

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 290 Aktive Teilhabe und Pflege.....	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	10
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	15
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden.....	17
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	20
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	22
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	22
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	23
A.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	24
A.11	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger	26
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	27
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	29
A.14	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	30
A.15	Handelsverband Südbaden e.V.	34
A.16	badenovaNETZE GmbH	35
A.17	PLEDOC	36
A.18	Polizeipräsidium Freiburg	37
A.19	Vodafone Deutschland GmbH	37
A.20	Vodafone West GmbH	38
A.21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	38
A.22	Stadt Freiburg	38
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	40
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	40
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	40
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	40
B.4	Netze BW GmbH.....	40
B.5	Amprion.....	40
B.6	naturenergie netze GmbH.....	40
B.7	Transnet BW GmbH.....	40
B.8	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz.....	40
B.9	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umweltschutz.....	40
B.10	Landesamt für Denkmalpflege	40
B.11	Handwerkskammer Freiburg.....	40
B.12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	40
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	40
B.14	terranets bw GmbH.....	40
B.15	Zweckverband Wasserversorgung Hexental	40
B.16	SBG Südbadenbus GmbH	40
B.17	VAG Freiburg	40
B.18	Landesnaturschutzverband BW.....	40

B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	40
B.20	BUND e.V.	40
B.21	NaBu-Gruppe Freiburg e.V.	40
B.22	Gemeinde Merzhausen	40
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	41
C.1	Person 1	41
C.2	Person 2	43
C.3	Person 3	46
C.4	Person 4	48
C.5	Person 5	50
C.6	Person 6	51
C.7	Person 7	52
C.8	Person 8	65
C.9	Person 9	66
C.10	Person 10	68
C.11	Person 11	71
C.12	Person 12	76
C.13	Person 13	79
C.14	Person 14	81
C.15	Person 15	83
C.16	Person 16	84
D	ANREGUNGEN AUS DER BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG AM 20.06.2024	87
D.1	Person 1	87
D.2	Person 2	87
D.3	Person 3	87
D.4	Person 4	87
D.5	Person 5	87
D.6	Person 6	88
D.7	Person 7	88
D.8	Person 8	88
D.9	Person 9	88
E	ANLAGEN	90

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.1.1	Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass im Landkreis keine 2-achsigen Müllfahrzeuge eingesetzt werden. Die geplante Wendeanlage muss daher auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einer Länge von 11 m (inkl. Schüttung) ausgelegt sein.	
A.1.1.1	Weiterhin weisen wir darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten sind: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06 (Stand: 15.12.2008).	
A.1.1.2	Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihrer Planung zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. ▪ In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fährbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. ▪ Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt ▪ blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. 	

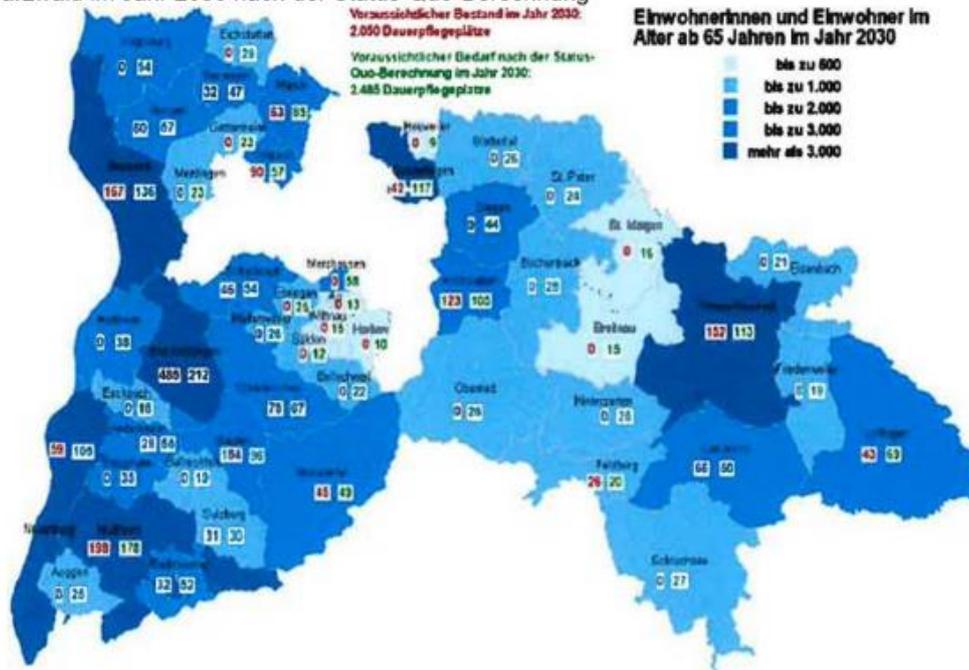
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. ▪ Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p>	
A.1.1.3	<p>Da einige Grundstücke innerhalb des Bereichs von Fuß- & Radwegen liegen, können diese nicht direkt angefahren werden. Die Abholung der Abfallgefäße erfolgt auf der nahegelegenen Straße.</p>	
A.1.1.4	<p>Sind Sammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle vorgesehen, sollten die Vorgaben gemäß §16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. ▪ Die Sammelplätze müssen vom Sammelfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. ▪ Bei der Planung der Zufahrt zu den Sammelplätzen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschafts-Vorschriften, die im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen bestehen (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170), zu berücksichtigen. ▪ Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises für Rest- Bio- und Papierabfälle sowie Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen abzustimmen. ▪ Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden. 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 290 Aktive Teilhabe und Pflege (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.2.1	<p>Die pflegerische Versorgung der Bevölkerung ist nach § 8 Abs. 1 SGB XI grundsätzlich eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Nach § 9 SGB XI sind die Länder verantwortlich für die Vorhaltung einer leistungsfähigen, zahlenmäßig ausreichenden und wirtschaftlichen pflegerischen Versorgungsstruktur. In Baden-Württemberg sind die näheren inhaltlichen Bestimmungen zur Planung und zur Förderung der Pflegeinfrastruktur im Landespflegestrukturgesetz (LPSG) geregelt. Nach § 1 Abs. 1 LPSG soll die notwendige Grundversorgung der Bevölkerung durch eine möglichst wohnortnahe, leistungsfähige und wirtschaftliche Pflege- und Unterstützungsinfrastruktur gewährleistet werden. Sollte die notwendige Grundversorgung der Pflegeinfrastruktur nicht durch freigemeinnützige und private Träger sichergestellt sein, sind Stadt- und Landkreise nach dem Subsidiaritätsprinzip hierzu selbst verpflichtet (§ 1 Abs. 1 S. 2 LPSG). Gemäß § 4 Abs. 1 Landespflegegesetz (LPfG) hat der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald den Auftrag, entsprechend den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten räumlich gegliederte Kreispflegepläne mit Darstellung von Bestand, Bedarf und erforderlichen Maßnahmen zur Bedarfsdeckung zu erstellen. Vor diesem Hintergrund ist der Landkreis aktuell dabei, den Kreissenorenplan neu zu fassen; mit einer Veröffentlichung ist voraussichtlich Anfang 2025 zu rechnen.</p>	
A.2.2	<p>Für die Planung von Pflegeangeboten ist neben der Kenntnis der bestehenden Angebotslandschaft auch eine Vorausrechnung des zukünftigen Bedarfs notwendig. Daher hat der KVJS auf Basis einer eigenen Vorausrechnung Orientierungswerte für den Bedarf an ambulanten, teil- und vollstationären Leistungen für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bis zum Jahr 2030 berechnet. Diese Zahlen stellen wir nachfolgend für die Gemeinde Au und das Hexental dar.</p>	
A.2.3	<p>Bei der Planung von Unterstützungs- und Pflegeangeboten ist auch der Blick in die Nachbarkommunen erforderlich. In einigen Kommunen kann dies sogar bedeuten, Angebote über die Landkreisgrenze</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>hinaus zu betrachten. Ein entsprechendes Angebot kann beispielsweise bereits in der Nachbargemeinde vorhanden sein und somit kein weiterer Bedarf bestehen. Hier spielt insbesondere die Verwaltungsgemeinschaft Hexental eine Rolle. Die Verwaltungsgemeinschaft besteht aus Au, Sölden, Horben, Wittnau und Merzhäusern. Deshalb wird in die weitere Betrachtung die Entwicklung des Pflegebedarfs in der Verwaltungsgemeinschaft Hexental einbezogen, da davon ausgegangen werden kann, dass die zukünftig geplanten Angebote in der Gemeinde Au nicht nur von den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Au, sondern über die Gemeindegrenzen hinaus genutzt werden.</p>	
A.2.4	<p>Bei der Interpretation der Ergebnisse der Bedarfsvorausrechnung ist zu berücksichtigen, dass eine exakte Vorhersage der künftigen Entwicklung nicht möglich ist. Eine Vorausrechnung zeigt eine denkbare, unter gegebenen Voraussetzungen und Annahmen wahrscheinliche Entwicklung auf. Deutliche Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung oder Veränderungen der Pflegequoten, weil zum Beispiel durch Änderungen in der Pflegeversicherung zukünftig mehr Menschen Leistungen erhalten, können zu veränderten Ergebnissen führen. Zudem lässt sich noch nicht vorhersagen, wie sich das Nachfrageverhalten der Pflegebedürftigen nach bestimmten pflegerischen Angeboten durch die jüngsten Reformen langfristig entwickeln wird.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Voraussichtlicher Bestand und Bedarf an Dauerpflegeplätzen im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald bis im Jahr 2030		
	Voraussichtlicher Bestand 2030	Voraussichtlicher Bedarf im Jahr 2030
Au	0	13
Horben	0	10
Merzhausen	0	58
Sölden	0	12
Wittnau	0	15

Abbildung 15: Voraussichtlicher Bestand und Bedarf an Dauerpflegeplätzen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Jahr 2030 nach der Status-Quo-Berechnung



Grafik KVJS. Datenbasis: Informationen des Landkreis Breisgau-Hochschwarzwalds. Stand Februar 2022, sowie Bevölkerungsvorausrechnung auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.2019 und Pflegestatistik zum 15.12.2019 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Eigene Berechnungen KVJS

A.2.5	Für die Gemeinde Au kann somit von einem Bedarf von 13 Dauerpflegeplätzen im Jahr 2030 nach der Status-Quo-Berechnung ausgegangen werden. Wird die Betrachtung auf das gesamte Hexental, also auch auf die Gemeinden Horben,	
-------	--	--

