haus "Talhauser Str. 10a" so umgebaut werden dürfen, dass es besser für Familien mit Kindern und Personen mit Gehbehinderung nutzbar wird. Dazu ist eine Erhöhung um ein Vollgeschoss sinnvoll, welches im Süden jedoch durch einen Dachbalkon ab dem 1. Obergeschoss einen vergrößerten Grenzabstand bekommen soll. Auf Flurstück 66 ist dort, wo sich jetzt der Traktorschuppen befindet eine Traufenhöhe von 7 Metern (also zwei Vollgeschosse) im Bebauungsplan angegeben. Diese Traufenhöhe benötigen wir auch.</p> <p>Dort, wo im Südosten (bei 10a) das Zimmerfenster ist, gedenkt der Planer eine Garage ohne Zufahrtsmöglichkeit zu bauen, was das einzige Wohnraumfenster zuzubauen würde und die Treppe am Hauseingang müsste entfernt werden! Dort, zwischen Haus 10 und 10a kann maximal ein Fahrzeug hinfahren aber keine drei, versperrt dann aber den Zugang hinter Haus 10a für Fahrzeuge.</p> <p>So eine ausgeklügelte Planung erschreckt uns sehr. Das brauchen wir geändert.</p>	<p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen möglich, wobei die Traufhöhe von 5 m und die Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden dürfen. Damit wird eine abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert. Die Traufe der zulässigen Dachaufbauten darf maximal 2,0 m über der realisierten Traufhöhe liegen, um den Bauherren Spielräume bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Dachgeschossen z.B. durch Dachgauben zu ermöglichen.</p> <p>Der in der Begründung unter Ziffer 2 abgebildete städtebauliche Entwurf ist eine informelle Planung, die eine aus der Sicht Gemeinde städtebaulich sinnvolle künftige Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke im Plangebiet aufzeigt. Unabhängig von der bestehenden Treppe (Gebäude 10a) sind bei der Anordnung von Stellplätzen auch andere Standorte denkbar und möglich.</p> <p>Maßgebend für die Anordnung von Stellplätzen sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Diese ermöglichen die Anordnung von Stellplätzen für das Grundstück Flst. Nr. 67 grundsätzlich bis zur westlichen Baufensterflucht. Damit ist ein ausreichender Spielraum gegeben.</p>
C.2.8	<p>Ich beantrage Bestandsschutz für alle vorhandenen Gebäude. Und beantrage die Traufenhöhe von 7 Metern für Haus Nr. 10a, wie bei den umliegenden Wohngebäuden und auf den Flurstücken 66 und 57/1 und auch die Richtungsänderung des Daches für einen späteren Umbau des Hauses 10a. Neue Dachform: Steildach mit Solartechnik auf der südlichen Dachfläche.</p> <p>Die Zufahrt für große Fahrzeuge zum Haus 10a muss durch große Kurvenradien ermöglicht werden! Die Nutzung von Solarenergie darf nicht wie in diesem Plan in der Wirtschaftlichkeit gegenüber anderen (gleichen) Anlagen verunmöglicht sein. Die Abstände und Wandöffnungen der Nachbargebäude müssen den normalen Bau-Vorschriften entsprechen - eine</p>	<p>Der Bestandsschutz ist verfassungsrechtlich in Art.14 Grundgesetz verankert und gilt demnach automatisch für alle vorhandenen, baurechtlich-genehmigten Gebäude. Bestandsschutz muss daher nicht vom Grundstückseigentümer beantragt werden.</p> <p>Wie bereits dargestellt, wird an der Traufhöhe von 5 m und der Firsthöhe von 10 m in den rückwärtigen Grundstücksbereichen festgehalten.</p> <p>Aus genannten Gründen, wird auch an der festgesetzten Firstrichtung für Haus 10a festgehalten.</p> <p>Grundsätzlich müssen die Abstände und Wandöffnungen der Nachbargebäude die nach § 5 LBO geltenden Vorschriften zu Abstandsflächen einhalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Baulastübernahme für zukünftiges wird abgelehnt.</p>	