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Merzhausen, Sölden und Wittnau ausgeweitet, ergibt sich in diesem Gebiet ein Bedarf von 108 Dauerpflegeplätzen. Für diesen Bereich sind keine weiteren Planungen bekannt, die den Bedarf wohnortnah abdecken könnten. Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich in Ehrenkirchen und in Schallstadt. Aufgrund der Entfernung ist jedoch davon auszugehen, dass Bewohner aus dem Hexental bisher auch Pflegeplätze im Stadtkreis Freiburg in Anspruch genommen haben.</p>	
A.2.6	<p>In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Au am 18.04.2024 wurde unter TOP 2 angemerkt, dass ein Seniorenpflegeeinrichtungskonzept mit bis zu 60 Wohneinheiten geplant sei. In der Badischen Zeitung vom 30.04.2024 werden 80 bis 90 Pflegeplätze genannt, die geschaffen würden. Es ist hierbei nicht konkret zu ersehen, in welcher Anzahl Dauerpflegeplätze und in welchem Maß barrierefreier Wohnraum für Senioren oder eine Pflege-Wohngemeinschaft ange-dacht ist.</p>	
A.2.7	<p>Aufgrund des unter Ziff. 2 dargestellten künftigen Bedarfs an Pflegeplätzen wird die vorliegende Planung seitens des Landkreises grundsätzlich begrüßt. Damit der wirtschaftliche Betrieb der geplanten Pflegeeinrichtung aber auch gelingen kann, bitten wir die nachfolgenden Themenfelder in die weitere Planung miteinzubeziehen:</p>	
A.2.8	<p>Fachkräftemangel</p> <p>Die Eröffnung einer Pflegeeinrichtung mit bis zu 90 Plätzen steht in direktem Zusammenhang mit der aktuellen Diskussion um den Fachkräftemangel in der Pflege. Die Umsetzung des Vorhabens wird durch den Fachkräftemangel erschwert, da für eine adäquate Versorgung qualifiziertes Personal benötigt wird. Der Betrieb einer solchen Einrichtung erfordert daher nicht nur eine angemessene Infrastruktur an Pflegeplätzen, sondern auch Strategien zur Anwerbung und Bindung von Pflegekräften, um eine qualitativ hochwertige Pflege nachhaltig zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für das Pflegepersonal zu nennen, der in der weiteren Planung konkret mitgedacht werden sollte. In jüngster Vergangenheit hat der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mangel an Fachkräften zur teilweisen oder vollständigen Schließung von Pflegeeinrichtungen geführt. Auch konnten einzelne Einrichtungen erst gar nicht eröffnet werden.</p> <p>Zudem ist zu bedenken, dass die Eröffnung einer neuen großen Pflegeeinrichtung Fachkräfte aus bestehenden umliegenden Einrichtungen abziehen und damit deren Bestand gefährden kann. Deshalb empfehlen wir, umliegende Gebietskörperschaften und Träger von entsprechenden Einrichtungen an der Planung zu beteiligen.</p>	
A.2.9	<p>Flächennutzungsplan / alternative Flächen</p> <p>Da der vorliegende Planentwurf ohne entsprechende Flächennutzungsplanung beschlossen werden soll, lässt er nicht erkennen, ob für die Ausweisung der Fläche einer Pflegeeinrichtung eine Prüfung alternativer Flächen betrieben wurde. Dies sehen wir aufgrund folgender Punkte kritisch:</p>	
A.2.9.1	<p>Die Begründung des Planentwurfs trifft keine Aussage, ob, bzw. wie viele Flächen für Pflegeeinrichtungen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental ausgewiesen sind und wie viele Plätze bereits vorhanden sind. In Merzhäusern besteht bereits eine ambulante Pflege-Wohngemeinschaft für 12 Personen.</p>	
A.2.9.2	<p>Da die Planung von bis zu 90 Pflegeplätzen weit über den Bedarf an Pflegeplätzen der Gemeinde Au hinausgeht (s. Ausführungen unter Ziff. 2), halten wir eine mit den Umlandgemeinden abgestimmte Planung auf Flächennutzungsplanebene für erforderlich.</p>	
A.2.9.3	<p>Aus der Begründung geht nicht hervor, dass mit der Fläche im Gewerbegebiet die geeignetste Fläche ausgewählt wurde, um dem Personenkreis pflegebedürftiger Menschen eine Teilhabe am sozialen Leben bzw. der Ortsgemeinschaft zu ermöglichen.</p>	
A.2.9.4	<p>Die für die Pflegeeinrichtung ausgewiesene Fläche ist von einem Gewerbegebiet umgeben und damit ggf. Lärmimmissionen ausgesetzt. Eine Einrichtung für den Personenkreis älterer, pflegebedürftiger Menschen sollte in Bezug auf</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Lärmimmissionen jedoch besonderen Schutz genießen.	
A.2.9.5	Die für die Pflegeeinrichtung ausgewiesene Fläche befindet sich innerhalb eines von Hochwasser überschwemmungsgefährdeten Bereichs. Aufgrund des Klimawandels nehmen Unwetter stetig zu. Auch wenn sich die Fläche nicht innerhalb eines HQ100 - Gebietes befindet, sollte bedacht werden, dass im Schadensfall ältere, pflegebedürftige und überwiegend nicht mobile Menschen zu evakuieren sind.	
A.2.10	<p>Pflegeversorgung im Wandel</p> <p>Aufgrund der demographischen Entwicklung, die sich nicht nur auf den Bedarf an Pflegeplätzen, sondern auch auf den Fachkräftemangel auswirkt, muss künftig eine regional ausgewogene und bedarfsgerechte Ausstattung mit unterschiedlichen Pflege- und Betreuungsangeboten im Vordergrund stehen.</p> <p>Eine neue Planung sollte Offenheit und somit auch die Umsetzungsmöglichkeit neuer Pflege-Settings beinhalten. So wäre hier beispielsweise „stambulant“ zu nennen, eine Versorgungsform, die vom Bundesgesetzgeber im Rahmen des Pflegekompetenzgesetzes als Leistungsanspruch in der sozialen Pflegeversicherung aufgenommen werden soll.</p> <p>Auch sollten architektonisch möglichst reversible Grundrissgestaltungen vorgesehen werden, die es ermöglichen, verschiedene Nutzungskonzepte zu realisieren und sie den künftigen Bedarfen anzupassen.</p>	
A.2.11	Bei der Planung neuer Pflegeangebote sollten alle relevanten Akteure - Landkreis, Kommunen, Träger und Anbieter - eng zusammenarbeiten und auf der Grundlage der vorliegenden Bedarfsanalysen weitere Schritte zur Umsetzung abstimmen, um eine bedarfsgerechte Verteilung der Angebote zu erreichen. Hierzu wäre die frühzeitige Kontaktaufnahme des Investors/Betreibers mit dem Sozialhilfeträger und der Heimaufsicht im Landratsamt wünschenswert.	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.3.1	Der Bebauungsplan grenzt in westlicher Richtung unmittelbar an Waldflächen an.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstands zulässig sein, die vorgesehenen Baugrenzen liegen teilweise weniger als 10 Meter vom vorhandenen Waldrand entfernt. Das bewaldete Gelände steigt am westlichen Baugebietsrand steil an, liegt also topographisch deutlich höher als die zu bebauenden Flächen. Die planende Gemeinde muss bei einer Festsetzung von Baugrenzen, welche eine Bebauung in Waldnähe abweichend von § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO zulässt, nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange der Gebäudesicherheit sowie des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung, deren Schutz § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO dient, mit dem Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers abwägen (VGH BW, Urt. v. 23. Juli 2020 - 5 S 824/18 -, Rn. 102, juris). Nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO gelten die Anforderungen nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind. Diese Vorschrift geht davon aus, dass die Frage des Waldabstands im Bebauungsplanverfahrens ausreichend abgearbeitet und abgewogen wurde. Vorliegend soll der Bebauungsplan neu gefasst, die bestehenden Gebäude abgerissen und die Bebaubarkeit insgesamt neu geregelt werden, so dass die o.g. Belange daher ebenso sorgsam wie bei einer erstmaligen Überplanung zu ermitteln und abzuwägen sind.</p>	
A.3.2	<p>In dem Entwurf der Frühzeitigen Beteiligung wird der Waldabstand bislang nicht thematisiert. Zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten daher dringend Ermittlungen und Bewertungen im Zusammenhang mit dem Waldabstand angestellt und darlegt werden, durch welche Maßnahmen die Gemeinde im Rahmen des planerischen Abwägungsgebots den berührten Belangen Rechnung tragen will. Hierbei werden insbesondere die schwierigen topographischen Verhältnisse zu berücksichtigen sein.</p>	
A.3.2.1	<p>Wir regen an, dem Thema Waldabstand ein eigenes Kapitel in der Begründung zu widmen, in dem die angestrebten Maßnahmen und die Besonderheiten und Gefahren des Bauens in Waldnähe thematisiert werden. Der konkrete Verlauf des Gefährdungsbereichs (30 m- Abstandslinie</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zum Waldrand) sollte im zeichnerischen Teil noch gekennzeichnet werden. Auf die Stellungnahme des Fachbereichs Forst (s.u.) wird hingewiesen.	
A.3.3	Für die freiwillige Frühzeitige Beteiligung wurden noch keine konkreten Entwürfe der Satzung und der Bebauungsvorschriften erstellt, so dass hierzu keine Stellungnahme erfolgen kann. Zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bitten wir den Planentwurf mit Begründung zu vervollständigen. Wir begrüßen, dass zur Offenlage bereits Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit angekündigt sind.	
A.3.4	Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für die 0,85 ha große Fläche die Ausweisung eines etwa 0,35 ha großen Sondergebiets „Seniorenzentrum / Pflegeeinrichtung“ für bis zu 90 Pflegeplätze bzw. Plätze für betreutes Wohnen sowie eines ca. 0,5 ha großen Urbanen Gebiets mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe vor. Im südlichen Teil des Urbanen Gebiets soll nach dem städtebaulichen Entwurf in Ziffer 2.2. der Begründung ein gewerblich geprägtes Gebäude entstehen, während auf den übrigen Flächen fünf Wohngebäude in Form von Punkthäusern geplant sind. Im weiteren Verlauf bitten wir von den in Ziffer 6 der Begründung bereits angesprochene Modifizierungsmöglichkeiten des § 6a Abs. 4 BauNVO Gebrauch zu machen, um tatsächlich eine ausreichende Durchmischung zu gewährleisten. Dem bisherigen (schematischen) städtebaulichen Entwurf lässt sich eher der Gedanke einer Trennung anstelle einer Durchmischung von Wohn- und Gewerbeanteilen entnehmen. Aus unserer Sicht könnte bspw. eine Vorgabe, dass die Erdgeschosse der Punkthäuser für Gewerbetreibende wie etwa kleine Einzelhändler oder Schank- und Speisewirtschaften zu nutzen sind, das Quartier deutlich beleben und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ aufwerten.	
A.3.5	Bei der weiteren Ausgestaltung der Festsetzungen für das Urbane Gebiet bitten wir zudem darauf zu achten, dass beide Hauptnutzungsarten (Wohnen & Gewerbe) prägenden Umfang aufweisen müssen, um den Gebietscharakter zu wahren. Eine solche Prägung fehlt, wenn eine der beiden Hauptnutzungen nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>übergewichtig in Erscheinung tritt. Nach diesen Maßstäben wirkt die in der Begründung enthaltenen Berechnung, wonach (lediglich) auf ca. 40 % der Gesamtfläche Wohnungen entstehen sollen, recht beschönigend, da in diese Rechnung nicht nur die Fläche des Urbanen Gebiets, sondern auch die gesondert zu betrachtende Sondergebietsfläche als Gewerbeanteil (trotz Bezeichnung als „Wohn- und Pflegeeinrichtung“) eingerechnet wurde.</p>	
A.3.6	<p>Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu sind aus unserer Sicht noch Aussagen zu der Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB zu treffen, unter der eine Berichtigung erfolgen kann („die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden“). Dies halten wir vorliegend insbesondere deshalb für erforderlich, da die wenigen (bzw. einzigen) in der Gemeinde Au zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen durch die Berichtigung in eine Mischbau- bzw. Sonderbaufläche weiter reduziert werden. Gleichzeitig wird ein vergleichsweise hoher Wohnanteil in die vormals zusammenhängende Gewerbefläche westlich der Landesstraße hineingetragen, was zu erhöhten Rücksichtnahmepflichten für die umliegenden Betriebe führen wird.</p> <p>Des Weiteren sollte untersucht werden, ob in Au ein Bedarf für die Ansiedlung einer Altenpflegeeinrichtung in dieser Größenordnung besteht oder ob ggf. Alternativen kleineren Umfangs in Betracht kommen (vgl. Stellungnahme des Fachbereichs Aktive Teilhabe und Pflege). Wir bitten diese Gesichtspunkte in der Prüfung einer Berichtigung zu berücksichtigen.</p>	
A.3.7	<p>Auch wenn laut Ziffer 1.2 der Begründung für die gemeindeeigenen Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1/9 und 1/11 aktuell kein Änderungsbedarf vorliegt, regen wir an, diese Flächen dennoch in die vorliegende Planung zu integrieren, da für diese Grundstücke ansonsten weiterhin der Bebauungsplan-Torso „Sauermatt II“ gelten würde. Das erscheint im Hinblick auf die Klarheit, Verständlichkeit und Übersichtlichkeit von Normen nicht sinnvoll.</p>	
A.3.8	<p>Nach den Einträgen im Zeichnerischen Teil soll die höchstzulässige Zahl der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vollgeschosse in den jeweiligen Baufenstern festgesetzt werden („III+A“, IV+A“, „V+A“), wobei der Zusatz „+A“ ein zusätzliches, zurückversetztes Attikageschoss beschreibt (vgl. Ziffer 2.2 der Begründung).</p> <p>Wir machen daher auf § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufmerksam, wonach bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen im Bebauungsplan (lediglich) die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden kann. Die Gestaltungsmöglichkeiten (Höchstzahl, zwingende Festsetzungen, Höchstzahl mit Mindestzahl) werden dabei durch § 16 Abs. 4 BauNVO abschließend näher bestimmt. Es ist der Gemeinde daher verwehrt, im Rahmen dieser Maßfestsetzung über die o.g. Gestaltungsmöglichkeiten hinausgehende Zusätze festzulegen (vgl. hierzu etwa BVerwG, Beschl, v. 5.7.1991 -4 NB 22/91, juris). Vor diesem Hintergrund bitten wir, den jeweiligen Zusatz „+A“ hinter den Einträgen der Vollgeschosse im Zeichnerischen Teil zu streichen. Dies schließt die Zulässigkeit von Attikageschossen als Nichtvollgeschosse selbstverständlich nicht aus.</p>	
A.3.8.1	<p>In dem Zusammenhang möchten wir darauf aufmerksam machen, dass für das Baufenster auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 46/3 (bestehendes Wohnhaus Dorfstraße 16) bislang noch keine Vollgeschossfestsetzung getroffen worden ist. Wir bitten im weiteren Verlauf zu prüfen, ob hierfür Bedarf besteht.</p>	
A.3.9	<p>Wir regen an zu prüfen, ob an den im bestehenden Bebauungsplan „Sauermatte II“ festgesetzten Bereichen ohne Ein-/Ausfahrt entlang der Landesstraße (bis auf vorgesehene Einfahrtsbereiche) auch in der Neuplanung festgehalten werden sollte.</p>	
A.3.10	<p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p>	
A.3.11	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	
A.3.12	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	
A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)		
A.4.1	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).</p>	
A.4.2	<p>Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ist mit der Offenlage die Erstellung eines Umweltbeitrages beabsichtigt. Zur Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Büro EPE auf Grundlage einer Übersichtsbegehung am 21.03.2023 eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung (Stand: 03.04.2023) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund vorhandener Gebäudestrukturen (Absätze, offene Mauerfugen/ Dachbereiche) und verschiedener Gehölze nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Plangebiet, Brutvögeln (Siedlungsfolger) und Fledermäusen als Habitat dient. Auch lassen die vorhandenen Saumstrukturen in Kombination mit Gebüsch und Unterschlupfmöglichkeiten an den Gebäuden auf ein Vorkommen von Reptilien schließen.</p>	
A.4.3	<p>Das potenziell vorliegende Artenspektrum ist unserer Ansicht nach nachvollziehbar hergeleitet. Der in Kapitel 3.1 der Relevanzabschätzung dargestellte Kartierumfang bezüglich der betroffenen Artengruppen ist plausibel.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Jedoch empfehlen wir, zur Erfassung potenzieller Fledermausquartiere in der Wochenstubenzeit und im Herbst Schwärmskontrollen durchzuführen, da mit der Quartiersuche in der Regel nicht alle Nischen, Höhlen etc. vollständig begutachtet werden können.</p>	
A.4.4	<p>Zur Frage, ob durch das Vorhaben mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen ist und, welche Vermeidungs-/ vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ggf. erforderlich werden, nehmen wir mit Eingang der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Offenlage Stellung.</p>	
A.4.5	<p><u>Sicherung der Vermeidungs-/ vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</u></p> <p>Soweit Vermeidungs-/ vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf Flächen vorgesehen sind, die außerhalb des Plangebietes liegen und nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, kann hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung erforderlich sein.</p> <p>Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der / die Grundstückseigentümer/-in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).</p>	
A.4.6	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind von der Gemeinde Au in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökoko-Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Kompensationsverzeichnis ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.	
A.4.7	Die aktuelle Planzeichnung sieht keine Festsetzung von Grünflächen vor, lediglich die Neupflanzung von insgesamt 7 Bäumen. Um eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und sowohl den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner an ein gesundes, temperiertes Wohnumfeld als auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, empfehlen wir eine Festsetzung der Grünflächen mit konkreten Pflegeverpflichtungen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass im Plangebiet aktuell weitläufige Grünflächen vorhanden sind, deren Überplanung zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen wird.	
A.4.8	Ausdrücklich zu begrüßen ist, dass die bestehende Baumreihe im Osten des Plangebiets erhalten bleiben soll	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.5.1	<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Im Plangebiet sind die Grundwasserverhältnisse unbekannt. Somit kann das Bauen im Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, insbesondere bei hohen Grundwasserständen. Hierfür kann ein geotechnisches / hydrogeologisches Gutachten bei den Baugrunduntersuchungen Aufschluss geben. Wir weisen darauf hin, dass für das Bauen im Grundwasser und eine mögliche Grundwasserhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist, die bei der Unteren Wasserbehörde - Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald - rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahme beantragt werden muss.</p> <p>Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauherren zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässeränderungen nach sich ziehen.</p>	
A.5.2	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Die vorgelegten Planunterlagen beinhalten keine detaillierten Aussagen zur</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geordneten Niederschlagswasserbeseitigung. Laut Ziffer 3 (TECHNISCHE INFRASTRUKTUR) der Begründung kann das Plangebiet an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Außerdem soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst lange im Plangebiet verbleiben. Gemäß den Vorgaben von Ziffer 2.5 (Klimaschutz) sollen die Dächer im Plangebiet begrünt und die Freiflächen so gestaltet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser im Planungsgebiet versickern bzw. verdunsten kann. Inwieweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Bereich ermöglichen, sollte vom Entwässerungsplaner noch über ein Bodengutachten abklärt werden.</p> <p>Wir empfehlen aus Gründen der Rechtssicherheit das Entwässerungskonzept frühzeitig vor der Offenlage mit dem Fachbereich Wasser und Boden (FB 440) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen.</p>	
A.5.3	<p>Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</p> <p>Für die Gemeinde Au gibt es ein abgeschlossenes Starkregenrisikomanagement-Konzept. Wie in der Begründung bereits erwähnt wird, weisen die Starkregengefahrenkarten im Plangebiet Überflutungen bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen auf. Da sich die ausgewiesenen Baufenster zum Teil innerhalb von Überflutungsflächen befinden, die bisher nicht bebaut sind, ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Bebauung die Fließwege, Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen deutlich verändern. Durch diese Veränderung der Überflutungen und die Änderung der Nutzung des Plangebiets von Gewerbe hin zu einer Nutzung für ein Pflegeheim und Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass es zu einem höheren Risiko in diesem Bereich durch Starkregen kommt (das Risiko ergibt sich aus der Kombination von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenspotenzial). Alten- und Seniorenheime werden bei der Erstellung eines Starkregenrisikomanagement-Konzepts als besonders kritische Objekte definiert, da es dort eine erhöhte Gefahr für die</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gesundheit der Bevölkerung mit speziellen Bedürfnissen für Schutz und Evakuierung gibt, z.B. aufgrund eingeschränkter Mobilität (siehe Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, LUBW 2016). Wie genau sich die Überflutungsflächen, Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeiten und die Risikobewertung für das Plangebiet und die Nachbargrundstücke (insbesondere das Grundstück Flst.-Nr. 47) ändern, kann ohne detaillierte Untersuchung nicht festgestellt werden. Daher empfehlen wir, diese Veränderungen der Starkregengefährdung durch ein Gutachten eines geeigneten Ingenieur-Büros zu ermitteln.</p>	
A.5.3.1	<p>Auf der Basis dieser Untersuchung sollten im weiteren Verlauf (Offenlage) die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB) sowie Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB), festgesetzt werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch das geplante Vorhaben Gefährdungen für die Bewohner oder Dritte entstehen.</p>	
A.5.3.2	<p>Wie in der Begründung erwähnt wird, liegt das Plangebiet innerhalb des HQExtrem. Rechtlich gesehen handelt es sich dabei um ein sogenanntes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG). Abweichend als in der Begründung angeführt, gibt es im Plangebiet zum Teil Überflutungstiefen von 70 cm und im nördlichen Randbereich sogar von 2,2 m. Auf diese Bereiche sollte im Textteil des Bebauungsplans explizit hingewiesen werden.</p> <p>Innerhalb von Risikogebieten sollen nach § 78b Abs. 1 Ziffer 2 WHG bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Falls keine ausreichende Höherlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	möglich ist, empfehlen wir beispielsweise mobile Hochwasserschutzanlagen (Verschlüsse für Türen).	
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.6.1	<p>Erdmassenausgleich</p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation, ▪ erhöhter Schutz bei Starkregen, ▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, ▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.</p> <p>Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen ▪ Dämme von Verkehrswegen ▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. 	
A.6.1.1	Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.	
A.6.1.2	Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p>	
A.6.1.3	<p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
A.6.1.4	<p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Absatz 4 LKreiWiG vorzulegen ist.</p>	
A.6.2	<p>Zwischen dem Plangebiet und den im Norden und Süden angrenzenden gewerbliche Nutzungen können potenziell Lärmkonflikte entstehen. Wir empfehlen, dies im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Büro beurteilen zu lassen, und die Unterlagen zur Offenlage beizufügen.</p>	
A.6.3	<p>Orientierende Kampfmittelvorerkundung</p> <p>Kann ein Verdacht auf Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sollte vor der Ausführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbaumaßnahmen, geprüft werden, inwieweit orientierende Kampfmittelvorerkundungen (Luftbildauswertungen) hinsichtlich potenzieller Kampfmittelbelastung des Untergrundes (Blindgänger/Fundmunition) erforderlich sind.</p>	
A.6.4	<p>Das Plangebiet grenzt direkt an die Landesstraße L 122 mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6.5	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)		
A.7.1	Westlich an das Planungsgebiet grenzt unmittelbar eine Waldfläche an. Es handelt sich hierbei um steiles Hanggrundstück oberhalb des geplanten Baugebietes, welches ggf. als Bodenschutzwald ausgewiesen ist.	
A.7.2	Drei der geplanten Gebäude unterschreiten den nach § 4 Abs.3 LBO geforderten Waldabstand erheblich. Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 LBO können größere Abstände verlangt werden, soweit dies zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Der Themenbereich Waldabstand wurde bei der Planung bisher noch nicht berücksichtigt. Wir bitten daher die Unterlagen hinsichtlich des notwendigen Waldabstandes zu ergänzen und darzulegen, wie die Sicherheit der Gebäude gewährleistet werden soll.	
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)		
A.8.1	Bei dem geplanten Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hierzu können alle Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit einbezogen werden.	
A.8.2	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).	
A.8.3	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	
A.8.4	Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.9.1	<p>Als Folge des Klimawandels wird für die Gemeinde Au eine Verdreifachung der Zahl der heißen Tage über 30°C gerechnet von heute 10 auf ca. 32 bis zum Ende des Jahrhunderts. Noch gravierender ist der Anstieg der Zahl der Tropennächte, in denen die Temperaturen nicht unter 20°C sinken und der Schlaf nicht mehr erholsam ist, von heute 1 auf dann ca. 12 Nächte. Gerade alte und pflegebedürftige Menschen, für die die neuen Gebäude geplant werden, gehören zu den besonders gefährdeten vulnerablen Bevölkerungsgruppen. Es sollten daher alle baulichen Vorkehrungen getroffen werden, um die Hitzebelastung in den Gebäuden zu reduzieren. Eine effektive und betriebskostensparende Maßnahme zur Temperierung von Gebäuden ist die Dachbegrünung. Die Substratschicht von mindestens 10 cm wirkt wie eine Isolierschicht, die das Eindringen von Hitze in das Gebäude reduziert. Die Verdunstung von Wasser aus dem Substrat sorgt für eine weitere lokale Kühlung (Verdunstungskälte). Daher empfehlen wir dringend, auf allen Gebäude die Dachneigung auf maximal 10° zu begrenzen und sowohl auf Haupt- als auch auf Nebengebäuden und Carports eine Dachbegrünung festzusetzen.</p>	
A.9.2	<p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.</p>	
A.9.3	<p>Als ergänzende Hitzeschutzmaßnahme empfehlen wir, zusätzliche eine Fassadenbegrünung festzusetzen, z.B. mit folgendem Wortlaut: „Dächer- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO): Überwiegend geschlossene Wandflächen mit einem Wandanteil von mehr als 75% der jeweiligen Fassadenseite sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 50% der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geschlossenen Wandflächen mit bodengebundenen, wandgebundenen oder sonstigen Wandbegrünungen zu begrünen. Als bodengebundene Wandbegrünungen gelten rankende und schlingende Pflanzen mit Rankhilfe sowie selbstklimmende Pflanzen ohne Rankhilfe. Als Richtwert gilt 1 Kletterpflanze/2,5 lfm Fassadenlänge, sofern die Wuchshöhe der zu begrünenden Fassadenhöhe entspricht. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren (mind. 0,5 m² groß und mind. 50 cm tief). Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen."</p>	
A.9.4	<p>Aus Gründen der Heizvorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung empfehlen wir zudem, ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgenden Hinweis aufzunehmen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“</p>	
A.9.5	<p>Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünflächen wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.</p>	
A.9.6	<p>Zur Förderung der Elektromobilität regen wir an, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, nämlich Stellplätze mit Ladeinfrastruktur bzw. als Stellplätze für Elektrofahrzeuge, festzusetzen.</p>	
A.10	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)</p>	
A.10.1	<p>Die Gemeinde Au überplant eine 0,85 ha große Fläche im Norden der direkt an der Landesstraße L 122 liegt. Zentrales Element der Entwicklung ist eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen. Es befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Umkreis von 600 m Luftlinie.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10.2	<p>Wir verweisen auf das Abwägungsgebot des § 1 BauGB und die aktuelle Rechtslage. Landwirtschaftsbetriebe genießen einen gegenüber dem Schutz der angrenzenden Bewohner im Wohngebiet höher-rangigen Bestandsschutz und einer möglichen Betriebserweiterung im Rahmen eines angemessenen Umfangs ist Rechnung zu tragen (VGH BW, vom 15.09.1999 Az. 3 S 2812/98 und vom 20.05.1999 Az. 8 S 2652/98).</p> <p>Die in Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Gebäuden geplanten Wohnhäuser müssen die aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Grenzabstände einhalten. Die Entscheidung über die anzusetzenden Immissionswerte trifft die zuständige untere Immissionsschutzbehörde.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme sollte die Entstehung neuer oder Verschärfung vorhandener Nutzungskonflikte bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens vermieden werden, bzw. durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen sichergestellt werden, so dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des gesunden Wohnens und Arbeitens kommt.</p>	
A.10.3	<p>Unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung auf den Hofstellen Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.</p>	
A.10.4	<p>Für den Geltungsbereich ist ein Emissionswert von maximal 15% zulässig. Dieser wird anhand einer internen Emissionsabschätzung nicht erreicht. Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre derzeit mit keiner Geruchs-Beeinträchtigung zu rechnen. Eine Überprüfung der Kaltluftabflüsse hat jedoch ergeben, dass es in den frühen Morgenstunden eventuell zu stärkeren Geruchsbeeinträchtigungen kommen könnte, welche jedoch unterhalb des zulässigen Grenzwertes liegen würden.</p> <p>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</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	(frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	
A.10.5	Des Weiteren weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z.B. FAKT/LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden dürfen und auch eine Anrechnung als ökologische Vorrangfläche im Rahmen des Greening nicht möglich ist. Entschädigungen für künftigen Mehraufwand bei der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Minderertrag in Menge und Qualität landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind daher ggf. privatrechtlich zu regeln. Dies sollte bereits bei der Planung und Kalkulation von Maßnahmen, insbesondere der dauerhaften Pflege, berücksichtigt werden.	
A.11	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßebaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)	
A.11.1	Um Rückstau auf der Dorfstraße (L 122) durch wartende Fahrzeuge zu vermeiden, ist der Ein- und Ausfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage so breit anzulegen, dass dort ein gemeinsames Ein- und Ausfahren möglich ist.	
A.11.1.1	Im Ein- und Ausfahrtsbereich der Rampe ist außerdem auf einer Länge von etwa 6 eine niveaugleiche Aufstellfläche vorzusehen, so dass ausreichend Sicht auf den bevorrechtigten Verkehr auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg sowie der Dorfstraße (L 122) besteht, bevor in den öffentlichen Verkehrsraum eingefahren wird.	
A.11.1.2	Seitliche Sichtbehinderungen wie z.B. Mauern und Büsche auf die bevorrechtigte Straße/Gehweg sind zu vermeiden.	
A.11.2	Um ausreichende Sichtverhältnisse an dem Kreuzungspunkt Dorfstraße/Am Altberg zu erhalten und damit Gefährdungssituationen zu minimieren, sind die Sichtfelder in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 25.06.2024)	
A.12.1	<p>Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>Geologie</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	
A.12.2	<p>Geochemie</p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	
A.12.3	<p>Bodenkunde</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	
A.12.4	<p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	
A.12.5	<p>Ingenieurgeologie</p> <p>A.12.5.1 Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des Schwarzwälder Grundgebirges (Streifig-schlieriger Migmatit).</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>	
A.12.5.2	<p>Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden innerhalb/oberhalb des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.</p>	
A.12.5.3	<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A.12.6	<p>Hydrogeologie</p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	
A.12.7	<p>Geothermie</p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	
A.12.8	<p>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
A.12.9	<p>Landesbergdirektion Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	
A.12.10	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigerportal zur Verfügung.</p>	
A.12.11	<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
A.12.12	Anlage/ Merkblatt für Planungsträger	
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein	
	(Schreiben vom 17.06.2024)	
A.13.1	<p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,9 ha und setzt im Wesentlichen ein Urbanes Gebiet MU sowie ein Sondergebiet SO</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Seniorenzentrum/Pflegeeinrichtung fest. Es wird begrüßt, dass die ehern. Fläche des Getränkemarktes flächeneffektiv, insbesondere durch ein Seniorenzentrum und Wohnungsbau, revitalisiert werden soll.</p>	
A.13.2	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB ist es positiv zu werten, dass auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen sind.</p> <p>So können entsprechend dem demografischen Wandel, insbesondere für Senioren, aber auch für jüngere Leute, kleinere und am besten barrierefreie Wohnungen angeboten werden.</p> <p>Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p> <p>In diesem Zuge sollte auch geregelt werden, dass die Stellplatzverpflichtung nicht mehr als einen notwendigen Stellplatz für kleinere Wohneinheiten vorsieht.</p> <p>Ansonsten wird die Errichtung von kleineren Wohneinheiten teuer, unattraktiv und unwahrscheinlich.</p>	
A.13.3	<p>Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.</p>	
A.13.4	<p>Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p>	
A.13.5	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.</p>	
A.14	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 02.07.2024)</p>	
A.14.1	<p>Ein Investor hat am nördlichen Ortseingang von Au an der Gemarkungsgrenze</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zu Merzhausen ein Gewerbegrundstück von 0,8 ha erworben. Das Plangebiet selbst umfasst eine etwas größere Fläche von 0,85 ha. Die Fläche liegt inmitten des einzigen Gewerbegebietes der Gemeinde. Für das Gewerbegebiet inkl. des aktuellen Plangebietes liegen rechtswirksame Bebauungspläne (Sauermatt I bis III) vor, welche hier fast ausnahmslos ein uneingeschränktes Gewerbegebiet GE ausweisen. Im Plangebiet selbst sind gewerbliche Betriebe ansässig, zudem wird hier auch gewohnt. V.a. südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befinden sich auch wohl emissionsstärkere Betriebe, so v.a. wesentliche Handwerksbetriebe der Gemeinde und im Anschluss daran der Standort der Freiwilligen Feuerwehr und des Bauhofes von Au.</p>	
A.14.2	<p>Bereits konkrete „Nutzungs“-Planungen liegen für das Areal wohl in Form eines größeren Seniorenzentrums entlang der stark befahrenen Landesstraße L122 (Dorfstraße“) sowie in Form „verdichteten Wohnens“ im gesamten restlichen Plangebiet mit Ausnahme eines Gebäuderiegels („Haus 5“) an der südlichen Grenze des Plangebiets. Wohl ausschließlich hier sollen Nicht-Wohnnutzungen zum Tragen kommen?</p> <p>Es soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den hier derzeit geltenden („Sauermatt II“) überlagert und ersetzt. Als Baugebiete vorgesehen sind für den Bereich der Senioreneinrichtung ein Sondergebiet „Seniorenzentrum/ Pflegeeinrichtung“, für das restliche Plangebiet ein urbanes Gebiet (MU). Neben dem größeren Gebäudekomplex für die Alteneinrichtung sollen weitere 5 neue, jeweils mehrgeschossige Wohngebäude sowie ein neues Nichtwohngebäude entstehen. So ist es zumindest dem aktuellen städtebaulichen Entwurf zu entnehmen.</p>	
A.14.3	<p>Verwendet man die im städtebaulichen Entwurf angegebenen Flächenzahlen, ergibt sich von den geplanten Geschossflächen im Plangebiet von insgesamt mehr als 20.000 m² eine Größenordnung von höchstens 8 Prozent für gewerbliche oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen nach § 6a BauNVO (höchstens heißt, falls sämtliche 4 Geschosse tatsächlich gewerblich wenigstens im weiteren Sinne genutzt</p>	

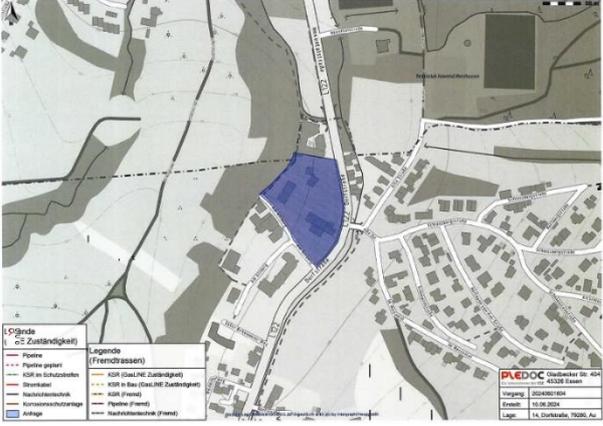
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	würden). In Ziffer 2.1 der Begründung hingegen werden Flächenzahlen genannt, die sich auf die GRZ des Grundstückes beziehen und u.E. so nur sehr geringe Aussagekraft über Ausmaß bzw. Quantität einer Nutzungsart haben. Es wird ange-regt, sich auf die tatsächlichen Nutzungs-größen, d.h. die Geschossflächen zu be-ziehen und diese darzulegen.	
A.14.4	Aus IHK-Sicht werden mehrere problema-tische oder überdenkenswerte Aspekte der aktuellen Planung gesehen:	
A.14.4.1	Zunächst wird das einzige (bestehende wie mögliche) Gewerbegebiet der Ge-meinde Au „zerschnitten“ und so für ge-werbliche Nutzungen grundsätzlich ent-wertet. Dazu kommt, dass zwischen den beiden künftigen Gewerbegebietsteilen fast ausschließlich Wohnen geplant ist.	
A.14.4.2	Des Weiteren werden mit vorliegender Planung ohnehin generell sehr knappe GE-Flächen - zumindest für die nächsten Jahrzehnte - unwiederbringlich umgewan-delt.	
A.14.4.3	<p>Mögliche Nutzungskonflikte: Im MU gelten zwar die höheren Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete, die hier geplante Wohn-nutzung findet jedoch wohl auf knapp 90 Prozent der (MU-)Nutzfläche, zudem kon-zentriert in mehreren wohl reinen Wohnge-bäuden statt. Zwei der Wohngebäude (Haus 6 und Haus 7) schließen zudem un-mittelbar an die südlicheren Gewerbenut-zungen mit ggf. emissionsstärkeren Hand-werksbetrieben an. Über die angenom-mene Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdig-keit des Seniorenheims, in dem ebenfalls gewohnt wird, wurden noch keine Anga-ben gemacht. Diese könnte durchaus hoch liegen.</p> <p>Nutzungskonflikte sind u.E. ohnehin nicht von vorneherein ausgeschlossen, denn neue Bewohnerinnen sind i.a.R. deutlich intoleranter gegenüber Lärmbelästigung-en und neigen daher wesentlich schneller zu Beschwerden.</p> <p>Ein qualifiziertes Schallgutachten soll wohl zur Offenlage vorgelegt werden.</p> <p>Bereits jetzt möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass u.E. vertragliche Rege-lungen mit dem Investor und infolgedes-sen auch den künftigen Eigentümern und</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mietern über das Wohnen in einem MU sowie die Höhe an „auszuhaltendem Lärm tags/ nachts“ erforderlich sind.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen ausschließlich auf Seiten sowie zu Lasten des „Plangebietes“ erfolgen werden.</p>	
A.14.4.4	<p>Wie oben bereits angesprochen, sind im Plangebiet gewerbliche Betriebe ansässig. Was soll mit diesen geschehen? Die Gemeinde wird darum gebeten, eine für diese auch finanziell machbare Lösung zu finden.</p>	
A.14.4.5	<p>Textliche Festsetzungen liegen noch nicht vor. Als ein Planungsziel wird die „Sicherung der anteiligen gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Wohnnutzung“ angegeben. Hierzu sind u.a. mit § 6a BauNVO Möglichkeiten gegeben.</p> <p>Ein urbanes Gebiet (MU) legt für keine der hier zulässigen Nutzungskategorien nach § 6a BauNVO ein bestimmtes Gewicht fest. Die Gefahr, dass in einem solchen Gebiet die „lukrativeren“ Wohnnutzungen im Laufe der Zeit noch zunehmen, ist u.E. daher groß, was sich auch in anderen Baugebieten ohne nähere Festlegung bzw. Festlegungsmöglichkeiten von Nutzungsverhältnissen immer wieder zeigt und auf Dauer zu einer völligen Veränderung der Gebietscharakteristik hin zu reinen Wohngebieten führt. Eine Sicherung der Wohnnutzungen per Festsetzung dürfte daher nicht erforderlich sein.</p> <p>Eine Sicherung der anteiligen gewerblichen Nutzung wird jedoch für erforderlich gehalten und daher grundsätzlich begrüßt. Zunächst sollte jedoch klargestellt werden, welcher Anteil an Geschossfläche im MU bzw. im Plangebiet angestrebt wird. Angeregt wird, den Anteil an gewerblichen Nutzungen ggü. derzeitigen (maximal) 8 % deutlich zu erhöhen. Weiter empfohlen wird, zusätzlich eine räumliche Verortung der Wohn- bzw. der sonstigen (grundsätzlich unempfindlicheren) Nutzungen vorzugeben.</p>	
A.14.4.6	<p>Wir möchten eine Prüfung anregen, den nördlichen reinen (?) Wohnriegel mit den beiden Häusern 6 und 7 räumlich zu tauschen und auch hier gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Hiermit könnte u.E. des Weiteren eine bessere Abschirmung der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>südlichen Bestandsbetriebe gegenüber den (Wohn-)Punkthäusern im Plangebiet erreicht werden.</p>	
A.14.4.7	<p>Alternativ könnte das Seniorenzentrum nach Norden verschoben werden und das jetzige Haus 1 an die Stelle von Haus 4 rücken, so dass im Südosten des Areals eine (auch als solche wahrnehmbare) konzentrierte publikumsorientierte Nutzung der Daseinsvorsorge i.w.S. bspw. in den unteren beiden Geschossen (oben bspw. Büronutzungen) stattfinden könnte (Stichworte Nahversorgung mit Lebensmittelhandwerk und -laden, Zeitschriftenladen, Poststation, Arztpraxen, Fitnessräume etc.). Derzeit verfügt Au wohl über keinerlei solche Einrichtungen für das tägliche Leben.</p>	
A.14.5	<p>Weitere Anregungen und Anmerkungen behalten wir uns der Offenlage vor.</p>	
<p style="text-align: center;">§6a Urbane Gebiete</p> <p>(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen. <p>(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, <p style="text-align: center;">6 Version 02/2021 Vorschriftensammlung der Gewerbeaufsicht Baden-Württemberg</p> <p style="text-align: right;">BauR 2.1.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.] 		
A.15	<p>Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 09.07.2024)</p>	
A.15.1	<p>Auf der Internetseite konnte ich keine textlichen Festsetzungen entdecken. Aus</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dem Plan soll dieses Gebiet gegliedert werden in ein urbanes Gebiet und ein Sondergebiet für Seniorenheim und Pflegeeinrichtung. Aus dem städtebaulichen Entwurf und aus der Begründung ist zu entnehmen, dass ein Schwerpunkt auch im urbanen Gebiet das Wohnen sein soll. Die Aufgliederung der Baukörper ergibt, dass es wohl keinen großflächigen Einzelhandel gibt. Sämtliche sonstigen Festsetzungen, die für den Einzelhandel relevant sein könnten, konnten wir aufgrund der fehlenden Information nicht entnehmen.</p>	
A.16	<p>badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 18.06.2024)</p>	
A.16.1	<p>Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Dorfstraße mit Erdgas versorgt werden.</p>	
A.16.2	<p>Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Für die benötigte Leistung ist der Bau einer zusätzlichen Trafostation sowie Kabelbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes notwendig.</p>	
A.16.3	<p>Als Stationsstandort wird eine Fläche von mindestens 5x4m mit zusätzlich 1,5m Schutzstreifen um die Station notwendig. Die Zugänglichkeit zur Station muss dauerhaft gewährleistet sein. Es ist ein baulicher Abstand von mindestens 5m zum nächsten Gewässer sowie mindestens 5 m Abstand wegen brandschutztechnischer Vorgaben, zum nächsten Gebäude einzuhalten.</p> <p>Zur einfachen Integration der neuen Trafostation ins Bestandsnetz, ist eine Position in der Nähe der Dorfstraße zu wählen.</p>	
A.16.4	<p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZEGmbH, den Bestimmungen derNAV, 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</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	
A.16.5	Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenovaNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.	
A.17	PLEDOC (Schreiben vom 10.06.2024)	
A.17.1	<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"> ▪ OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen ▪ Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ▪ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen ▪ Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	
A.17.2	Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
<p>A.18 Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 07.06.2024)</p>		
A.18.1	<p>Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die bisherige Planung bestehen im Grundsatz KEINE EINWÄNDE.</p>	
A.18.2	<p>Nachfolgender Punkt muss nochmals betrachtet werden:</p> <p>Anbindung Tiefgarage</p> <p>Die Anbindung der Tiefgarage ist an die L 122 geplant. Nach unserem Kenntnisstand, wird der von Merzhausen kommende, gemeinsame Fuß- und benutzungspflichtige Radweg nicht beendet und daher am Plangebiet vorbeigeführt. Das Radverkehrsaufkommen ist entsprechend hoch. Zunächst sollte nochmals eine Anbindung über die Nebenstraße geprüft und abgewogen werden.</p> <p>Soll die Anbindung an die L 122 erfolgen, sind ausreichende Radien und Breiten für ein gemeinsames Ein- und Ausfahren vorzusehen. Ebenso muss die Ausfahrt eine plangleiche Aufstellfläche in Pkw-Länge zur Fahrbahn gewährleisten. Ein Einfahren im Anstieg ohne Sicht auf den Fuß-/Radweg ist wegen der Konfliktlage auszuschließen. Das Baufenster ist dementsprechend anzupassen.</p>	
<p>A.19 Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 02.07.2024)</p>		
A.19.1	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung der Vodafone West GmbH weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	
A.20	<p>Vodafone West GmbH (Schreiben vom 18.06.2024)</p>	
A.20.1	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	
A.21	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 04.06.2024)</p>	
A.21.1	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	
A.22	<p>Stadt Freiburg (Schreiben vom 08.07.2024)</p>	
A.22.1	<p>Wir bitten um die Berücksichtigung von folgendem Hinweis zur Siedlungsentwässerung.</p> <p>Das Plangebiet liegt oberstromig von der Stadt Freiburg. Eine durch die Planung</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	einhergehende Verschlechterung der Hochwassersituation soll unbedingt vermieden werden. Daher sollte Niederschlagswasser möglichst vollständig im Plangebiet zurückgehalten, versickert und verdunstet werden.	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 04.07.2024)
B.4	Netze BW GmbH (Schreiben vom 06.06.2024)
B.5	Amprion (Schreiben vom 07.06.2024)
B.6	naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 06.06.2024) - nicht Netzbetreiber
B.7	Transnet BW GmbH (Schreiben vom 05.06.2024) – Keine weitere Beteiligung
B.8	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
B.9	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umweltschutz
B.10	Landesamt für Denkmalpflege
B.11	Handwerkskammer Freiburg
B.12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.14	terranets bw GmbH
B.15	Zweckverband Wasserversorgung Hexental
B.16	SBG Südbadenbus GmbH
B.17	VAG Freiburg
B.18	Landesnaturausschussverband BW
B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.20	BUND e.V.
B.21	NaBu-Gruppe Freiburg e.V.
B.22	Gemeinde Merzhausen

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Diese sind im Folgenden aufgeführt. Den Stellungnahmen sind teilweise Aufzählungen angehängt, in denen Namen anderer unterstützender Bürger aufgelistet werden, hierbei handelt es sich formal jedoch nicht um Unterschriften.