C.2.9	<p>Anlagenliste zu Dokument: PMB-20201127 - 1</p> <p>Die digitalisierten Anlagen sind aufrufbar unter folgender Web-Adresse:</p> <p><a href="https://www.magentacloud.de/share/09hfwxy1h">https://www.magentacloud.de/share/09hfwxy1h</a></p> <p>Es handelt sich dabei um Brainstorming - Notizen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ebringen14Teilungsentwurf_ID2014020902-EI.pdf</li> <li>▪ Ebringen-Flurstueck67_Google20200505-k.pdf</li> <li>▪ Ebringen-Skizze-Brain-20191130-0.pdf</li> <li>▪ Ebringen-Lageplan-1000-anno2017.pdf</li> </ul>	<p>Die digitalisierten Anlagen wurden unter der angegebenen Web-Adresse aufgerufen.</p>
		<p>Die in der Anlage „Ebringen14Teilungsentwurf_ID2014020902-EI.pdf“ dargestellten Gebäude und sonstigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Bebauungsplans zulässig.</p>
	<p>Anlage:                  Ebringen14Teilungsentwurf_ID2014020902-EI.pdf</p>	
		<p>In der Anlage: „Ebringen-Flurstueck67_Google20200505-k.pdf“ sind die bestehenden Gebäude, sonstige bauliche Nutzungen und Grünflächen zu sehen.</p>
	<p>Anlage:                  Ebringen-Flurstueck67_Google20200505-k.pdf</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Anlage: Ebringen-Skizze-Brain-20191130-0.pdf</p> <p>Anlage: Ebringen-Lageplan-1000-anno2017.pdf</p>	<p>Die in der Anlage „Ebringen-Skizze-Brain-20191130-0.pdf“ dargestellte Erweiterung des Gebäudes 10a in Richtung Westen sowie der Lift und die Treppe sind auf Grundlage des Bebauungsplans nur eingeschränkt zulässig. Eine Erweiterung des Gebäudes 10a in Richtung Westen ist nicht in vollem Umfang wie gewünscht möglich, da die Baufenster im rückwärtigen, westlichen Teilbereich des Plangebiets in Form und Lage bestehende Grünbereiche sowie die Intention einer aufgelockerten Bebauung im Westen des Plangebiets berücksichtigen. Die Baukörper im rückwärtigen Bereich rücken von der westlichen Grundstücksgrenze ab, um die bestehenden Grünflächen zu erhalten und Baumpflanzungen in diesem Bereich zu ermöglichen. Das Baufenster wird dahingehend geändert, dass die Außentreppe in das Baufenster miteinbezogen wird. Zudem dürfen die Baufenster durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m ausnahmsweise überschritten werden.</p> <p>In der Anlage: „Ebringen-Lageplan-1000-anno2017.pdf“ sind die bestehenden Gebäude, sonstige bauliche Nutzungen und Grünflächen zu sehen.</p>
<p><b>C.3</b></p>	<p><b>Bürger 3</b>                  (Schreiben vom 06.12.2020)</p>	
	<p>Für den geplanten Bebauungsplan haben wir folgende Änderungswünsche / Vorschläge:</p>	<p>Die erhobenen Einwände werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat untereinander und gegeneinander gemäß § 1 (7) BauGB gerecht abgewogen.</p>
<p>C.3.1</p>	<p><b>Für das ganze Baugebiet</b></p>	<p>Die erhobenen Einwände werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Um die Gebäude in der denkmalgeschützten Umgebung nicht zu massiv erscheinen zu lassen wird vorgeschlagen:	untereinander und gegeneinander gemäß § 1 (7) BauGB gerecht abgewogen.