Darüber hinaus sind 15 Bürgerinnen und Bürger in verschiedenen Stellungnahmen aufgelistet oder haben zusätzliche, teilweise auch mehrere Stellungnahmen abgegeben, so dass sie in bis zu 5 Stellungnahmen Autoren oder aufgelistete Unterstützer sind.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 10.06.2024 und ergänzende Stellungnahme vom 02.07.2024) – 2 Personen	
C.1.1	<p>Nachdem in weiten Teilen Süddeutschlands, wie zuvor im Saarland, extremes Hochwasser diese Regionen verwüstet hat, welches ohne Zweifel auf den Klimawandel zurückzuführen ist, finden wir es erschreckend, wie die letzten Grünflächen entlang der L 122 in Au versiegelt werden sollen. Es hat sich in der Vergangenheit bei Starkregen gezeigt, dass die extremen Wassermengen auf der Landstraße 122 nicht mehr abfließen konnten, so dass sich auf dem versiegelten Gelände der Firma Hecht, Dorfstr. 2, regelrecht ein See gebildet hat. Bisher konnte ein Großteil des Regenwassers auf dem Gelände Sauermatt IV versickern.</p> <p>Unsere Sorge begründet sich dahin, sollten diese großen Grünflächen versiegelt werden, können diese Wassermassen in die gegenüberliegenden Häuser, Dorfstraße 3 bis 13, eindringen.</p>	
C.1.2	<p>Inzwischen wird von einer neuen Strategie in Städten gesprochen, Flächen zu entsiegeln. Es passt überhaupt nicht in unsere Zeit, solche Großprojekte mit den o.a. Risiken zu genehmigen.</p> <p>Wir können uns nicht vorstellen, dass die Gemeinde Au, welche für den Klimaschutz steht, einer Versiegelung dieser Fläche zustimmen kann.</p>	
C.1.3	<p>Des Weiteren ist eine Tiefgarageneinfahrt (120 Stellplätze) gegenüber dem Wohnhaus (Dorfstraße 7 + 9) geplant. Durch das An- und Ausfahren wird es hier zu einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastigung kommen, nachdem das Verkehrsaufkommen der L 122 dramatisch zugenommen hat (ca. 12.000 Autos pro Tag).</p>	
C.1.4	<p>Als nächsten Punkt möchten wir auf die Höhe der Immobilien hinweisen. Hierzu</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>darf ich Herrn BM Kindel zitieren „Die Bebauung wird sich an die Fa. Hecht orientieren, Höhe und Abstand zur Straße. Sollte die Bebauung weiter zur Straße tendieren, muss die Höhe reduziert werden“. Der Bebauungsplan entspricht in keiner Weise dieser Aussage. Teile der Gebäude werden bis zur Straße geplant und sind hier 4 m höher als die Fa. Hecht. Die Firma Hecht hat im hinteren Bereich eine Höhe von 302,24 mNHN.</p> <p>Anmerkung: Die Häuser Dorfstr. 3-13 haben eine Höhe von 298,94 mNHN</p> <p>Es wird zudem erwähnt, dass die Höhe der Wohnhäuser im hinteren Bereich von der Dorfstraße nicht wahrnehmbar ist, u. E. hat dies für die Wohnhäuser Dorfstraße 3-13 eine erhebliche Auswirkung, die Sonneneinstrahlung wird sich dramatisch reduzieren.</p>	
C.1.5	Wir bitten, auf dem Gelände deutlich weniger Fläche zu versiegeln, und die Immobilien weiter von der Straße nach Westen zu verlegen, d.h. sich an die Fa. Hecht in Abstand zur Straße und Höhe zu orientieren.	
	Ergänzende Stellungnahme vom 02.07.2024	
C.1.6	Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 10.06.2024 möchten wir auf die Veranstaltung vom 20.06.2024, mit dem Planungsbüro Partner AG, eingehen.	
C.1.7	<p>Herr Stotz hat während seiner Präsentation die Möglichkeit aufgegriffen, die Tiefgarageneinfahrt über den Altberg führen zu lassen. Dies stellt kein Problem für die Planung bzw. Umsetzung dieser Baumaßnahme dar.</p> <p>Diesen Vorschlag begrüßen wir ausdrücklich, da sich bei dieser Variante das Umfeld ausschließlich aus gewerblichen Immobilien zusammensetzt.</p>	
C.1.8	Da sich durch die Massivität der Gebäude entlang der L 122 sowie deren geringer Abstand zur Straße eine erheblich höhere Schallentwicklung abzeichnet, sowie zusätzlich eine Tiefgarageneinfahrt für 120 Stellplätze geplant wird, konzentriert sich die zusätzlich erhöhte Lärmbelastigung auf die Häuser Dorfstraße 3-13. Hierzu möchten wir anmerken: Lärm macht krank!	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.9	<p>Die „Gipsi-Häuser“ auf der gegenüberliegenden Seite werden durch die Ausrichtung der Gebäude völlig erdrückt. Hierzu darf ich auf unsere Stellungnahme ab Absatz 7 hinweisen (<i>Anmerkung: Verweis auf Stellungnahme C.1.4</i>):</p> <p>Als nächsten Punkt möchten wir auf die Höhe der Immobilien hinweisen. Hierzu darf ich Herrn BM Kindel zitieren „Die Bebauung wird sich an die Fa. Hecht orientieren, Höhe und Abstand zur Straße. Sollte die Bebauung weiter zur Straße tendieren, muss die Höhe reduziert werden“. Der Bebauungsplan entspricht in keiner Weise dieser Aussage. Teile der Gebäude werden bis zur Straße geplant und sind hier 4 m höher als die Fa. Hecht. Die Firma Hecht hat im hinteren Bereich eine Höhe von 302,24 mNHN.</p> <p>Anmerkung: Die Häuser Dorfstr. 3-13 haben eine Höhe von 298,94 mNHN</p> <p>Es wird zudem erwähnt, dass die Höhe der Wohnhäuser im hinteren Bereich von der Dorfstraße nicht wahrnehmbar ist, u. E. hat dies für die Wohnhäuser Dorfstraße 3-13 eine erhebliche Auswirkung, die Sonneneinstrahlung wird sich dramatisch reduzieren.</p>	
C.1.9.1	<p>Wir bitten, auf dem Gelände deutlich weniger Fläche zu versiegeln, und die Immobilien weiter von der Straße nach Westen zu verlegen, d.h. sich an die Fa. Hecht in Abstand zur Straße und Höhe zu orientieren.</p>	
C.2	<p>Person 2 (Schreiben vom 04.06.2024) – 3 Personen</p>	
C.2.1	<p>Aus großer Sorge vor bedenklichen baulichen Fehlentwicklungen am nördlichen Ortseingang von Au (Bebauungsplan „Sauermatt IV“) wenden wir uns an Sie, mit der Bitte um Diskussion und Unterstützung:</p>	
C.2.2	<p>Die erste öffentliche Gemeinderatssitzung zur geplanten Bebauung auf dem „Schneider-Areal“ wurde am 18.04.2024 unter dem Tagesordnungspunkt "Bauliche Entwicklung und Erschließung von Grundstück Lgb.-Nr. 46, Dorfstraße in 79280 Au" einberufen. Viele Einwohnerinnen und Einwohner von Au wurden nicht dadurch, sondern z.B. erst durch einen Artikel in der Badischen Zeitung vom 30.04.2024 (https://www.badische-zeitune.de/in-au-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><u>wird-ein-neues-quartier-geplant-bis-zu-90-pflegeplaetze-sollen-entstehen)</u> bzw. nach der Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Gemeinderats-Sitzung am 23.05.2024 auf die Planung eines "neuen Quartiers" aufmerksam gemacht.</p>	
C.2.3	<p>Das Flurstück 46 umfasst fast die gesamte Fläche am Ortseingang zwischen der Firma Hecht Kontaktlinsen und der Straße „Am Altberg“. Sie wurde an einen Investor verkauft und soll neu bebaut werden. Flurstück 46 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sauermatt II“ von 1982 und ist dort als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. In allen Bauflächen sind dort maximal zwei Vollgeschosse (II) und ein Dachgeschoss (D) zulässig. In den Bebauungsplänen „Sauermatt I“ und „Sauermatt III“ sind ebenfalls jeweils maximal drei Geschosse zulässig (II+D bzw. III+Flachdach). Die bestehende Bebauung entspricht diesen Vorgaben (II+D) weitestgehend. Jenseits der Landesstraße weisen die sogenannten „Gipsi-Häuser“ sogar nur ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss auf (I+D); hier besteht kein Bebauungsplan.</p> <p>Im vorgesehenen Plangebiet „Sauermatt IV“ sollen nun jedoch alle vorgesehenen neun Baukörper mindestens drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (A) erhalten (III+A), im nördlichen Bereich sind sogar drei Baukörper mit fünf Vollgeschossen und Attikageschoss (V+A) geplant. Damit fallen die Gebäude deutlich höher und massiver aus als bei den angrenzenden Gebäuden am Altberg bzw. bei Hecht und noch mehr als bei den „Gipsi-Häusern“. In Entwürfen von 2022 waren teilweise noch Gebäude mit Satteldächern geplant, diese wurden aber dem quadratisch-praktischen Zeitgeist zugunsten von Flachdächern geopfert.</p> <p>Das vorliegende städtebauliche Konzept ist mit den sehr kompakten, uniformen und massiven Gebäuden mit jeweils aufgesetztem Attikageschoss durch und durch städtisch. Danach würde hier ein urbanes Quartier mit klassischem Geschoss-Wohnungsbau entstehen. Dies spiegelt sich auch in der u. a. vorgesehenen Gebietsausweisung als „urbanes Gebiet“ wider, denn die gemäß Bebauungsplan-Entwurf insgesamt zulässige Geschossfläche mit</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ca. 140 % bis 150 % der Grundstücksfläche liegt über den für Wohn- oder Mischgebieten vorgegebenen Werten. Würde kein Bebauungsplan benötigt, müssten sich neue Gebäude nach § 34 BauGB in den Bestand einfügen, also mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss auskommen.</p> <p>Das noch immer dörfliche Au, räumlich abgesetzt durch eine Grünsperre vom bereits ansatzweise städtischen Merzhäusern, wird durch die geplante massive urbane Bebauung am Ortseingang in erhebliche architektonische Schiefelage geraten. Mit derzeit geschätzten 50 bis 60 neuen Wohnungen kommen auch zusätzliche Ansprüche auf die kommunale Infrastruktur der Gemeinde zu. Wird das vorliegende Konzept realisiert, ist ein Präzedenzfall geschaffen, auf welchen auch bei zukünftigen Planungen (z. B. auf dem „Blumenfeld“) verwiesen werden wird und dadurch Au seines noch immer dörflichen Charakters berauben wird.</p> <p>Dieser dörfliche Charakter der Gemeinde Au, der unsere Ortschaft so wohltuend von der Stadt abgrenzt, soll aus unserer Sicht unbedingt erhalten bleiben und das Ortsbild nicht durch eine unangepasste, städtische Bebauung beeinträchtigt werden.</p>	
C.2.4	<p>Unsere Forderungen: Alle geplanten Gebäudekörper müssen daher wieder auf maximal 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss reduziert werden. Die urbanen „Attikawohnungen“ sind auszuschließen, schon wegen ihrer Exklusivität leisten sie häufig keinen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Die Dachgeschosse sollten - wie bei der benachbarten Bebauung (Hecht + Südvers) - zumindest durch angelegte „Mansardendächer“, welche noch immer Platz für Dach-PV und Begrünung bieten, ersetzt werden.</p> <p>Wir bitten alle zukünftigen Gemeinderäte diese Forderungen auch bei Ihren Entscheidungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
C.2.5	<p>Weitere Informationen finden Sie unter: https://www.au-hexental.de/fileadmin/Gemeinde_Au/Dateien/News_Artikel/Bekanntmachung_frühzeitige_Beteiligung_Aufstellungsbeschluss.pdf</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>https://www.au-hexental.de/fileadmin/Gemeinde_Au/Dateien/Gemeinderatssitzungen/2024/2024.04.18/2024.04.18_TOP_2_Praesentation_compressed.pdf</p> <p>BZ: vom 03.06.2023: https://www.badi-sche-zeitung.de/erste-schritte-fuer-ein-neues-quartier-in-ausind-getan</p>	
C.3	Person 3 (Schreiben vom 19.06.2024) – Arbeitskreis Klimaschutz Au jetzt!	
C.3.1	<p>Forderungen des AKA jetzt! zur Aufnahme in den Bebauungsplan</p> <p>Das Gebiet Sauermatt IV stellt mit einer Fläche von 8500 Quadratmetern ein bedeutendes Entwicklungsareal der Gemeinde Au dar. Das Grundstück wurde vor einiger Zeit verkauft und befindet sich nun im Besitz eines Investors. Im Bebauungsplan ist es als reines Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf Wunsch des Investors wurde nun eine Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.</p>	
C.3.2	<p>Mit der im Aufstellungsbeschluss geplanten dichten Bebauung des Areals mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern mit zusätzlichem Attikageschoss kommt die Gemeinde den Wünschen und Interessen des Investors in außerordentlichem Maße entgegen. Sie schafft und genehmigt damit eine neue städtebauliche Qualität, die bisher in Au nirgendwo sonst vorhanden oder vorgesehen ist.</p> <p>Im Gegenzug stehen der Gemeinde Gegenleistungen in Form von konkreten Maßnahmen zu, welche im allgemeinen öffentlichen Interesse sind, wie z.B. der Klimaschutz, Daseinsvorsorge oder Altenpflege. Solche Maßnahmen und Vorgaben sind im Aufstellungsbeschluss bisher nicht enthalten. Der Gemeinderat ist dem Projektierer schon weit entgegengekommen, indem er seine Bereitschaft signalisierte, einer teilweise Umwidmung zu Wohnzwecken des im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ [GE] ausgewiesene Areal bis zu 40 % zuzustimmen. Die Möglichkeit zur Wohnnutzung bedeutet für den Investor einen erhebliche Steigerung der Rendite.</p>	
C.3.3	<p>Im Gegenzug sollten folgende Punkte in den veränderten Bebauungsplan aufgenommen werden bzw. per städtebaulichem Vertrag vereinbart werden. Solche Änderungsmöglichkeiten sind im</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aufstellungsbeschluss explizit vorgesehen (S. 17).	
C.3.3.1	Verpflichtung des Investors zur Wärmeversorgung des Quartiers über kalte Nahwärme per Grundwasser oder Erdwärme. Ein Anschluss an das Gasnetz wird ausgeschlossen.	
C.3.3.2	Verpflichtung zur möglichst vollständigen Nutzung der Dachflächen und Südseiten der Gebäude für PV-Module. Eine zusätzliche Dachbegrünung ist optional, darf aber einer flächendeckenden PV-Belegung nicht im Wege stehen.	
C.3.3.3	Auf dem Gelände sind zur Regenrückhaltung mindestens 80 Kubikmeter an Zisternen anzulegen. Dieses Wasser muss zur Toilettenspülung und die Gartenbewässerung genutzt werden. Zusätzlich sind Einrichtungen zu schaffen, die eine umfängliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglichen.	
C.3.3.4	Wir schlagen vor, dass die Gebäude in Holzbauweise errichtet werden und so als CO ₂ Senke wirken können.	
C.3.3.5	Eine umfangreiche Fassadenbegrünung hat vielfältige ökologische Vorteile und ist wünschenswert.	
C.3.3.6	Es sind mindestens zwei Carsharing Parkplätze und öffentliche Ladesäulen vorzusehen.	
C.3.3.7	Für das Urbane Gebiet [MU] wird ein Prozentsatz von 33 festgelegt, der gewerblich genutzt werden muss. Auf diesen Prozentsatz können auch barrierefreie Wohnungen angerechnet werden, die ausschließlich von Menschen über 65 Jahren bewohnt werden. Die Einhaltung dieser Altersgrenze ist durch eine vertragliche Vereinbarung (z. B. Städtebaulichen Vertrag oder Baulast) sicherzustellen.	
C.3.3.8	Erläuterung zu 1: Die Wärmeversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz wurde bereits vorgeschlagen und vom Investor als machbar eingestuft. Im Aufstellungsbeschluss ist sie aber lediglich als „Kann“ vorgesehen (S.13). Die technische Infrastruktur schließt einen Anschluss an das Gasnetz mit ein (S.14).	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.3.3.9	<p>Erläuterung 2:</p> <p>Die Landesverordnung PVPf-VO schreibt bereits eine Teilnutzung der Dachfläche für PV vor. Zur Erreichung der Klimaschutzziele von Au ist aber eine möglichst vollständige Nutzung sämtlicher am Gebäude verfügbarer Flächen erforderlich. Durch diese Vorgabe kann das neue Quartier das Ziel der Klimaneutralität erreichen. An den Wänden der Südseiten sind zur Vermeidung von störenden Spiegelungen reflektionsarme Module zu verwenden.</p>	
C.3.3.10	<p>Erläuterung 3:</p> <p>Die Klimakrise verursacht immer längere Trockenheitsperioden und hiermit verbundene Phasen von Wasserknappheit. Zisternen ermöglichen Wasser für den täglichen Gebrauch vorzuhalten und zu nutzen und Mangelsituationen vorzubeugen.</p>	
C.3.3.11	<p>Erläuterung 7:</p> <p>Aus dem Aufstellungsbeschluss ergibt sich, dass etwa 40% der Gebäudeflächen im Sondergebiet (SO) und 60% im urbanen Gebiet (MU) liegen. Es sollten aber gemäß Gemeinderatsauffassung maximal 40% der Nutzfläche für Wohnen zugelassen sein. Dieser Zielwert für den Wohnanteil wird aber nur dann nicht überschritten, wenn wenigstens ein Drittel der Geschossfläche im urbanen Gebiet gewerblich genutzt wird. Der Aufstellungsbeschluss ist durch einen entsprechenden Passus zu ergänzen.</p>	
C.3.4	<p>Mit der Alternative „Wohnungen für Alte“ wird älteren Menschen aus Au eine Perspektive gegeben, ihr selbstbewohntes Eigenheim aufzugeben und in eine Wohnung vor Ort umzuziehen. Mit jedem solchen Umzug entsteht in der Gemeinde neuer Wohnraum für Familien aus dem Bestand.</p>	
C.4	<p>Person 4 (Schreiben vom 25.06.2024) – 2 Personen</p>	
C.4.1	<p>Bei der Vorstellung der Planung Sauermatt/Bebauungsplanänderung sind mir folgende Punkte aufgefallen, die ich dem Architekturbüro schriftlich mitgegeben habe. Da die Architekten ausschließlich für die Interessen des Investors da sind, bitte ich darum, dass Gemeinderat und</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Verwaltung meine Anmerkungen zur Kenntnis nehmen und überprüfen, ob eine Umsetzung stattfindet.	
C.4.1.1	Die Rampe der Tiefgarage stößt schräg auf die L122, sie ist kurz und steil. Folglich werden die ausfahrenden Autos auf dem Geh- und Radweg stehen, um sich in den Verkehr einzufädeln. Die Baugrenze muss hier zurückgenommen werden, das Haus kürzer werden und die Rampe länger mit einer ebenen Fläche von 5 m vor dem Geh- und Radweg.	
C.4.1.2	Im Text heißt es, dass der hangseitige Fußweg erhalten werden soll. Der Weg muss zwingend erhalten werden. Die Formulierung "soll" ist zu unverbindlich. Plötzlich ist der Weg dann verbaut und keiner kann mehr was dagegen tun.	
C.4.1.3	Die Tiefgarage muss genug Tragfähigkeit aufweisen, dass sie auch von großen Müllfahrzeugen befahren werden kann. Es müssen Mülltonnen-Anlagen ausgewiesen werden, denn es kann nicht die ganze Bebauung den Müll an den Altberg oder die L122 stellen, dann ist dort kein Durchkommen mehr. Also die Entsorgungsinfrastruktur muss geklärt sein.	
C.4.1.4	Die Straße am Altberg hat keine richtigen Bürgersteige, es sind gepflasterte Flächen mit abgesenktem Bordstein. Wenn die Menschen zur Bushaltestelle nach Süden gehen, laufen sie überwiegend auf der Straße herum. Dort herrscht aber Verkehr, der typisch ist für ein Gewerbegebiet. Das wird zu gefährlichen Situationen führen. Der Investor muss Fuß- und Radwege auf seinem Grundstück anlegen, damit die neuen Bewohner und die Besucher sich sicher in Richtung Ortsmitte/Bushaltestelle usw. bewegen können.	
C.4.1.5	Mir wurde gesagt, dass ein Eigeninteresse eines Grundstückseigentümers nicht zu einer Bebauungsplanänderung führt. Warum für diesen Investor eine Ausnahme gemacht wird, ist für mich auf der Versammlung nicht klar geworden. Denn für die Gemeinde, bzw. die Bürgerschaft springt nicht wirklich was raus bei diesem Großprojekt. In dem Altersgerechten Wohnen werden nur sehr wenige Auer sich einen Platz leisten können. Ich denke, die kann man an einer Hand abzählen. Sozialer Wohnungsbau? Nicht geplant.	

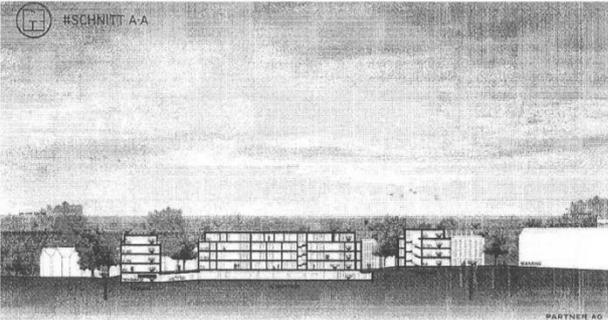
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mietwohnungen ausschließlich für geborene Auer? Nicht in Sicht. Also wie profitieren wir von der geplanten Bebauung? Mehr Verkehr, mehr Lärm, mehr Arbeit für die Verwaltung. Bekommt Au deswegen eine bessere Businfrastruktur? Eher nein. Bekommt Au Gewerbesteuern? Vermutlich ja. Wofür werden diese ausgegeben? Für mehr Verwaltung. Der Nutzen dieser gewaltigen Bebauung erschließt sich mir nicht.</p>	
C.4.2	<p>Bitte um Berücksichtigung meiner Anmerkungen bei der Ausgestaltung des neuen Bebauungsplans und Bekanntgabe/Weiterleitung an die Gemeinderäte.</p>	
C.5	<p>Person 5 (Schreiben vom 30.06.2024)</p>	
C.5.1	<p>Als Bürgerin von Au im [REDACTED] in der Nähe des zu bebauenden Gebietes Sauermatt IV möchte ich gerne folgende Stellungnahme abgeben:</p>	
C.5.2	<p>Die am Donnerstag, 20.6.24 in der Bürgerinformation vorgestellte Planung stellt sich für mich als viel zu massiv dar. Die Gebäude 6,7,8 und 9 im hinteren Teil des Gebietes sind allesamt höher als die Firshöhen von Hecht Contactlinsen und von Südvers GmbH. Das wären dann schon fast Hochhäuser mit 5 oder sogar 6 Geschossen, wenn man das Attikageschoss mitrechnet.</p> <p>Die sehr kompakten und massiven Gebäude wie auch die gesamte Planung für das Viertel wirken städtisch und passen nicht in ein Dorf mit 1400 Einwohnern. 2 Vollgeschosse mit Dach- oder Attikageschoss und im hinteren Teil des Gebiets dann vielleicht ein oder 2 Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Dach- oder Attikageschoss könnte ich mir gefallen lassen.</p> <p>Aus meiner Sicht ist es gerade der dörfliche Charakter, der Au als Wohnort sehr attraktiv macht und der unsere Gemeinde sehr wohltuend von der städtischen Bebauung abhebt. Dieser Charakter sollte unbedingt erhalten bleiben.</p>	
C.5.3	<p>Eine weitere Befürchtung ist, dass mit so einer Planung Maßstäbe für zukünftige Bauvorhaben in der Gemeinde gesetzt werden und nach und nach immer mehr Dorf verloren geht.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>In Gebieten ohne Bebauungsplan muss sich ein Gebäude ins Landschafts- und Straßenbild einfügen. So mussten wir z.B. bei unserer 2009 geplanten Dachgaube auf der Nordseite des Gebäudes die Dachneigung um ein paar Grad anpassen, um eine Baugenehmigung zu erhalten (obwohl diese von der Straße aus gar nicht einsehbar ist) und nun dürften in der Nähe auf einmal „5-6 geschossige Hochhäuser“ entstehen mit Flachdach, die für mein Gefühl überhaupt nicht ins Landschafts- und Straßenbild von Au passen.</p>	
C.5.4	<p>Ich bin nicht gegen eine Bebauung des Gebietes, im Gegenteil begrüße ich es sogar, dass klimagerechte und nachhaltige Gebäude entstehen sollen, vielleicht sogar mit Gewerbebetrieben, die Au attraktiver machen. Ich möchte mich aber sehr für eine Bebauung einsetzen, die in sich unser Dorf gut einfügt und dem dörflichen Charakter von Au Rechnung trägt.</p>	
C.6	<p>Person 6 (Schreiben vom 30.06.2024)</p>	
C.6.1	<p>Als Bürger von Au im [REDACTED] in der Nähe des zu bebauenden Gebietes Sauermatt IV möchte ich gerne folgende Stellungnahme abgeben:</p>	
	<p>Die am Donnerstag, 20.6.24 in der Bürgerinformation sowie auf der Website der Gemeinde Au vorgestellte Planung stellt sich für mich als zu massiv da. Die Gebäude 6,7,8 und 9 im hinteren Teil des Gebietes sind allesamt höher als die Firsthöhen von Hecht Contactlinsen und von Südvers GmbH. Das wären dann schon fast Hochhäuser mit 5 oder sogar 6 Geschossen, wenn man das Attikageschoss mitrechnet.</p> <p>Die sehr kompakten und massiven Gebäude wie auch die gesamte Planung für das Viertel wirken sehr städtisch und passen nicht in ein Dorf mit 1400 Einwohnern.</p> <p>Sauermatt IV war bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen mit Geschossbebauung 2+D.</p> <p>Der Investor hat das Grundstück auf dieser Grundlage erworben. Das nun ein neuer Bebauungsplan mit 60 % Gewerbefläche und 40% Wohnfläche beschlossen werden soll, ist schon ein großes Entgegenkommen der Gemeinde gegenüber dem Investor und erhöht damit den Wert</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des Grundstücks wesentlich. Nun zusätzlich noch Geschossbebauung 5+A zu planen, ist völlig überzogen und diese massiven und hohen Gebäude passen überhaupt nicht in das Dorfbild von Au.</p> <p>2 Vollgeschosse mit Dach- oder Attikageschoss sollten das Maximum sein, sowie überall in Au.</p> <p>Aus meiner Sicht ist es gerade der dörfliche Charakter, der Au als Wohnort sehr attraktiv macht und der unsere Gemeinde sehr wohltuend von der städtischen Bebauung abhebt. Dieser Charakter sollte unbedingt erhalten bleiben.</p>	
C.6.2	<p>Eine weitere Befürchtung ist, dass mit so einer Planung Maßstäbe für zukünftige Bauvorhaben in der Gemeinde gesetzt werden und nach und nach immer mehr Dorf verloren geht.</p>	
C.6.3	<p>Ich bin nicht gegen eine Bebauung des Gebietes, im Gegenteil begrüße ich es sogar, dass klimagerechte und nachhaltige Gebäude entstehen sollen, vielleicht sogar mit Gewerbebetrieben, die Au attraktiver machen. Ich möchte mich aber sehr für eine Bebauung einsetzen, die in sich unser Dorf gut einfügt und dem dörflichen Charakter von Au Rechnung trägt.</p>	
C.7	<p>Person 7 (Schreiben vom 03.07.2024)</p>	
C.7.1	<p>Hiermit nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sauermatt IV“ wie folgt Stellung:</p>	
C.7.2	<p>Die geplante Bebauung des sogenannten Schneider-Areals mit einer Senioreneinrichtung, ruhigem Gewerbe und Wohnungen sowie die mit der Planung verfolgten Ziele wie insbesondere Schaffung von Wohnraum, auch für Pflege- und Betreuungsbedürftige, begrüße und befürworte ich ausdrücklich.</p> <p>Bezüglich der konkreten geplanten Umsetzung des Vorhabens habe ich jedoch in mehrfacher Hinsicht Bedenken und mache daher die nachfolgenden Einwendungen geltend:</p>	
C.7.3	<p>Maß der baulichen Nutzung/Städtebau</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist mit bis zu fünf Vollgeschossen zuzüglich</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Attikageschoss zu massiv und städtebaulich nicht vertretbar. Dies gilt sowohl mit Blick auf die Gemeinde Au bzw. das gesamte südlich angrenzende Hexental (1.), als auch mit Blick auf die unmittelbare Nachbarbebauung (2.). Darüber hinaus führt die hohe Bebauung zu erheblichen Folgeproblemen (3.).</p>	
C.7.3.1	<p>1. Nach der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (S. 9) berücksichtigt der Entwurf „die verschiedenen örtlichen Gegebenheiten, so dass sich die neue Planung [...] in das Ortsbild einfügt und dieses ergänzt [...]“.</p> <p>Dies ist nicht der Fall:</p> <p>Die Bebauung in der Gemeinde Au ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Die geplante Bebauung sieht demgegenüber neun Baukörper vor, die mindestens drei Vollgeschosse (III) und ein Attikageschoss (A) erhalten sollen (III+A), im nördlichen Bereich sind sogar zwei Baukörper mit vier bzw. fünf Vollgeschossen und Attikageschoss (IV+A bzw. V+A) geplant.</p> <p>Die vorgesehenen städtisch geprägten massiven Baukörper fügen sich damit in keiner Weise in das Ortsbild der Gemeinde Au ein. Vielmehr wird das Ort- und Landschaftsbild dadurch erheblich beeinträchtigt. Da sich die Bebauung in exponierter Lage am (nördlichen) Ortseingang von Au befindet, entsteht so ein „erster Eindruck“ von der Gemeinde, der den heute vorherrschenden Dorfcharakter zerstört.</p> <p>Es ist mir für Au kein Bebauungsplan bekannt, der mehr als zwei Vollgeschosse zulässt. Eine solch hohe Bebauung könnte als Präzedenzfall für die Bebauung weiterer Baugebiete (Blumenfeld) herangezogen werden.</p> <p>Gebäudekörper mit einer Höhe von 4+A oder gar 5+A sind im Übrigen selbst für die städtischen Verhältnisse in Freiburg hoch. So wird aktuell etwa in Freiburg Lehen das Baugebiet „Zinklern“ mit einer Geschoszahl von zwei bis vier (II, III, IV), selten mit fünf Geschossen (V) und in Freiburg-Tien-gen das Baugebiet „Hinter den Gärten“ mit einer Geschoszahl von größtenteils drei Vollgeschossen (III), in wenigen Bereichen von vier Vollgeschossen (IV) geplant</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(wobei anzumerken ist, dass bei dieser Festsetzung das Dachgeschoss jeweils bereits beinhaltet ist). Auf die entsprechenden Unterlagen der Stadt Freiburg wird verwiesen:</p> <p>https://ris.freiburg.de/vorlagen_details.php?vid=5160812100029 und https://ris.freiburg.de/vorlagen_details.php?vid=4891611100015.</p>	
C.7.3.2	<p>Der Gemeinderat wird ferner darauf hingewiesen, dass derselbe Investor, der die Bebauung des Plangebiets „Sauermatt IV“ plant (Rosskopf Real Estate GmbH) derzeit auch in Efringen-Kirchen ein Bauprojekt plant. Die Gemeinde Efringen-Kirchen hat hierzu mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2024 den Bebauungsplan „Neue Straße West“ beschlossen. Die Gemeinde Efringen-Kirchen hat hierbei eine Geschossigkeit von maximal zwei (!) Vollgeschossen und einem Attikageschoss festgesetzt.</p> <p>Auch in der Stadt Rheinfelden baut die Rosskopf Real Estate GmbH 19 Wohneinheiten mit nur zwei Vollgeschossen und Satteldach.</p> <p>Wieso eine derartige städtebaulich verträgliche Bebauung nicht auch in Au umgesetzt werden kann, erschließt sich nicht.</p>	
C.7.3.3	<p>2. Die vorgesehene Bebauung ist auch mit Blick auf die unmittelbare Nachbarbebauung städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Dies gilt in Sauermatt IV sowohl bezüglich der vorgesehenen Gewerbebebauung entlang der Landstraße (a.), als auch bezüglich der vorgesehenen rückwärtigen Wohnbebauung (b.).</p>	
C.7.3.3.1	<p>a.) Nach der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (S. 9) orientiere sich die Bebauung „an der bereits bestehenden Bebauung nördlich und südlich des Plangebiets. [...] Zusammen mit dem nach Süden ansteigenden Gelände ist so eine Höhenlinie vorgegeben, die durch die geplante Bebauung aufgenommen werden soll. So werden entlang der Straße Gebäude mit einer einheitlichen Gebäudehöhe errichtet [...], so dass insgesamt eine harmonische Gebäudehöhe entlang der Landstraße entwickelt wird.“</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Diese Darstellung entspricht nicht den Tatsachen. Die geplante Bebauung an der Landstraße orientiert sich zwar an dem Bestandsgebäude der Firma Hecht. Als Referenzhöhe wird hier jedoch der höchste Punkt des Gebäudes gewählt, der sich tatsächlich nicht an der Landstraße, sondern im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudes (Richtung Hang) befindet. Eine einheitliche Höhenlinie entlang der Landstraße kann so nicht entstehen, tatsächlich wird die neue Bebauung entlang der Landstraße bezogen auf die Bebauung der Firma Hecht daher keine einheitliche Höhe haben. Dies wird mit Blick auf den Schnitt A-A aus der Präsentation aus der Gemeinderatssitzung vom 23.05.2024 deutlich (S. 21):</p>  <p>Im Süden orientiert sich die geplante Bebauung an der Firma Südvers. Diese weist jedoch eine Bebauung von 2+D auf, wohingegen entlang der Landstraße künftig eine Bebauung mit 3+A geplant ist. Es stellt sich die Frage, wie 3+A die gleiche Höhe aufweisen kann, wie 2+D. Dies ist seitens der Gemeinde kritisch zu hinterfragen. Nach hiesigem Kenntnisstand ist das Gebäude der Firma Südvers maximal 11 Meter hoch ausgehend von der Bezugsebene (vgl. Bebauungsvorschriften zu Bebauungsplan "Sauermatt I", § 5 Abs. 1 und Abs. 3), d.h. 292,047 + 11 = ca. 303 Meter über NN. Die geplante Bebauung des Gebäudes 5 an der Landstraße befindet sich jedoch auf 304,30 über NN (s. Schnitt A-A) und ist damit mehr als ein Meter höher als das Gebäude Südvers.</p>	
C.7.3.3.2	b.) Bezüglich der Errichtung der vier Punkthäuser im rückwärtigen Bereich seien nach dem Bebauungsplanentwurf rahmengebend „die bestehende	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauung im Norden und Süden sowie die Hangsituation im Westen. Die höheren Gebäude am Hangfuß schaffen einen Übergang zum steil ansteigenden Gelände, womit sich die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfüge. Die hohen Baukörper im rückwärtigen Bereich seien „von der Dorfstraße aus kaum wahrnehmbar“ und daher insgesamt „als verträglich einzustufen“ (S. 10).</p> <p>Dies ist nicht der Fall.</p>	
C.7.3.3.3	<p>Zunächst ist nicht ersichtlich, inwieweit die bestehende Bebauung im Süden (II +D) und im Norden (II +D, nur im rückwärtigen Bereich der Firma Hecht höher) „rahmengebend“ sein kann für eine Bebauung mit IV+A bzw. gar V+A. Die Höhen der Bestandsgebäude werden um ein Erhebliches überschritten. Auch die Hangsituation als Begründung für eine höhere Bebauung verfängt nicht. Zum einen berücksichtigt dies vielleicht die Blickrichtung von der Dorfstraße (L122) auf den Hang, nicht jedoch die Blickrichtung der nördlich und südlich angrenzenden Nachbarbebauung. Zum anderen wird auf diese Weise der Hang quasi „zugemauert“ und ist nicht mehr erlebbar. Nicht Bäume, sondern hohe städtisch wirkende Gebäudekörper würden so fortan das Blickfeld, auch von höheren Lagen aus, dominieren. Das Landschaftsbild wird nachhaltig zerstört.</p>	
C.7.3.3.4	<p>Darüber hinaus stellt die Höhenanordnung der Wohnhäuser in keine Richtung einen „harmonischen Übergang“ (S. 10 und S. 11) dar. Im Süden des Plangebiets sollen die zwei Punkthäuser 6 und 7 mit III+A neben dem Punkthaus 8 mit V+A stehen, im Osten grenzt das Punkthaus 8 mit V+A an den Gebäudekörper 2 der Pflegeeinrichtung mit III+A an. Eine Differenz von zwei Stockwerken kann aber nicht harmonisch sein.</p>	
C.7.3.4	<p>3. Die hohe Bebauung führt im Übrigen zu zahlreichen Folgeproblemen, von denen hier nur einige exemplarisch aufgezeigt werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überforderung der kommunalen Infrastruktur aufgrund des sprungartigen Bevölkerungszuwachses. 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ je höher die Gebäude, desto schattiger und damit unattraktiver sind die Wohnungen in den unteren Geschossen (insb. der Punkthäuser). Ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hier noch gewahrt bleiben können, bleibt offen. ▪ hoher Bedarf an Stellplätzen, entsprechende negative Auswirkungen auf den (ruhenden) Verkehr im Umgriff des Plangebiets. 	
<p>C.7.3.5</p>	<p>Die Gemeinde wird daher ersucht, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, aus städtebaulichen, architektonischen und nachbarschützenden Gründen die Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet durchgehend auf maximal II+D festzusetzen. Jedenfalls ist aber eine Bebauung höher als III+D (betrifft Punkthäuser Nr. 8 und 9) zwingend auszuschließen.</p>	
<p>C.7.3.6</p>	<p>Es wird angeregt, dass durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung nördlich und südlich des Plangebiets tatsächlich eine einheitliche Gebäudehöhe entlang der Landstraße sichergestellt wird.</p>	
<p>C.7.4</p>	<p>Verkehrssituation in der Straße „Am Altberg“</p> <p>Im Inneren des neuen Quartiers wird - abgesehen von Stellplätzen für Taxis, Krankentransport und Gästen der Pflegeeinrichtung (S. 11) - zugunsten von Freiflächen auf Stellplätze verzichtet. Die Verkehrsberuhigung des Quartiers geht zu Lasten der Straße „Am Altberg“, wo für die Nutzung von Kunden der Gewerbebetriebe und für Besucher im vorderen Bereich neun bis elf und im hinteren Bereich der Straße "Am Altberg" zweimal fünf Parkplätze vorgesehen sind (insgesamt also 19 bis 21). Der Stellplatzbedarf für die Büro- und Geschäftsräume liegt jedoch (gemindert) bei 37 Stellplätzen, der Bedarf für das Pflegeheim bei (gemindert) 6 Stellplätzen. Hinzu kommen Besucher der in den Wohnhäusern lebenden Menschen. Da die wenigen oberirdischen Parkplätze rasch belegt sein werden, werden zahlreiche Autos in die schmale Stichstraße "Am Altberg" - eine Sackgasse - hineinfahren und - mangels freiem Parkplatz - (rückwärts) wieder hinausfahren, um sich einen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>anderen nahegelegenen Parkplatz zu suchen. Es kommt daher zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen in der Straße „Am Altberg“. Hierbei stellen sich mehrere Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Straße „Am Altberg“ ist im hinteren Bereich für ein solches Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt: Die Straße ist nach dem Bebauungsplan 4,50 m breit, die Fahrbahn (ohne Bordstein) 3,90 m. Begegnungsverkehr ist je nach Breite der PKW schwer bis nicht möglich, bei Beteiligung eines LKW unmöglich. Die Straße führt aber zu den anliegenden Gewerbebetrieben, deren Andienung - auch mit LKW - möglich sein muss. ▪ Es handelt sich bei der Straße um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Auch Ausweichmöglichkeiten sind kaum bis nicht vorhanden. ▪ Es existiert kein Gehweg, das entstehende Verkehrsaufkommen wird zu Gefahren für Fahrradfahrer und Fußgänger führen. ▪ Das erhebliche Verkehrsaufkommen wird zu einer hohen Lärmbelastung für die Bewohner der südlich angrenzenden Bestandsbebauung, aber auch für die Bewohner in den angrenzenden Punkthäusern führen. <p>Diese Probleme lassen sich vermeiden, wenn die oberirdischen Parkplätze im hinteren Bereich der Straße „Am Altberg“ an eine andere Stelle oder in die Tiefgarage verlegt werden.</p>	
C.7.4.1	<p>Die Gemeinde wird daher ersucht, den hinteren Teil der Straße „Am Altberg“ zum Schutz der Bewohner (auch ggf. dort spielender Kinder) der anliegenden Wohnhäuser einschließlich der neuen Wohnbebauung sowie der bestehenden Gewerbebetriebe als verkehrsberuhigte Zone auszugestalten. Die hier vorgesehenen zehn Parkplätze sind zu streichen. Dies kommt - gerade angesichts der (zu) geringen Freiraumversorgung im Plangebiet - auch dem neuen Quartier zugute, deren Bewohner über die Straße auf die Naherholungswege entlang des Hanges gelangen können. Die hier entfallenden Parkplätze können stattdessen oberirdisch z.B. im Wege des städtebaulichen Vertrags, § 37 Abs. 5 Nr. 3 LBO, auf den</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Grundstücken der Gemeinde (Flurstücke 1/9 und 1/11) hergestellt oder in die Tiefgarage verlegt werden.	
C.7.4.2	Anmerkung: Bisläng sind keine Fahrradstellplätze vorgesehen. Der hintere Bereich der Straße "Am Altberg" könnte bei Verlegung der Autostellplätze für insoweit hier verträglichere Fahrradstellplätze genutzt werden.	
C.7.5	<p>Starkregen und Hochwasser</p> <p>Es bestehen erhebliche Bedenken, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich Hochwasser und Starkregenereignissen negativ auf die bestehende Nachbarbebauung auswirken wird.</p> <p>Nach dem Bebauungsplanentwurf (S. 15) muss im "Falle eines extremen Hochwassers [...] davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet in Teilen das Wasser ansteht." Ferner kommt es im Plangebiet bei „seltenen, außergewöhnlichen und extremen [Starkregen-Ereignissen teilweise zu Einstauungen“. Hier seien „vor allem in [sic!] Westen des Plangebiets die Hof- und Wiesenflächen betroffen, aber auch im Norden die Zufahrtsbereiche“.</p>	
C.7.5.1	In Bezug auf Hochwasser und Starkregenereignisse wird im Bebauungsplanentwurf bislang nur der Ist-Zustand, nicht jedoch der Plan-Zustand betrachtet. Darüber hinaus finden sich nur Aussagen zum Plangebiet, Auswirkungen der Planung auf die Nachbarbebauung wurden hingegen (noch) nicht untersucht und dargelegt. Insbesondere sind die Auswirkungen der Veränderungen des Geländes auf die Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sauermatt I (noch) nicht berücksichtigt. Eine abschließende Stellungnahme zu diesem Themenkomplex ist daher noch nicht möglich und wird sich zu einem späteren Zeitpunkt ausdrücklich vorbehalten. Gleichwohl sei bereits jetzt auf folgendes hingewiesen, das im Rahmen der weiteren Untersuchungen zu berücksichtigen ist:	
C.7.5.1.1	Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Schnitt BB liegt die Erdgeschossenebene von Haus 7 bei + 1,00 m oder 292,00 m über NN, auf der gleichen Höhe wie das Erdgeschoss von Gebäude 5 (Schnitt AA) und damit etwa einen Meter über dem Straßenniveau	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>am Hangfuß. Das Gelände im Innenbereich des Plangebiets liegt aber lediglich auf 291,00 m und zwischen Gebäude 2 und der Grenze zum nördlich liegenden Gewerbegebiet fällt es zudem entsprechend dem Bebauungsplangentwurf um ca. 3 Meter auf ca. 288,00 m über NN ab. Mit einer wohl "wannenartigen" Ausbildung des Geländes mit Öffnung der "Wanne" zur Straße "Am Altberg" ist anzunehmen, dass Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt, über die Zufahrt zum Plangebiet von der Straße "Am Altberg" in das Bauungsgebiet Sauermatt I abgeleitet werden soll. Bei einem Gefälle der Straße "Am Altberg" im hinteren Bereich von 1% bis 2% zum Hangfuß hin wird dieses Wasser dann bei starken Regenerereignissen zum Hangfuß strömen und wegen der Höherlegung des Erdgeschossniveaus bzw. des Geländes bei Haus 7 entsteht dann eine Rückstaustuation, durch die die Anwesen Am Altberg 2/2A und Am Altberg 4 beeinträchtigt werden können.</p>	
C.7.5.1.2	<p>In den zurückliegenden 35 Jahren konnte bei aufgetretenen Starkregenereignissen immer wieder beobachtet werden, wie Wassermassen auch von der L122 kommend auf der Straße "Am Altberg" zum Hangfuß strömten und im Bereich des Fußweges am Hangfuß aufgrund der dem natürlichen Gefälle des Geländes folgenden Querneigung der Straße zunächst in den heute als Parkplatz genutzten und derzeit unversiegelten Bereich des Plangebietes eindrang und dort versickern konnte bzw. auf dem nach Norden gerichteten Fußweg zum Bach hin abfloss. Es ist also unabdingbar, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ darauf verzichtet wird, dass Wassermassen bei Starkregenereignissen vom Plangebiet in das Bauungsgebiet Sauermatt I eingeleitet werden und dass ▪ der am Hangfuß verlaufende "Fußweg" so gestaltet wird, dass dieser der Funktion des "Notablasses" bei Starkregenereignissen zum Bach hin und damit in das nördlich gelegene Rückhaltebecken gerecht werden kann. 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.7.5.1.3	<p>Laut Bebauungsplanentwurf (S. 15) seien von den Einstauungen im Plangebiet vor allem im Westen die Hof- und Wiesenflächen betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass bislang in eben jenen Bereichen Niederschlagswasser ungehindert versickern kann, was bei der geplanten großflächigen Versiegelung dieser Flächen (auch Tiefgarage) künftig nicht mehr möglich sein wird.</p>	
C.7.5.1.4	<p>Laut Bebauungsplanentwurf (S. 16) sei das „Plangebiet [...] heute bereits bebaut und in Anspruch genommen“. Es sei gekennzeichnet „durch die bestehende Bebauung sowie die asphaltierten Stellplatz- und Erschließungsflächen“. Dem ist entgegenzuhalten, dass das Plangebiet derzeit sehr dünn bebaut ist und tatsächlich geprägt ist von Wiesen und wasserdurchlässigen Hofflächen. Künftig aber wird aufgrund der Tiefgarage ein Großteil der Fläche versiegelt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundflächenzahl von 0,4 nur auf die oberirdische Bebauung bezieht und den Anteil der versiegelten Fläche insgesamt (der für die Versickerung von Niederschlagswasser maßgeblich ist) damit nicht widerspiegelt.</p>	
C.7.5.1.5	<p>Ziel sei es nach dem Bebauungsplanentwurf, „das anfallende Niederschlagswasser möglichst lange im Plangebiet zurückzuhalten, „so dass es verdunsten kann“ (S. 13) bzw. hier „zur Versickerung zu bringen“ (S. 15). Es ist unklar, wie das erfolgen soll. Die insoweit genannten Dachbegrünungen und die Freiflächengestaltung (S. 13) dürften hierfür nicht ausreichend sein.</p>	