C.3.1.1	<p>Die Traufhöhe (TH) auf 6 m und die Firsthöhe (FH) auf 11 m einheitlich zu begrenzen.</p> <p>Insbesondere da die bisherigen Gebäude des Bebauungsplans und die meisten der umliegenden Gebäude keine höhere Traufhöhe als 6 m haben.</p>	<p>Die festgesetzte maximale Zahl von zwei Vollgeschossen sowie die festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung sowie die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets und gewährleisten eine für den Standort städtebaulich angemessene Innenentwicklung. So weist das Bestandsgebäude Dürrenberg Straße 2 auf Flst. Nr. 74/1 eine Traufhöhe von 7,25 m und eine Firsthöhe von 13,57 m über der Dürrenbergstraße im Bestand auf. Entlang der Talhauser Straße ist in Anlehnung an die Bestandssituation eine Traufhöhe von maximal 7 m und eine Firsthöhe von maximal 12 m zulässig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden. Damit wird eine städtebaulich angemessene, abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert.</p>
C.3.1.2	<p>Dachneigung nicht 35 bis 50 Grad, sondern 40 bis 50 Grad.</p> <p>Steile Dächer sind für diese Umgebung typisch. Flachere Dächer lassen die Gebäude noch massiver erscheinen.</p>	<p>Eine Dachneigung von mindestens 35° wird für das Plangebiet als angemessen erachtet. Damit fügen sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft bzw. den Siedlungsbestand ein. Zudem soll durch eine Dachneigung von 35° bis 50° den einzelnen Bauherren ein gewisser Spielraum offengehalten werden.</p>
C.3.2	<p><b>Für unser Flurstück 74</b></p> <p>Sollte eine Begrenzung der TH auf 6 m und der FH auf 11 m nicht möglich sein, wird beantragt, aus Gleichberechtigungssätzen und besserer Wohnraumschaffung, nicht nur im vorderen Bereich, sondern auf dem gesamten Grundstück einheitlich Einscrieb 1 mit maximal TH 7 m und FH 12 m zuzulassen. Mit einer TH von nur 5 m sind 2 Vollgeschosse nicht möglich.</p>	<p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf bei einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden. Damit wird eine städtebaulich angemessene, abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Anmerkung: Zum Verständnis der Stellungnahmen und Beschlussvorschlägen unter Ziffern C.3.2.1 – C.3.2.5. Hierbei handelt es sich um die Übersicht der nachfolgenden Baufenster mit grüner Nummerierung 1 bis 5.</p>
<p>C.3.2.1 <b>Baufenster 1:</b> Das Baufenster des bestehenden Wohnhauses sollte zur Hofseite rechteckig begradigt werden.</p> <p>Wegen des Gewölbekellers sollte von der Vorgabe „Erdgeschossfußboden auf Straßenniveau“ (Nr. 3.11 Begründung Bebauungsplan) für dieses Gebäude eine Befreiung erfolgen, damit bei einem Um-/Neubau der Gewölbekeller ggf. erhalten werden kann.</p>	<p>Das Baufenster des bestehenden Wohnhauses wird zur Hofseite rechteckig begradigt.</p> <p>Von der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf gemäß der Festsetzung nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden. Aufgrund des Spielraums von +/- 0,30 m können die Gebäude mit einem Sockel errichtet werden, aber auch im Vergleich zum Bestandsgebäude geringfügig tiefer zum Liegen kommen. Eine mögliche Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beantragen. Zuständig hierfür ist die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p>	
<p>C.3.2.2 <b>Baufenster 2:</b> Auf dem Nachbargrundstück 74/1 ist mit 30 m x 20 m ein massives Gebäude vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, das Gebäude nicht nur optisch, sondern tatsächlich in 2 getrennte Gebäude aufzuteilen.</p> <p>Sollte im Nachbargrundstück eine Gebäudetrennung nicht möglich sein, wird für das getrennte Baufenster 2 beantragt, dieses ebenfalls zu einem zusammenhängenden Baufenster zusammenzufügen. Dadurch ist eine Gleichbehandlung mit dem Gebäude unterhalb und oberhalb gegeben. Auch wären bei einer eventuellen späteren Bebauung zwei Einzelhäuser oder ein größeres Gebäude möglich.</p> <p>Die Baulinie sollte etwas zurückversetzt werden, damit sich eine geradere Fluchtlinie zu den Gebäuden oberhalb und unterhalb ergibt.