C.7.5.1.6	<p>Die Fließwege des Niederschlagswassers sind zu untersuchen und darzulegen. Gerade bei Hangsituationen wirkt sich eine Veränderung von Fließwegen schnell extrem negativ aus.</p>	
C.7.5.2	<p>Die Gemeinde wird ersucht, Vorschriften zur Versickerung in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, die einen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorgeben, der eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch die neue Bebauung ausschließt (vgl. S. 16).</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.7.6	<p>Grundwasser</p> <p>Durch die geplante Tiefgarage wird ein Großteil der Fläche des Bebauungsgebietes versiegelt.</p> <p>Die Bodenplatte/Fundamente der Tiefgarage reichen im Süden des Plangebiets um mehr als einen Meter in den Grundwasserhorizont ein. Die natürliche Grundwasserströmung von Süden nach Norden ist damit erheblich gestört. Im nordwestlichen Teil des Bebauungsgebietes ist die Tiefgarage nur wenig vom Hangfuß entfernt. In diesem Bereich ist aber damit zu rechnen, dass sich das Felsgestein des "Altberg" im Untergrund so fortsetzt, dass der durch das Grundwasser durchströmbar Bereich stark eingeschränkt ist.</p> <p>Es wird also zu einem Rückstau des Grundwassers nach Süden kommen, was zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung im Bebauungsgebiet "Sauermatt I" führen kann.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass das geplante Punkthaus 7 entsprechend den vorliegenden Planunterlagen mit einer "Flachgründung" dargestellt wurde und die dargestellte Gründungsebene geschätzt bei ca. 291,00 m über NN liegt, also etwa einen halben Meter über dem jetzt anstehenden Gelände. Eine solche "Flachgründung" erscheint im Hinblick auf die vorliegenden Bodenverhältnisse nicht realistisch durchführbar. Wird aber Punkthaus 7 unterkellert oder wird die Tiefgarage bis unter dieses Haus geführt, führt dies zu einer fast kompletten Abriegelung der oberen Grundwasserschichten.</p>	
C.7.7	<p>Die Gemeinde wird ersucht, zu ermitteln, wie sich die Bebauung auf die Grundwasserströmung auswirkt und wie sich etwaige Änderungen der Fließwege des Grundwassers wiederum auf die Nachbargrundstücke auswirken.</p>	
C.7.8	<p>Grundwasser-Wärmepumpe</p> <p>Geplant ist entsprechend vorliegenden Unterlagen eine Grundwasser-Wärmepumpe mit einem Saugbrunnen im Norden und einem Schluckbrunnen im Süden des Plangebiets.</p> <p>Die Entnahme großer Wassermengen aus dem Grundwasserhorizont kann sich auf</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>die Bodenschichten im Bereich des dann entstehenden "Grundwassertrichters" und damit auch auf die benachbarte Bebauung negativ auswirken. Das Gleiche gilt für die Einspeisung dieser Wassermengen über einen sogenannten "Schluckbrunnen".</p> <p>Die Gemeinde wird ersucht, die nachfolgenden Fragen zu klären, insbesondere im Hinblick auf Auswirkungen auf die vorhandene angrenzende Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie tief werden Saugbrunnen und Schluckbrunnen jeweils abgeteuft? ▪ - Wie tief binden die Brunnen jeweils in den natürlichen Grundwasserhorizont ein? ▪ Welche Wassermenge wird am Saugbrunnen pro Zeiteinheit (z.B. in 24 Std.) maximal entnommen und am Schluckbrunnen wieder eingespeist? ▪ Wie groß ist die Mindestentnahme/Mindesteinspeisung (z.B. in 24 Std)? ▪ Wie groß ist der entstehende Entnahmetrichter am Saugbrunnen maximal? ▪ Werden ggf. tiefere Grundwasserschichten angebohrt und werden dabei ggf. kritische Bodenschichten tangiert (Staufen)? ▪ Können durch Austrocknung des anstehenden Bodens Setzungen entstehen durch die zum Beispiel Straße und Versorgungs-/Entsorgungsleitungen oder angrenzende Gebäude betroffen sein können? ▪ Welche Auswirkungen sind analog zum vorgenannten Punkt im Bereich des Schluckbrunnens möglich? 	
C.7.9	<p>Weitere Hinweise/Anregungen/Fragen</p> <p>Abschließend folgende Hinweise/Anregungen/Fragen, um deren Beachtung bzw. Klärung ich bitte:</p>	
C.7.9.1	<p>Für den Fall, dass nach dem bestehenden Bebauungsplan „Sauermatt II“ gebaut werden würde, wurde seitens der Gemeinde mehrfach von dem „worst-case-Szenario“ ausgegangen, dass sich „unliebsames“ Gewerbe, etwa eine Schrottpresse oder Autolackiererei ansiedeln könnte. Der Gemeinderat wird darauf hingewiesen, dass nach dem bestehenden Bebauungsplan „Sauermatt II“ die Ansiedlung eines solchen Gewerbes grundsätzlich nicht zulässig ist. Auf § 1 Absatz 4 der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsvorschriften sowie die beige-fügte Abstandsliste wird ausdrücklich ver-wiesen: https://gis.lkbh.net/doku-mente/bau/BPlan/Plana-kte/315003_5400_Sauer-matt_II_00_PA.pdf).</p> <p>Grundsätzlich unzulässig sind, um nur ei-nige zu nennen, insbesondere: Schrott-handelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungs-betriebe mit Verschrottung« und Auto-schredderanlagen in geschlossenen Hal-len (Nr. 83), Anlagen zum Bau von Kraft-fahrzeugkarosserien und -anhängern (Nr. 114), Autohöfe (Nr. 160), Kraftfahrzeugre-paraturwerkstätten (Nr. 178) und Autola-ckierereien (Nr. 190).</p>	
C.7.9.2	<p>Es stellt sich die Frage, wie die „Senioren-einrichtung“ rechtlich zu bewerten ist. So-weit in den Gebäuden 2, 3 und 4 (auch) betreutes Wohnen stattfindet, handelt es sich hierbei um eine Wohnnutzung und weder im bauplanungsrechtlichen noch im steuerrechtlichen Sinne um Gewerbe. Dies führt zu Folgefragen (Lärm, Stell-platzerfordernis, Einhaltung des Gemein-deratsbeschlusses vom 18.04.2024: 60 % Gewerbe, 40 % Wohnen...).</p>	
C.7.9.3	<p>Es stellt sich die Frage, warum für die Se-nioreneinrichtung ein „Sondergebiet“ fest-gesetzt wird und nicht eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.</p>	
C.7.9.4	<p>Es stellt sich die Frage, ob die Ausweisung eines urbanen Gebiets sachgerecht ist. Geplant sind im Geltungsbereich des ur-banen Gebiets offenbar reine Wohnhäu-ser (Gebäude Nr. 1,6, 7, 8 und 9) sowie ein reines Gewerbegebäude (Nr. 5). Es kommt daher nicht zu einer von § 6a Abs. 1 BauNVO vorgesehenen „Nutzungsmi-schung“.</p>	
C.7.9.5	<p>In dem derzeit geltenden Bebauungsplan „Sauermatt II“ ist im Planbereich eine an-baufreie Zone (Schutzstreifen zur L22) zur Landstraße festgesetzt. Es stellt sich die Frage, was Sinn dieser anbaufreien Zone war und weshalb diese entfällt.</p>	
C.7.9.6	<p>Die Gemeinde Au sollte von ihrer Möglich-keit Gebrauch machen, den Bauherren dazu zu verpflichten, einen bestimmten Prozentsatz geförderten Wohnungsbau zu realisieren („Sozialwohnungsquote“, § 9</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Es steht zu befürchten, dass durch die exklusiven Wohnungen kein bezahlbarer Wohnraum (für Auer Bürger) entsteht, sondern dass zahlungskräftige auswärtige Personen angezogen werden und die Bevölkerungsstruktur in Au damit nachteilig verändert wird.	
C.7.9.7	Im Bebauungsplan sollte im Sinne der Verkehrswende ein Mobilitätskonzept (z.B. Car-Sharing) festgesetzt werden.	
C.7.9.8	Es ist für das Plangebiet und für die möglicherweise betroffene Nachbarbebauung eine Verschattungsstudie durchzuführen.	
C.7.9.9	Es sind die Auswirkungen der Planungen für die Bestandsbebauung hinsichtlich Verkehr, Lärm, Hochwasser, Starkregen, Grundwasser etc. zu untersuchen und zu berücksichtigen.	
C.7.9.10	Angesichts der Nähe der Bebauung zum Wald stellt sich die Frage nach den Auswirkungen für den Wald (wie viel Wald muss der Bebauung ggf. weichen?).	
C.7.9.11	Ich bitten Sie, meine Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und stehe für ein persönliches Gespräch gerne jederzeit zur Verfügung.	
C.8	Person 8	
	(Schreiben vom 03.07.2024) – 3 Personen	
C.8.1	Die Arbeitsgruppe Artenvielfalt Au im AKA jetzt! hat folgende Anmerkungen zu o.g. Bebauungsplan:	
C.8.2	Wir empfehlen für die Anlage der Grünbereiche einheimische, trockenresistente und insektenfreundliche Pflanzen zu wählen, das gilt auch für die Hecken und Baumbepflanzungen.	
C.8.3	Wir bitten zu prüfen, wie eine Beleuchtungsplanung des Gebietes mit insekten- sowie fledermausfreundlichen Lampen möglich ist, um die "Lichtverschmutzung" auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auch für den menschlichen Biorhythmus wäre das von Vorteil. Die Beleuchtung sollte zusätzlich ressourcenschonend sein, indem sie z.B. in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr nur mit Bewegungsmeldern eingeschaltet wird.	
C.8.4	Im bisherigen Bebauungsplan „Sauermatt II“ ist zu dem Weg westlich des Gebietes eine klare Festlegung getroffen: Breite	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	2,50m. Im neuen Bebauungsplan müssen hierzu wieder klare Festlegungen getroffen werden analog dem bisherigen Bebauungsplan.	
C.8.5	Bereits jetzt ist im Bebauungsplan „Sauermatt II“ eine Angabe zu Maßnahmen zur Einschränkung des Anfalls von Oberflächenwasser aufgeführt, nämlich dass Stellplätze und sonstige Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden sollen. Auch im neuen Bebauungsplan sollte festgeschrieben werden, dass die Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränkt wird und es Vorgaben für die Wasserdurchlässigkeit der Hof- und Wegeflächen und der Stellplätze gibt.	
C.8.6	Wir bitten darum, dass Festlegungen dazu getroffen werden zum Erhalt der Baumreihe an der Landstraße, auch falls die Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt zwischen die Bäume gebaut wird.	
C.9	Person 9 (Schreiben vom 05.07.2024) – 3 Personen	
C.9.1	Beim ersten Gespräch im Sommer 2022 mit zwei Vertretern des Investors und Herrn Bürgermeister Kindel wurde uns zugesagt, dass sich das Architekturbüro bei uns melden würde, um bei der Vorplanung einen ersten Eindruck zu bekommen und Vorschläge einbringen zu können. Es hat sich weder Architekt noch Investor bei uns gemeldet. Mittlerweile hat uns in der Sitzung vom 20.06.2024 der Architekt Herr Stoz angesprochen; ein Telefonat fand am 27.06.2024 statt.	
C.9.2	Allgemeines Es war die Rede von 5-6 Gebäuden und nicht höher als Hecht und Südvers. Jetzt stellt sich heraus, dass 9 Gebäude geplant sind und diese auch noch unverhältnismäßig hoch. Die Gebäude passen überhaupt nicht ins Ortsbild. Der dörfliche Charakter von Au wird mit dieser Bebauung zerstört bleibt auf der Strecke. Unsere schöne Gemeinde Au ist doch geprägt von netten Häusern, viel Natur und Landwirtschaft. Mit dem geplanten Mammutprojekt verliert Au seine Ursprünglichkeit.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Für uns ist es unverständlich und unfassbar, dass so viel grüne Fläche versiegelt, eine riesige Tiefgarage ausgehoben und eine so massive Bauweise angestrebt wird.</p>	
<p>C.9.3</p>	<p>Haus [REDACTED], Dorfstraße [REDACTED], Bestandschutz</p> <p>Wir haben Angst und Sorge um unser Haus. Was ist, wenn beim Abbruch des ehem. Getränkemarktes oder beim Aushub der Tiefgarage irgendwas unvorhersehbares passiert und Schäden am Haus hinterlässt? Dann will es - wie so oft - keiner gewesen sein. Wir fragen uns, wie unser Haus geschützt wird, um eine evtl. Absenkung zu verhindern und ob die Statik dann noch gewährleistet ist?</p> <p>Diese Situation belastet uns sehr</p>	
<p>C.9.4</p>	<p>Unser Garten</p> <p>Wir bitten Sie, entlang der Grundstücksgrenze zum Haus Nr. 4, auf einen Zaun zu verzichten. Man könnte auf dieser Rasenfläche Stauden, niedrige Hecken oder kleine Blumeninseln als Grenze anpflanzen. Wir wollen diese Fläche nicht nutzen, sondern nur ein bisschen mehr „Luft“ haben. Außerdem pflegen und mähen wir dieses Rasenstück seit Jahrzehnten.</p>	
<p>C.9.5</p>	<p>Gewerbehaus Nr. 5</p> <p>Wir, als unmittelbar Betroffene, finden die Baumaßnahme „Sauermatt IV“ insgesamt als zu hoch und zu wuchtig. Insbesondere das Gewerbehaus Nr. 5, Am Altberg wird uns vor die Nase gesetzt. Das erzeugt eine erdrückende und gefängnisartige Wirkung und das Gefühl der Enge, sowie eine erhebliche Einschränkung unserer Erholungs- und Lebensqualität.</p> <p>Deshalb fordern wir, dass das Gebäude Nr. 5 (wie bei den Bauten 6 und 7) um ein Stockwerk niedriger und die Länge auf ein erträgliches Maß reduziert wird, um die Verschattung in unserem Garten zu reduzieren.</p> <p>Gerade im Winter, wenn die Sonne niedrig steht, würde der Garten komplett im Schatten liegen.</p> <p>Außerdem ist die Bebauungsgrenze zu unserem Grundstück von 2,5 m nicht eingehalten.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.9.6	<p>Pflegeheim Nr. 4</p> <p>Auf der nördlichen Seite, angrenzend an unseren Balkon, soll das Pflegeheim Nr. 4 errichtet werden. Auch hier wird infolge der geplanten Höhe des Neubaus die Mittags- und Abendsonne nicht mehr auf unseren Balkon scheinen können. Unser Erachtens verstößt diese eklatant gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Da es sich hier um einen Neubau handelt und die ursprüngliche Nutzungsart verändert wird, ist es nicht zulässig direkt an unser Haus zu bauen.</p>	
C.9.7	<p>Verschiedene weitere Punkte</p>	
C.9.7.1	<p>Aktuell stehen einige Neubauten im Schutzstreifen. Wir bezweifeln, dass dort eine Bebauung überhaupt zulässig ist.</p>	
C.9.7.2	<p>Den Garten des Pflegeheims finden wir schön. Hoffen aber auf eine naturnahe Bepflanzung mit Rückzugsorte für Vögel und Kleintiere. Deshalb sind auf unnütze und invasive Gehölze zu verzichten. In unserem Garten leben Igel, brüten Vögel und auch der Eichelhäher und das Eichhörnchen kommen zu Besuch.</p>	
C.9.7.3	<p>Bedenken gibt es über ein noch größeres Verkehrsaufkommen durch Bewohner, Besucher, Lieferverkehr...</p>	
C.9.8	<p>Gerne können wir gemeinsam einen Termin festsetzen und eine örtliche Begehung durchführen. Dann ließe sich gut feststellen, wie nah und kompakt die Bebauung an unserem Grundstück ist, was wir für nachbarrechtswidrig und unzumutbar halten.</p>	
C.10	<p>Person 10 (Schreiben vom 04.07.2024) – 4 Personen</p>	
C.10.1	<p>Die geplante Bebauung des sogenannten Schneider-Areals mit einer Senioreneinrichtung, ruhigem Gewerbe und Wohnungen sowie die mit der Planung verfolgten Ziele wie insbesondere Schaffung von Wohnraum, auch für Pflege- und Betreuungsbedürftige, begrüßen und befürworten wir ausdrücklich.</p> <p>Die konkrete geplante Umsetzung des Vorhabens halten wir jedoch aufgrund der Massivität der Baukörper und der Dichte der Bebauung sowie dem damit verbundenen sprungartigen Bevölkerungszuwachs</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	in Au aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen für eine städtebauliche Fehlentwicklung:	
C.10.2	<p>Im Plangebiet „Sauermatt IV“ sollen alle vorgesehenen neun Baukörper mindestens drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (A) erhalten (III+A), im nördlichen Bereich sind sogar zwei Baukörper mit vier bzw. fünf Vollgeschossen und Attikageschoss (IV +A bzw. V+A) geplant. Damit fallen die Gebäude deutlich höher und massiver aus, als bei der bestehenden Nachbarbebauung, die weitestgehend aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (II + D) besteht und noch viel massiver als bei den auf der anderen Seite der Landstraße gelegenen „Gipsi-Häusern“ mit nur einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (I + D). Betrachtet man nicht nur die gesamte Gemeinde Au, sondern auch das südlich anschließende Hexental, ist die Bebauung ebenfalls von Gebäuden mit einer maximalen Geschosshöhe von II+D geprägt, wobei die Dachgeschosse üblicherweise mit Satteldach ausgestaltet sind. Die geplanten Attikageschosse passen demgegenüber nicht in das dörfliche Ortsbild und sind aus unserer Sicht aus gestalterischen Gründen aber auch deshalb auszuschließen, weil sie wegen ihrer Exklusivität häufig keinen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leisten.</p>	
C.10.2.1	<p>Das vorliegende städtebauliche Konzept ist aufgrund der Höhe, aber auch wegen der sehr kompakten, uniformen und massiven Bauweise der Gebäude mit jeweils aufgesetztem Attikageschoss durch und durch städtisch. Danach würde hier ein urbanes Quartier mit klassischem Geschoss-Wohnungsbau entstehen. Dies spiegelt sich auch in der u.a. vorgesehenen Gebietsausweisung als „urbanes Gebiet“ wider, denn die gemäß Bebauungsplan-Entwurf insgesamt zulässige Geschossfläche mit ca. 140 % bis 150 % der Grundstücksfläche liegt über den für Wohn- oder Mischgebieten vorgegebenen Werten. In Entwürfen von 2022 waren teilweise noch Gebäude mit Satteldächern geplant, diese wurden aber dem quadratisch-praktischen Zeitgeist zugunsten von Flachdächern geopfert.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.10.3	<p>Die geplante Bebauung, die aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang von Au das Ortsbild künftig prägen würde, stellt damit nach Maß und Gestaltung einen Fremdkörper dar und wird daher von uns abgelehnt.</p> <p>Hierbei verkennen wir nicht, dass in Zeiten von Wohnungsnot und „Flächenfraß“ eine diesen Umständen Rechnung tragende Bebauung aus Gründen der Nachhaltigkeit angezeigt sein kann. Dem wird jedoch bereits durch die teilweise Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und durch die geplante dichte Bebauung Rechnung getragen. Eine höhere Bebauung als das „ortsübliche“ Maß von II + D ist aus unserer Sicht mit Blick auf die vorhandene Bebauung und den schützenswerten dörflichen Charakter von Au städtebaulich nicht vertretbar. Das noch immer dörfliche Au, räumlich abgesetzt durch eine Grünsperre vom bereits ansatzweise städtischen Merzhausen, wird durch die geplante massive urbane Bebauung am Ortseingang in erhebliche architektonische Schiefelage geraten. Der mit den derzeit geschätzten 50 bis 60 neuen Wohnungen verbundene Bevölkerungszuwachs würde auch hinsichtlich der kommunalen Infrastruktur (Kita, Schule, Rad- und ÖPNV-Verbindungen...) die Gemeinde möglicherweise über Gebühr strapazieren. Wird das vorliegende Konzept realisiert, ist ein Präzedenzfall geschaffen, auf welchen auch bei zukünftigen Planungen (z. B. auf dem „Blumenfeld“) verwiesen werden wird und der Au seines heute noch immer dörflichen Charakters berauben wird.</p>	
C.10.4	<p>Dieser dörfliche Charakter der Gemeinde Au, der unsere Ortschaft so wohltuend von der Stadt abgrenzt, soll aus unserer Sicht unbedingt erhalten bleiben und das Ortsbild nicht durch eine unangepasste städtische Bebauung beeinträchtigt werden.</p>	
C.10.5	<p>Wir fordern daher: Alle geplanten Gebäudkörper müssen auf maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss reduziert werden. Die urbanen „Attikawohnungen“ sind auszuschließen. Die Dachgeschosse sollen - wie bei der benachbarten Bebauung (Hecht und Südvers) - zumindest durch angedeutete „Mansardendächer“, welche auf abschließendem</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Flachdach noch immer Platz für Dach-PV und Begrünung bieten, ersetzt werden.	
C.10.6	Wir bitten Sie, unsere Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und stehen für ein persönliches Gespräch gerne jederzeit zur Verfügung.	
C.11 Person 11 (Schreiben vom 04.07.2024) – 2 Personen		
C.11.1	<p>Eine Neuordnung des sogenannten „Schneider-Areals“ begrüßen wir grundsätzlich und sehen es als Chance für Au, sich zukunftsfähig weiterzuentwickeln mit Schaffung von Wohnraum, einer Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Die Gemeinde Au mit seinem naturnahem Charakter ist geprägt von einer zumeist 2 - geschossigen Wohnbebauung mit Satteldach, einer großen Anzahl von landwirtschaftlichen Betrieben, einem kleinem Gewerbegebiet am nördlichen Ortseingang und einem hohen Anteil Waldfläche (40%) innerhalb der Gemarkungsfläche.</p> <p>Der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan „Sauermatt II“, setzt ein Gewerbegebiet fest mit einer max. GRZ von 0,8, max. GFZ von 1,6 und max. 2 Vollgeschossen. Dieser B-Plan soll durch den neuen Bebauungsplan „Sauermatt IV“ ersetzt werden. Hier sind neun Baukörper mit einer vier- bzw. 6-geschossigen Flachdachbebauung vorgesehen, die geringe Abstandsflächen aufweisen und somit eine hohe, massiv wirkende Baudichte aufweisen. Der Versiegelungsgrad ist hoch. Fahrradabstellplätze sind nicht vorhanden. Die Wohnqualität wird gemindert durch die Schattenwirkung der hohen Baukörper und der zu geringen Abstandsflächen.</p> <p>Es sollen zwischen 48 und 68 Wohnungen entstehen in einer Tiefgarage mit 120 KFZ- Stellplätzen mit nur einer Ein- und Ausfahrt. Der Stellplatzschlüssel ist mit 1,5 Stellplätze je Wohnung vorgesehen.</p> <p>Es sind im Plangebiet zwei verschiedene Nutzungen nach BauNVO festgelegt:</p> <p>1.) MU als urbanes Gebiet für die Wohnhäuser (Haus Nr. 1,6,7,8, und 9) und dem Gewerbegebäude (Haus Nr. 5)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	2.) SO als Sondergebiet für das Seniorenzentrum / Pflegeeinrichtung (Haus Nr. 2,3 und 4)	
C.11.2	<p>Fazit:</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen lehnen wir den Entwurf ab, da die Baudichte und Bauhöhe nicht dem kleinteiligen, dörflichen Charakter von Au entspricht und den Maßstab sprengt. Die geplante Bebauung passt eher zu einem innerstädtischen Baugebiet einer Großstadt als zu einer kleinen Gemeinde mit ca. 1500 Einwohnern. Auch ein Pflegeheim mit 90 Plätzen erscheint überdimensioniert.</p> <p>Der vorgestellte Entwurf ist unmaßstäblich und ist grundsätzlich zu überarbeiten. Eine Bedarfsermittlung der Bürger von Au wäre wünschenswert und würde zu mehr Transparenz und Identifikation mit dem Wohnort führen. Empfohlen wird die Forderung nach gefördertem Wohnungsbau von mind. 30 %, um preiswerten Wohnraum zu sichern. Die Ausschreibung eines Architekten-Wettbewerbs wäre bei diesem anspruchsvollen Plangebiet angezeigt. Zumindest das Einfordern von Planungsvarianten, um die bestmögliche Lösung zu finden.</p>	
C.11.3	<p>Zu folgenden Punkten nehmen wir im Einzelnen Stellung:</p>	
C.11.3.1	<p>Festsetzung MU:</p>	
C.11.3.1.1	<p>Die Gebietsfestsetzung MU halten wir für unangemessen und lässt städtebauliche Fehlentwicklungen vermuten. Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde im Mai 2017 in die Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien möglich war - auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten (nicht in kleinen Dörfern!).</p> <p>Eine Besonderheit des Urbanen Gebiets ist die explizit in der BauNVO vorgesehene bedingungslose Möglichkeit zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse. So ist es möglich, dass</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ol style="list-style-type: none"> 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. <p>In Urbanen Gebieten gilt durch eine Anpassung der TA Lärm tagsüber ein höherer Immissionsrichtwert von 63 dB (A) im Vergleich zu 60 dB (A) in Kern- oder Mischgebieten. Eine Änderung der DIN 18005 und weiterer Regelwerke wäre darüber hinaus erforderlich. Juristische Fachkreise hatten im Vorfeld die mangelnde Abstimmung des neuen Baugebietstyps mit anderen Vorschriften kritisiert.</p> <p>Weiterhin eröffnet die Festsetzung MU als Urbanes Gebiet reduzierte Abstandsflächen von 0,2, was zu einem hohen, typisch urbanen Verdichtungsgrad führt.</p>	