</p>	<p>Große Teile des Plangebiets sind geprägt durch den ortsbildprägenden Winkelhofstrukturen - zwei- und Dreiseithöfe mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem Wirtschaftsgebäude - entlang der Talhauser Straße. Diese städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen stellen typische Merkmale des historischen Ortskerns von Ebringen dar. Die Kreuzungssituation Talhauser Straße / Dürrenbergstraße wird durch einen von der Talhauser Straße deutlich abgerückten Baukörper in Winkelhofform betont, um die ortsbildprägenden Winkelhofstrukturen beim geplanten Neubau an der Talhauser Straße / Dürrenbergstraße fortzuführen. Das Gebäude wird daher nicht in 2 getrennte Gebäude aufgeteilt, sondern durch einen untergeordneten Flachdachbau optisch gegliedert.</p> <p>Das getrennte Baufenster 2 wird im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Plangebiet zu einem zusammenhängenden Baufenster zusammengefügt. Hierbei ist jedoch die maximal überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit einer maximalen GRZ von 0,4 einzuhalten. D.h., dass die tatsächliche Bebauung auf Flst. Nr. 74 ggf. geringer ausfallen kann, als es die festgesetzten</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Baufenster zulassen. Das Baufenster wird jedoch in Hinblick auf die Wohnqualität und Südorientierung in seiner Tiefe auf 12 m reduziert.</p> <p>Die Baulinien entlang der Talhauser Straße nehmen die Orientierung und Lage der ortstypischen Straßenrandbebauung der Talhauser Straße und der Schönbergstraße auf und führen diese im Plangebiet fort. Dort stehen die Gebäude direkt auf der Straßenkante oder mit geringfügigem Abstand rückversetzt zur Straße. An der festgesetzten Baulinie wird daher festgehalten.</p>
C.3.2.3	<p><u>Baufenster 3:</u> Bei diesem Baufenster wird beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dieses um 4 m nördlich auf 21 m zu verlängern,</li> <li>- den Einschrieb in 1 zu ändern.</li> </ul> <p>Die Nachbargebäude auf Flurstück 74/1 und 72 sind auch wie Einschrieb 1.</p>	<p>Dieses Baufenster wird aus abstandsflächen- und brandschutzrechtlichen Gründen nicht um 4 m nördlich auf 21 m verlängert.</p> <p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden. Damit wird eine abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert. Der Einschrieb wird daher nicht in 1 geändert.</p>
C.3.2.4	<p><u>Baufenster 4:</u> Bei diesem Baufenster sollte nicht nur die Dachrichtung „längs“, sondern auch „quer“ möglich sein. Dadurch wäre für die Bewohner die Sonnenseite besser nutzbar. Nur dadurch wären dann auf dem Dach Solarmodule möglich. Auch hier den Einschrieb in 1 ändern.</p>	<p>Die festgesetzten Hauptfrischrichtungen der Hauptgebäude nehmen die historischen Winkelhofstrukturen mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem rückwärtigem Gebäude auf. Aus diesem Grund wird an der festgesetzten Firstrichtung festgehalten. Bei dieser Firstrichtung sind Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), gut möglich.</p> <p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden. Damit wird eine abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert. Der Einschrieb wird daher nicht in 1 geändert.</p>
C.3.2.5	<p><u>Baufenster 5:</u> Das Baufenster sollte um 3 m nach links erweitert werden, und die Dachrichtung „längs“ und „quer“ möglich sein. Dadurch wäre eine Querbebauung möglich und für die Bewohner somit die Sonnenseite besser nutzbar. Nur dadurch wären dann auf dem Dach Solarmodule möglich. Auch hier den Einschrieb in 1 ändern.</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch grundstücksbezogenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Einzelbaufenster ermöglichen eine für den Standort angemessene Grundstücksnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Bezugnahme der historisch gewachsenen Bestandsbebauung. Die Baufenster im rückwärtigen, westlichen Teilbereich des Plangebiets berücksichtigen in Form und Lage bestehende Grünbereiche sowie die Intention einer aufgelockerten Bebauung im Westen des Plangebiets. Die Baukörper im rückwärtigen Bereich rücken von der westlichen Grundstücksgrenze ab, um die bestehenden Grünflächen zu erhalten und</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Baumpflanzungen in diesem Bereich zu ermöglichen.