C.11.3.1.2	<p>Die dargestellten Wohnungen und die vagen Angaben von 48- 68 Wohnungen sind nicht nachvollziehbar. Zieht man beispielsweise das Haus 8 heran und das 1. OG als Regelgeschoss mit zwei 3-Zimmerwohnungen pro Geschoss und (vermutlich) einer Penthouse Wohnung im Attikageschoss, macht dies in der Summe bei 5 Regelgeschossen und einem Attikageschoss 11 Wohnungen. Auf der Seite „Zahlen & Fakten“ des Planungsbüros PARTNER AG werden 11-15 Wohnungen angegeben für das Haus 8. Wie sich 15 Wohnungen ergeben sollen, wird nicht näher erläutert. Es ist zu befürchten, dass rentablere Kleinwohnungen anstelle von Familienwohnungen gebaut werden.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.11.3.1.3	<p>Die Sinnhaftigkeit der Gebietsfestlegung „Urbanes Gebiet“ wird in Frage gestellt. Die Festlegung als WA- Allgemeines Wohngebiet mit einem vorgegebenen Wohnungsmix aus 2, 3- und 4 Zimmerwohnungen wird dringend empfohlen. Es ist zu überlegen, ob Auer Bürgerinnen oder Arbeitnehmerinnen bei der Auswahl bevorzugt werden - siehe Regelung in Merzhausen.</p>	
C.11.3.2	<p>Festsetzung Gebäudehöhe/ Geneigtes Dach</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer vier bis sechs-Geschossigkeit und Flachdachausbildung geht weit über den bestehenden städtebaulichen Rahmen hinaus. Wir fordern eine maximale Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einem geneigten Satteldach. Die Dachaufsicht von Au ist geprägt von einer Dachlandschaft aus Ziegelmaterial. Von verschiedenen Wanderwegen ist dies in der Dachaufsicht zu sehen. Die Flachdächer mit großflächigen Photovoltaikanlagen stören erheblich das Landschaftsbild und sind ortsfremd.</p>	
C.11.3.3	<p>Zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept</p> <p>Eine Tiefgarage mit 120 Kfz-Stellplätzen in einem HQ Extrem-Gebiet ist in der Herstellung sehr teuer und treibt die Kosten für den Wohnungsbau unnötig in die Höhe. Es besteht in Au ein hoher Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen und nicht nach Luxuswohnungen mit entsprechend vielen Fahrzeugen. Weiterhin sind in dem Vorentwurf keine Fahrradstellplätze nachgewiesen.</p> <p>Wir fordern ein zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept, einen KFZ-Stellplatzschlüssel von max. 0,75 Stellplatz je Wohnung, gut zugängliche Fahrradabstellplätze unter den Gebäuden. Zusätzlich ausreichend ebenerdige Fahrradstellplätze für Besucher, um „wildes“ Abstellen zu verhindern. Weitere Bausteine des Konzepts können eine Carsharing-Station sowie E-Ladesäulen sein. Eine wichtige Voraussetzung für ein zukunftssträchtiges Mobilitätskonzept ist eine gute Anbindung an den ÖPNV. Hier sind Verbesserungen notwendig, wenn man Angestellte im Schichtdienst der Pflegeeinrichtung beschäftigen möchte.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Klimaschutz fängt bei der Anzahl der privat genutzten PKW's an. Im neuen Vorzeige-Quartier „Kleineschholz“ im Freiburger Stadtteil Stühlinger wurde zum Beispiel ein Stellplatzschlüssel von nur 0,3 KFZ-Stellplätze je Wohnung festgelegt!</p> <p>Will die Gemeinde Au bei dem geplanten Projekt „Sauermatt IV“ einen Beitrag zum Klimawandel leisten, ist der Stellplatzschlüssel dringend zu überdenken.</p> <p>Der unterdimensionierte Quartiersplatz hat keine Qualität, wenn im Innenbereich die Parkplätze für Taxis und Sanitätswagen direkt angrenzen. Dieser Innenbereich mit Spielplatz sollte von Fahrzeugen freigehalten werden. Lärm, Abgase und Hitzestau bieten keine adäquate Aufenthaltsqualität.</p>	
C.11.3.4	<p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften sollten auch gestalterische Vorschriften aufgenommen werden wie z. Bsp. Farbe der Dacheindeckung, Fassadenmaterial und -begrünung, Werbeanlagen, Gestaltung der Grünflächen mit heimischen Pflanzen, Einfriedungen, Gestaltung der Wege/Plätze und Stellplätze.</p> <p>Als positives Beispiel ist die örtliche Bauvorschrift von „Quartier Kleineschholz“ beigefügt.</p>	
C.11.3.5	<p>Ausschluss von Nutzungen</p> <p>Folgende Nutzungen sind im Bebauungsplan auszuschließen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten, dazu gehören beispielsweise Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen sowie ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 29 ff. der Gewerbeordnung (GewO), außerdem Animierlokale, Peep-Shows, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit (Solo-)Striptease und Filmvorführung, Sex-Kinos, Einzelhandelsbetriebe mit angeschlossenen Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe sowie Swingerclubs 2. Bordelle und bordellartige Betriebe 3. Ferienwohnungen 	
C.11.4	<p>Wir bitten Sie, unsere Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	stehen als fachkundige Bürger für ein Fachdiskussion gerne zur Verfügung.	
C.11.5	<p>Anlagen: (siehe Anhang)</p> <p>§ 6a Urbanes Gebiet</p> <p>§ 37 LBO-BW Stellplätze</p> <p>Örtliche Bauvorschrift als Satzung, hier: Beispiel „Quartier Kleineschholz“, Freiburg-Stühlinger</p>	
C.12	<p>Person 12 (Schreiben vom 07.07.2024) – Elternbeirat der KiTa</p>	
C.12.1	<p>Wie bei der Bürgerinfoveranstaltung am 20.6.2024 vorgetragen, stellen wir uns als Elternbeirat des Auer Kindergartens St. Johannes die Frage, welche Auswirkungen die projektierten 50-60 Wohneinheiten auf den Bereich Kinder und Jugendliche haben wird? Wir möchten Ihnen unsere Argumente und Fragen wie gewünscht noch einmal schriftlich darlegen und würden Sie bitten, diese in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	
C.12.2	<p><u>Stand heute</u></p> <p>In Au stehen schon jetzt nicht so viele Krippen- und Kindergartenplätze zur Verfügung, dass alle Betreuungsbedarfe ohne weiteres bedient werden könnten. Man muss sich sehr frühzeitig melden, um als Auer einen Platz für sein Kind in der örtlichen KiTa sicher zu haben, am besten noch vor der Geburt. Für geflüchtete Kinder kann im Hexental i.d.R. überhaupt kein Kindergartenplatz angeboten werden, obwohl das im Sinne der Integration ungemein wichtig wäre.</p> <p>Uns ist bewusst, dass hierbei neben den baulichen Gegebenheiten insbesondere der Fachkräftemangel eine erhebliche Rolle spielt. Eine Vollausslastung der theoretisch möglichen Plätze bekommt unseres Wissens nach kaum noch eine KiTa im Hexental hin. Obwohl eh schon viel mit Hilfskräften, FSJ-lern, Praktikanten usw. gearbeitet wird, am Angebot gespart wird, müssen Betreuungszeiten gekürzt werden oder liegen ganze Gruppen brach. Auch in Au sind mittlerweile so viele Stellen unbesetzt, dass dieser Schritt unmittelbar bevorsteht.</p> <p>Wir sind als Elternbeirat seit Jahren sehr bemüht, die Einrichtung beim Anwerben,</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>beim Halten und auch bei der Unterbringung der Mitarbeitenden zu unterstützen. Aber auch bei uns sind permanent Stellen unbesetzt, fehlt es an voll ausgebildeten Fachkräften und blicken wir mit großer Sorge auf das kommende Kindergartenjahr. Wir sehen als Elternschaft, wie die Kinderbetreuung in Au schon jetzt an ihre Grenzen stößt. Mit dem in 2026 neu dazukommenden Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung im Schulbereich wird sich die Arbeitsmarktsituation im Bereich der Erzieherinnen noch einmal erheblich verschärfen.</p> <p>Es kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unterstellt werden, dass in den 50-60 neuen Wohnungen vor den Toren Freiburgs auch Familien mit kleineren Kindern einziehen werden. Wie vergleichbare Wohnbauentwicklungen in den Nachbargemeinden zeigen, bringen solche Neubaugebiete gerne einen Schub an jungen Kindern neu in die Gemeinde, die dann über die Jahre Krippe-KiTa-Grundschule benötigen. Hier davon auszugehen, dass ausgerechnet beim Baugebiet Sauermatt 4 anders sein sollte bzw. der Bestand an Kindertageseinrichtungen den Zuwachs an Kindern schon einfach so kompensieren werde, halten wir für nicht hinreichend.</p>	
C.12.3	<p><u>Unsere Bitten</u></p> <p>Wir würden daher nachstehende Punkte/Fragen in den weiteren Prozess zum Baugebiet Sauermatt 4 einbringen wollen und bedanken uns im Voraus für die Bearbeitung:</p>	
C.12.3.1	<p>Wir würden Sie als Gemeinde bitten, uns die Zahlen der letzten Jahre zur Entwicklung und Belegung der Krippen- Kindergarten- und Schulplätze durch Auer Kinder zur Verfügung zu stellen. Ebenso würden wir um die Übermittlung der Ergebnisse der letzten Bedarfsabfragen bitten.</p>	
C.12.3.2	<p>Gerne würden wir uns mit Ihnen als Gemeinde zu einem Gespräch treffen und gemeinsam überlegen, wie die Kinderbetreuungsbedarfsplanung in Au weiter entwickelt werden kann. In Wittnau war das unlängst Thema im Gemeinderat, in Merzhausen gibt es einen jährlichen Runden Tisch und wir würden es sehr begrüßen, wenn wir da auch für Au ein Format des</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Austauschs finden würden. Bisher sind wir als Elternbeirat nicht in die Bedarfsplanung einbezogen und wir würden da auch ganz unabhängig der Planungen zu Sauermatt 4 darum bitten, dass wir das ändern. Wir würden vorschlagen, sich hier nach den Ferien im September/Okttober zu einem Gespräch zu treffen.</p>	
C.12.3.3	<p>Wir würden Sie als Projektplaner bitten, eine Einschätzung dazu abzugeben, mit wie vielen Bewohnern insgesamt und wie vielen Kindern Sie in den 50-60 Wohneinheiten im neuen Quartier rechnen? Je nach Größe der Wohneinheiten und Belegung kommen da nach unseren Schätzungen an die 10% der bisherigen Auer Bevölkerung dazu, und das auf einen Schlag und nicht über Jahre verteilt. Mit welchen Zahlen/Erfahrungswerten rechnen Sie da?</p>	
C.12.3.4	<p>Weiter würden wir Sie als Planer bitten, schon früh zu berücksichtigen, dass Kinder auch Platz zum Spielen brauchen. In der direkten Umgebung des Quartiers gibt es keinen Spielplatz und daher würden wir darum bitten, von vorneherein eine attraktive Spielanlage einzuplanen. Hierbei scheint es uns wichtig darauf zu achten, dass es möglichst wenig Konflikte gibt (Spielgeräuschen der Kinder vs. Ruhebedürfnis der Senioren). Ebenfalls bitten wir sie zu bedenken, dass aus den Kindern auch irgendwann Jugendliche werden und auch die Räume/Orte brauchen um sich zu treffen.</p>	
C.12.3.5	<p>Nicht zuletzt würden wir anregen, dass sich die Gemeinde und der Investor darauf verständigen, dass im Quartier selbst Räume und Flächen eingeplant und vorgehalten werden, um dort eine Kindertageseinrichtung/ Tagesmutter mit U-3-Bereich unterzubringen.</p>	
C.12.3.6	<p>Aus unserer Sicht ist zu erwarten, dass für die Bewohner des Quartiers Sauermatt 4 neue soziale Räume und Infrastruktur benötigt werden. Vielleicht besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde Au einen Teil der Räume im Gewerbe-/Sozialeinrichtungsbau neben Südvers anmietet oder auch übernimmt - und dann dort Ihrerseits eine KiTa betreiben/vermieten kann, oder ein Reparatur Café einrichten, ein Seniorentreff oder auch sozialen Wohnraum schaffen kann (bspw. für Geflüchtete in</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	der Anschlussunterbringung) oder sozial schwache Familien.	
C.12.4	Insgesamt würden Sie als Gemeinde und Planer bitten, Sorge zu tragen, dass insbesondere auch für die Kinder und Jugendlichen im Quartier attraktive Räume und Flächen geschaffen werden.	
C.12.5	Für Rückfragen oder Gespräche zu dem Thema stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
C.13	Person 13 (Schreiben vom 07.07.2024) – 3 unterzeichnende Personen und weitere 107 aufgelistete Namen (ohne Unterschriften)	
C.13.1	<p>Die geplante Bebauung des sogenannten Schneider-Areals mit einer Senioreneinrichtung, ruhigem Gewerbe und Wohnungen sowie die mit der Planung verfolgten Ziele wie insbesondere Schaffung von Wohnraum, auch für Pflege- und Betreuungsbedürftige, begrüßen und befürworten wir ausdrücklich.</p> <p>Die konkrete geplante Umsetzung des Vorhabens halten wir jedoch aufgrund der Massivität der Baukörper und der Dichte der Bebauung sowie dem damit verbundenen sprungartigen Bevölkerungszuwachs in Au aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen für eine städtebauliche Fehlentwicklung:</p>	
C.13.2	<p>Im Plangebiet „Sauermatt IV“ sollen alle vorgesehenen neun Baukörper mindestens drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (A) erhalten (III+A), im nördlichen Bereich sind sogar zwei Baukörper mit vier bzw. fünf Vollgeschossen und Attikageschoss (IV +A bzw. V+A) geplant. Damit fallen die Gebäude deutlich höher und massiver aus als bei der bestehenden Nachbarbebauung, die weitestgehend aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (II + D) besteht und noch viel massiver als bei den auf der anderen Seite der Landstraße gelegenen „Gipsi- Häusern“ mit nur einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (I + D). Betrachtet man nicht nur die gesamte Gemeinde Au, sondern auch das südlich anschließende Hexental, ist die Bebauung ebenfalls von Gebäuden mit einer maximalen Geschosshöhe von 11+D geprägt, wobei die Dachgeschosse üblicherweise mit Satteldach ausgestaltet sind. Die geplanten Attikageschosse passen demgegenüber nicht in</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>das dörfliche Ortsbild und sind aus unserer Sicht aus gestalterischen Gründen aber auch deshalb auszuschließen, weil sie wegen ihrer Exklusivität häufig keinen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leisten.</p>	
C.13.3	<p>Das vorliegende städtebauliche Konzept ist aufgrund der Höhe, aber auch wegen der sehr kompakten, uniformen und massiven Bauweise der Gebäude mit jeweils aufgesetztem Attikageschoss durch und durch städtisch. Danach würde hier ein urbanes Quartier mit klassischem Geschoss-Wohnungsbau entstehen. Dies spiegelt sich auch in der u.a. vorgesehenen Gebietsausweisung als „urbanes Gebiet“ wider, denn die gemäß Bebauungsplan-Entwurf insgesamt zulässige Geschossfläche mit ca. 140 % bis 150 % der Grundstücksfläche liegt über den für Wohn- oder Mischgebieten vorgegebenen Werten. In Entwürfen von 2022 waren teilweise noch Gebäude mit Satteldächern geplant, diese wurden aber dem quadratisch-praktischen Zeitgeist zugunsten von Flachdächern geopfert.</p>	
C.13.4	<p>Die geplante Bebauung, die aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang von Au das Ortsbild künftig prägen würde, stellt damit nach Maß und Gestaltung einen Fremdkörper dar und wird daher von uns abgelehnt.</p>	
C.13.5	<p>Hierbei verkennen wir nicht, dass in Zeiten von Wohnungsnot und „Flächenfraß“ eine diesen Umständen Rechnung tragende Bebauung aus Gründen der Nachhaltigkeit angezeigt sein kann. Dem wird jedoch bereits durch die teilweise Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und durch die geplante dichte Bebauung Rechnung getragen. Eine höhere Bebauung als das „ortsübliche“ Maß von II + D ist aus unserer Sicht mit Blick auf die vorhandene Bebauung und den schätzenswerten dörflichen Charakter von Au städtebaulich nicht vertretbar. Das noch immer dörfliche Au, räumlich abgesetzt durch eine Grünsperre vom bereits ansatzweise städtischen Merzhausen, wird durch die geplante massive urbane Bebauung am Ortseingang in erhebliche architektonische Schiefelage geraten. Der mit den derzeit geschätzten 50 bis 60 neuen Wohnungen verbundene Bevölkerungszuwachs</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	würde auch hinsichtlich der kommunalen Infrastruktur (Kita, Schule, Rad- und ÖPNV-Verbindungen...) die Gemeinde möglicherweise über Gebühr strapazieren. Wird das vorliegende Konzept realisiert, ist ein Präzedenzfall geschaffen, auf welchen auch bei zukünftigen Planungen (z. B. auf dem „Blumenfeld“) verwiesen werden wird und der Au seines heute noch immer dörflichen Charakters berauben wird.	
C.13.6	Dieser dörfliche Charakter der Gemeinde Au, der unsere Ortschaft so wohltuend von der Stadt abgrenzt, soll aus unserer Sicht unbedingt erhalten bleiben und das Ortsbild nicht durch eine unangepasste städtische Bebauung beeinträchtigt werden.	
C.13.7	Wir fordern daher: Alle geplanten Gebäudekörper müssen auf maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss reduziert werden. Die urbanen „Attikawohnungen“ sind auszuschließen. Die Dachgeschosse sollen - wie bei der benachbarten Bebauung (Hecht und Südvers) - zumindest durch angedeutete „Mansardendächer“, welche auf abschließendem Flachdach noch immer Platz für Dach-PV und Begrünung bieten, ersetzt werden.	
C.13.8	Wir bitten Sie, unsere Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und stehen für ein persönliches Gespräch gerne jederzeit zur Verfügung.	
C.14	Person 14 (Schreiben vom 07.07.2024) – 1 unterzeichnende Person und 20 aufgelistete Namen (ohne Unterschriften)	
C.14.1	<p>Mit dem Baugebiet Sauermatt IV mit 8500 qm wird in der Gemeinde Au ein großes Baugebiet erschlossen.</p> <p>Der Investor hat Wünsche formuliert, die im Aufstellungsbeschluss von Seiten der Gemeinde übernommen wurden, so zum Beispiel die Umwandlung eines größeren Teils des eigentlich 100%igen Gewerbegebietes in Mischnutzung. Auch die mögliche Geschosshöhe wurde erheblich erhöht. Dies führt zu einer sehr deutlichen Steigerung des Grundstückswertes und der Rentabilität.</p> <p>Bisherige Anforderungen an den Bauherrn eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu gewährleisten sind Voraussetzungen in einem Land, das bis 2045 klimaneutral sein</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>will. Auch ein gutes Wasserrückhaltungskonzept In einem Baugebiet, in dem es schon jetzt Probleme mit Oberflächenwasser gibt, ist im Interesse des Bauherrn.</p> <p>Wir halten es daher für notwendig, dass die Gemeinde weitere, darüberhinausgehende Bedürfnisse gegenüber dem Investor vertritt und im Bebauungsplan realisiert. Dabei sollte die soziale Komponente ein ganz wesentlicher Bestandteil sein. Gebraucht wird vor allem Wohnraum für Menschen wie zum Beispiel junge Familien mit geringem oder mittlerem Einkommen und Platz für ältere Menschen die selbstbestimmt wohnen wollen.</p>	
C.14.2	<p>Wir halten es daher für dringend geboten, dass ein Teil der Wohnfläche als sozialer Wohnungsbau ausgewiesen und zusätzlich preisgedämpfter Wohnungsbau realisiert und dies im Bebauungsplan festgeschrieben wird.</p> <p>Ältere Menschen brauchen barrierefreien Wohnraum, gelegentlich Unterstützung zum Beispiel im Rahmen eines betreuten Wohnens oder auch Pflege. Gerade im Bereich von Pflegeeinrichtungen führt der Mangel an Pflegepersonal zu teils erheblichen Pflegedefiziten und teilweise dazu, dass Pflegeeinrichtungen ganz geschlossen werden müssen.</p> <p>Dem wirkt die Einrichtung von selbstbestimmten Wohngemeinschaften entgegen. Hier sind in den letzten Jahren zahlreiche Modellprojekte realisiert worden, die zum Beispiel Angehörige, am Gemeinwohl orientierte Helfende und professionell Pflegenden mit einbinden. Dies wird mit zahlreichen verschiedenen Ansätzen gelöst. Es gibt auch Konzepte, bei denen Studenten in die Hilfe für Senioren gegen geminderte Miete eingebunden werden oder auch Wohnformen mit mehreren, sich untereinander unterstützenden Generationen. Als Beispiele seien hier z.B. die Woge e.V. im Vauban (https://www.wogevauban.de), die Labyrinth Wohn- und Lebenshilfe für Menschen mit Demenz e.V. (https://labyrinth-freiburg.de) und die Wohngemeinschaft im Ursulinenhof der Bürgergemeinschaft Oberried (https://www.buergergemeinschaft-oberried.de/p/wohngruppe-im-ursulinenhof) genannt. Ähnliche Modelle gibt es auch für Menschen mit Behinderung etwa in Emmendingen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(https://www.zusammenerleben-ev.de) oder das genossenschaftlich organisierte Ökogeno Projekt in Ehrenkirchen (https://www.oekogeno-haus.de/ehrenkirchen/das-projekt/).</p> <p>Alle Konzepte eint, dass man den Bedarf an professionellem Pflegepersonal reduzieren kann, die Betreuung dennoch intensiver ist und man selbstbestimmt die Pflege organisieren kann. Das heißt auch, dass man aus dem Pflegeangebot wählen kann.</p> <p>Solche Modelle stehen nicht dem geplanten Pflegeheim entgegen, sondern würden es ergänzen. Es ist uns daher wichtig, dass im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird, dass ein Teil des Wohnraumes für solche Projekte barrierefrei gebaut wird und zweckgebunden vermietet wird.</p> <p>Dass es zeitgemäß ist, solche Forderungen in städtischen Handlungskonzepten zu verankern, zeigen zahlreiche Vorbilder wie etwa die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) der Stadt München, das Handlungskonzept Wohnen in Münster oder die wohnungspolitische Strategie der Stadt Mannheim.</p> <p>Mit Vorträgen und/oder Besichtigungen können bürokratische Voraussetzungen, praktische Planung und Realisierung zahlreicher Projekte altersgerechter Wohnformen erläutert und dargestellt werden. Der Unterzeichnende ist gerne bereit, diese zu vermitteln und zu organisieren. Zum Beispiel hat sich die Leiterin des Ursulinenhofes in Oberried die gleichzeitig im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in der Fachstelle Bürgerschaftliches Engagement tätig ist, Frau Eitenbichler, bereit erklärt Ihnen das Projekt vorzustellen.</p>	
C.14.3	<p>Anbei noch zwei Videos aus Oberried:</p> <p>Wir sind Sorgende Gemeinschaft - YouTube</p> <p>Wir sind Sorgende Gemeinschaft - Statements - YouTube</p>	
C.15	Person 15	
C.15.1	(Schreiben vom 07.07.2024) – 2 Personen	
	Entsprechend dem vorgestellten Bebauungsplan wurde die vorderste Linie der Gebäude zur Dorfstraße mit drei	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vollgeschoss und einer Attika-Wohnung ausgelegt. In der Bürgerversammlung wurde hier explizit auf die einbezogenen Größenverhältnisse und der diesbezüglichen Einrahmung ins Ortsbild mit den Gebäuden der Firma Hecht und Südvers hingewiesen. Nicht beachtet wurde hierbei, dass diese neue Bebauung im groben Missverhältnis zu den Gibsi-Häusle an der Dorfstraße steht. Mit einem einzigen Vollgeschoss und Dachgeschoss stehen diese in keinem Maßstab zu den neuen Gebäuden.</p>	
C.15.2	<p>Weiterhin lehnen wir deutlich ab, dass diese Gebäude so direkt an die Dorfstraße heran gebaut werden dürfen. Eine Rückstellung entsprechend der Bebauung bei der Firma Hecht oder Südvers würde ebenfalls zur Reduzierung der „Massivität“ der Bebauung beitragen. Sicherlich könnte auch ein Flächenausgleich wegen des geänderten Wohnraum durch ein Verbreiterung des Mittelblocks beim Pflegehaus oder einer Vergrößerung vor der Firma Südvers erreicht werden.</p>	
C.15.3	<p>Beim Neubau unseres Wohnhauses in der [REDACTED] wurde sehr deutlich, sogar bis auf die Ausgestaltung der Dachgauben, darauf bestanden, dass dieses Gebäude genau den bestehenden Häusern entspricht. Gerne hätten wir gesehen, dass auch bei der Erstellung des Bebauungsplans hier mehr Augenmerk auf die Verhältnisse und somit mehr Rücksicht auf uns als Anwohner der Dorfstraße genommen würde.</p>	
C.16	<p>Person 16 (Schreiben vom 05.07.2024) – 2 Personen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.16.1	<p>Unser Anliegen ist, dass die neu gebauten Häuser dem bisherigen Bild des Dorfes angepasst werden und dass nicht Immobilien entstehen, die in jedem beliebigen Neubaugebiet stehen könnten.</p> 	
C.16.2	<p>Wenn wir die zwei anliegenden Gebäude „Südvers“ und „Hecht“ betrachten, wurde durch eine aufgelockerte Mansardendachgestaltung versucht das Dorfbild aufzunehmen.</p> 	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Dem steht eine Bebauung mit Attikawohnungen (siehe oben) entgegen.	
C.16.3	<p>Wir fordern Sie auf im Bebauungsplan festzulegen, dass für die Gebäude längs der „Hexentalstraße“ und „Am Altberg“ keine Atikagestaltung möglich ist und eine Mansardendachgestaltung erfolgen muss, die sich an den schon vorhandenen Gebäuden bzw. dem Dorfbild anlehnt.</p> 	