</p> <p>Die festgesetzten Hauptfristrichtungen der Hauptgebäude nehmen die historischen Winkelhofstrukturen mit giebelständigem Haupthaus und traufständigem rückwärtigem Gebäude auf. Aus diesem Grund wird an der festgesetzten Firstrichtung festgehalten. Bei dieser Firstrichtung sind Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) auf beiden Seiten des Daches gut möglich.</p> <p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen darf eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 10 m nicht überschritten werden. Damit wird eine abgestufte Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung entlang der Kapellenstraße und die bestehenden Grünräume gesichert. Der Einschrieb wird daher nicht in 1 geändert.</p>
<b>C.4</b>	<b>Bürger 4</b> (Schreiben vom 08.12.2020)	
	Zum Vorentwurf des B-Plans Talhauser Strasse von meiner Seite folgende Anmerkungen/Stellungnahmen:	
C.4.1	<p>Es wäre sinnvoll bei der Überplanung des vorliegenden Gebietes eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen zwischen Brunnenstraße und Kapellenstraße. Dies wäre im größeren Maßstab betrachtet eine fußläufige Querspange Brunnenweg/Ortskern und Gebiet Herrengarten. Diese Chance ergibt sich mit der Überplanung dieser Fläche und sollte nicht außer Acht gelassen werden, dies wäre eine vertane Chance innerhalb der Dorfentwicklung.</p> <p>Der Fußweg würde sich anbieten auf dem Grundstück 67 (zweites Grundstück von Norden her gesehen). Dieses ist von der Größe auch dergestalt, dass dadurch immer noch eine großzügige Bebauung möglich ist. Die erforderliche Fläche für einen Fußweg sollte im BBP als nicht überbaubare Fläche o.a. entlang der Grenze ausgewiesen werden. Durchgängig hergestellt werden kann ein solcher Fußweg nur in der weiteren städtebaulichen Überplanung nach Osten (also über die noch nicht überplanten Grundstücke Lgb.Nr. 58- 59-52).</p>	<p>Eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Brunnenstraße und Kapellenstraße mit Verlauf über das Flst. Nr. 67 und die nicht überplanten Grundstücke Lgb.Nr. 58- 59-52 vorzusehen, ist nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, da eine ausreichende fußläufige Wegeverbindung Brunnenweg/Ortskern und Gebiet Herrengarten über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Dürrenbergstraße / Talhauser Straße / Schönbergstraße) außerhalb des Plangebiets bereits vorhanden ist. Eine darüberhinausgehende öffentliche fußläufige Wegeverbindung unter Inanspruchnahme privater Grundstücke greift nach Rechtsauffassung der Gemeinde daher in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht ein und wird daher im Bebauungsplan nicht verfolgt.</p>
C.4.2	Die auf Seite 7 in der Begründung benannte "wünschenswerte" Begründung des Streifens zwischen	Die explizite Festsetzung einer Begründung des Streifens zwischen Straßenbegrenzungskante und Gebäudefassade lässt sich aufgrund der Lage des

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Straßenbegrenzungskante und Gebäudefassade ist illusorisch aus der Zeit, als das Wünschen noch half. Deshalb diese Begrünung im B-Plan festlegen als Vorschrift.</p>	<p>Plangebiets und der Bestandssituation in der Talhauser Straße städtebaulich nicht ausreichend begründen. Entsprechende Festsetzungen greifen nach Rechtsauffassung der Gemeinde daher in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht ein.</p> <p>Eine Begrünung des Streifens zwischen Straßenbegrenzungskante und Gebäudefassade wird jedoch durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungskante der Talhauser Straße im Sinne einer Angebotsplanung ermöglicht.</p>
C.4.3	<p>Die Ausfahrt der Tiefgarage vom Eckgrundstück Talhauser Straße/Dürrenbergstraße sollte überdacht werden, da dieser Straßenabschnitt eng ist und hier 20 Autos ein- und ausfahren sollen. In der Dürrenbergstraße parken auch Autos am Straßenrand. Es sei denn, hier wird ein durchgängiges Parkverbot angedacht, um diese Beengtheit auszuschließen. Falls nicht, wäre es sinnvoller entweder die Ein- und Ausfahrten räumlich zu trennen (z.B. Einfahrt Dürrenbergstraße, Ausfahrt Talhauser Straße) oder die Ein- und Ausfahrt komplett an die Talhauser Straße zu legen.</p>	<p>Im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße / Talhauser Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Verkehrssicherheit an der Straßenkreuzung nicht durch weiteren Ein- und Ausfahrtsverkehr von den Privatgrundstücken auf den öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Westlich des Kreuzungsbereichs ist in ausreichender Entfernung zur Kreuzung die Zu- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage geplant, um ausreichend Stellplätze für den geplanten Neubau auf Flst. Nr. 74/1 in unterirdischer Form zu schaffen. Wenn die Ein- und Ausfahrten, wie von Bürger 4 vorgeschlagen, räumlich getrennt werden (z.B. Einfahrt Dürrenbergstraße, Ausfahrt Talhauser Straße) oder die Ein- und Ausfahrt komplett an die Talhauser Straße gelegt wird, liegt die Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage auf Flst. Nr. 74/1 direkt im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße / Talhauser Straße. Die Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf Flst. Nr. 74/1 wird daher nicht geändert.</p> <p>Seitens des Gemeindevollzugsdienstes der Gemeinde gibt es zwischen Abgang Kapellenstraße und Talhauser Straße in der Dürrenbergstraße sowie im Kreuzungsbereich Dürrenbergstraße/Talhauser Straße Probleme durch parkende Fahrzeuge. Ein Parkverbot an Dürrenbergstraße kann jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p>
C.4.4	<p>Im Zuge der Fortschreibung der Dorfentwicklung bzw. der Platzgestaltung im Bereich Kreuzung Talhauser Straße-Dürrenbergstraße sollte dieser Bereich im Zuge des B-Plans mit überplant werden. Es ist ja momentan nicht mehr als eine Kreuzung, ohne Aufenthaltsqualität. Im Zuge der Neuordnung könnte auch hier die Straßenplanung/Platzgestaltung mit einbezogen werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan können gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen festgesetzt werden. Das BauGB bietet jedoch keine Rechtsgrundlage, um in einem Bebauungsplan Festsetzungen zur Platzgestaltung zu treffen. Daher wird von einer Überplanung des Kreuzungsbereichs Talhauser Straße-Dürrenbergstraße abgesehen. Eine Platzgestaltung ist auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich im Rahmen der Planungshoheit des Gemeinderat möglich.</p>
C.4.5	<p>Die in den Bebauungsvorschriften unter 2.1.1. benannten Dachneigungen sind nicht orts- oder gebietstypisch (35-50°).</p>	<p>Eine Dachneigung von mindestens 35° wird für das Plangebiet auch vor dem Hintergrund der historischen Strukturen als angemessen erachtet. Damit</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Die ortsbildtypische Dachneigung beginnt bei 45°, aber keinesfalls darunter. 35° ist zu flach! In der Begründung auf Seite 12 Punkt 4.1 wird extra betont, dass "Das steile Satteldach ... die dominierende Dachform der Hauptgebäude im historischen Ortskern von Ebringen" ist! Der Verfasser widerspricht sich zwei Sätze später selbst, in dem er die Dachneigung ab 35° vorschlägt. Dies ist ortsbildschädigend und sollte gerade für diesen ortsbildprägenden Bereich nach oben korrigiert werden!	fügen sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft ein. Zudem soll durch eine Dachneigung von 35° bis 50° den einzelnen Bauherren ein gewisser Spielraum offengehalten werden.
C.4.6	Sehr gut: Punkt 2.7 im B-Plan mit 2 Stellplätzen pro WE. Ob das allerdings ausreichend wird, wird sich zeigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellplatzerhöhung von mehr als 2 Stellplätzen pro Wohneinheit lässt die LBO nicht zu.