**D ANREGUNGEN AUS DER BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG AM
 20.06.2024**

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger ermuntert, ihre Anregungen auf den bereitgelegten Karteikarten zu verschriftlichen. Im Folgenden sind die hier eingegangenen Anregungen und Bedenken aufgeführt, wobei jede Person einer Karteikarte entspricht.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
D.1 Person 1		
D.1.1	<p>Sehr positiv, dass heute diese Info-Veranstaltung über viele Fragen aufgeklärt und geklärt wurde. Gute sachliche Diskussionen.</p> <p>Den Wunsch, dass die Bebauung nicht so hoch gestaltet werden soll, möchte ich unterstützen!</p> <p>Dörflichen Charakter berücksichtigen. Eine Bebauung u. Planung für die Zukunft finde ich gut und wichtig für Au!</p>	
D.2 Person 2		
D.2.1	<p>Höhe der vorderen Gebäude orientiert sich an der hinteren Höhe der Firma Hecht. Gebäude sind 5 m höher als Gebäude in der Dorfstraße.</p> <p>(Firsthöhe Dorfstraße 7/9 298 m ü. 00, Forsthöhe Altenheim ca. 303 m ü. 00)</p>	
D.3 Person 3		
D.3.1	<p>Tiefgarageneinfahrt Altberg</p> <p>Verfügbarkeit Grundstücke zum Ausbau Sonnengasse?</p>	
D.4 Person 4		
D.4.1	<p>Der Automat der Metzgerei Schmidt aus Wittnau sollte unbedingt erhalten bleiben.</p>	
D.5 Person 5		
D.5.1	<p>Wer soll in diesen Luxuswohnungen wohnen? Das kann doch niemand bezahlen??</p>	
D.5.2	<p>Warum braucht es in den hinteren Häusern die Höhe?</p>	
D.5.3	<p>In Anbetracht dessen, dass es kein Pflegepersonal mehr gibt, und sich kaum jemand mehr Altenpflege leisten kann, ist es möglich, dass dieses Gewerbe nicht genutzt werden kann.</p>	
D.5.4	<p>Was passiert, wenn dort Tiere vorkommen? Wird dann das Projekt gecancelt?</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
D.6 Person 6		
D.6.1	Danke für die informative Veranstaltung. Ich hatte im Vorfeld wenig Zeit mich mit den Planungen zu befassen. Ich bin generell positiv überrascht, wie umfänglich das Vorhaben ist. Ich hoffe, dass die Planer die Größe der Gebäude gut bedenken.	
D.6.2	Auch das Thema Hochwasser ist immer präsent. Wir haben schon mehrfach Starkregen erlebt bei dem ein Fluss die Dorfstraße runter geflossen ist.	
D.6.3	Die Idee einer Pflegeeinrichtung finde ich gut.	
D.6.4	Beim Energiekonzept möchte ich anregen, ob wir als nahe Anlieger mit einbezogen werden können (Anschluss an Solar oder Wärme).	
D.6.5	Zur Tiefgarage: Bitte darauf achten, dass die PKW ungehindert ein- und ausfahren können. Ohne Halten (kein Tor). Das erzeugt unnötig Lärm von PKW und Geräusche eines Tores beim Öffnen/Schließen.	
D.7 Person 7		
D.7.1	Bebauungsplan grundsätzlich gut, aber ein Wohngebäude mit 5 Geschossen + Attika ist zu hoch und wirkt als Fremdkörper im Dorf. → 3 Geschosse + Attika sollte das Maximum sein.	
D.8 Person 8		
D.8.1	Die Bebauung ist für ein Dorf wie Au zu massiv und die hinteren Häuser zu hoch.	
D.9 Person 9		
D.9.1	Kann man Sozialwohnungen festschreiben?	
D.9.2	In der Beschreibung steht „Weg am Hang soll erhalten bleiben“ die Existenz des Weges muss im Bebauungsplan gesichert werden!	
D.9.3	Es muss für die großen Müllfahrzeuge möglich sein, in das Gebiet einzufahren (TG-Tragfähigkeit). Es darf nicht passieren, dass das ganze Gebiet seine Tonnen auf die Straße/Gehweg „Am Altberg“ stellt. Abstellflächen für Mülltonnen + Fahrräder fehlen bis jetzt.	
D.9.4	Die Rampe der TG muss so gestaltet sein, dass die KFZ auf Straßenniveau anhalten	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	können um den Rad-/Fußweg zu queren. Es darf nicht sein, dass die Rampe schräg nach oben führt und am Fußweg endet und die KFZ dort stehen, um die L122 zu beobachten.	
D.9.5	Die Straße „am Altberg“ hat keine Gehwege, es muss auf dem Privatgrundstück genug Fußgänger + Radfahrerinfrastruktur geschaffen werden. Die Menschen müssen sicher zur Bushaltestelle kommen. Da die Straße zum Gewerbegebiet führt, muss auf der Fahrbahn mit großen LKW gerechnet werden.	

E ANLAGEN

Anlagen aus der Stellungnahme C.11.5

§ 6a BauNVO - Urbanes Gebiet

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe ,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

§ 37 LBO - BW Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). 2Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. 3Statt notwendiger Kfz-Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig; nach Maßgabe des Absatzes 8 können Garagen auch verlangt werden. 4Bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze nach Satz 2 kann durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. 5Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen; eine Anrechnung der so geschaffenen Fahrradstellplätze auf die Verpflichtung nach Absatz 2 erfolgt nicht.

(2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, sind Fahrradstellplätze herzustellen. 2Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden Bedarf (notwendige Fahrradstellplätze). 3Notwendige Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche leicht erreichbar und gut zugänglich sein und eine wirksame Diebstahlsicherung ermöglichen; soweit sie für Wohnungen herzustellen sind müssen sie außerdem wettergeschützt sein.

(3) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, daß die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. 2Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt.

(4) Die Baurechtsbehörde kann zulassen, daß notwendige Stellplätze oder Garagen erst innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Fertigstellung der Anlage hergestellt werden. 2Sie hat die Herstellung auszusetzen, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

(5) Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen

- auf dem Baugrundstück,
- auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
- mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde

Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück muß für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein. Die Baurechtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, mit Zustimmung der Gemeinde bestimmen, ob die Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

(6) Lassen sich notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen nach Absatz 5 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen, so kann die Baurechtsbehörde mit Zustimmung

der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, daß der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Der Geldbetrag muß von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraums verwendet werden für

1. die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, insbesondere an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, oder privater Stellplätze zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen,
2. die Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen, einschließlich der Herstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
3. die Herstellung von Parkeinrichtungen für die gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen oder
4. bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern, wie Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs oder für den Fahrradverkehr.

Die Gemeinde legt die Höhe des Geldbetrages fest.

(7) Absatz 6 gilt nicht für notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen von Wohnungen. Eine Abweichung von der Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 ist zuzulassen, soweit die Herstellung

- bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist oder
- auf dem Baugrundstück auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ausgeschlossen ist.

(8) Kfz-Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, daß die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 9 Abs. 2 nicht gehindert wird. Die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.

(9) Das Abstellen von Wohnwagen und anderen Kraftfahrzeuganhängern in Garagen ist zulässig.

Satzung

der Stadt Freiburg i. Br.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quartier Kleineschholz“, Plan-Nr. 5-121

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Bebauungsplan und Geltungsbereich

Für den Bereich

der Grundstücke Flst.Nrn. 6388/2 (Fuß-/Radweg), 6388/3 (Kleineschholz), 6388/4 (Kleineschholz), 6388/5 (früher Agentur für Arbeit) und 6400 (Sundgauallee) sowie für Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn. 3059/25 (Lehener Straße), 6391 (Sundgauallee), 6479 (Lehener Wanner), 6394 (Rathaus im Stühlinger), 8324/2 (Bahn), 6479/2 (Lehener Wanner) und 6491/4 (Eschholzpark)

begrenzt

- im Norden durch die Lehener Straße,
- im Osten durch das Grundstück der Agentur für Arbeit sowie die Bereiche des Rathauses im Stühlinger und der städtischen Kindertagesstätte,
- im Süden durch die Trasse der Stadtbahn, einen Teil der Sundgauallee einschließlich des Brückenbauwerks und den Eschholzpark und
- im Westen durch die Güterbahnlinie Gundelfingen-Leutersberg,

im Stadtteil Stühlinger,

wird ein verbindlicher Bauleitplan nach § 10 Abs. 1 BauGB bestehend aus

1. der Planzeichnung vom 12. Dezember 2023
2. den Textlichen Festsetzungen vom 12. Dezember 2023

Bezeichnung: **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Quartier Kleineschholz", Plan-Nr. 5-121,**

beschlossen.

Maßgebend für die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist bei einem Widerspruch zwischen dem Textteil der Beschreibung des Geltungsbereichs und der Planzeichnung die Planzeichnung vom 12. Dezember 2023.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich werden nach § 74 LBO für das in § 1 bezeichnete Gebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Hinweis:

Weitergehende Hinweise und Empfehlungen sind dem Gestaltungsleitfaden, der im Vergabeverfahren für die zu bebauenden Grundstücke zu berücksichtigen ist, zu entnehmen. Dieser wird den Bauherr_innen im Rahmen der Vermarktung zur Verfügung gestellt werden und dient als Orientierungshilfe bei der Gestaltung der Projekte.

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. In den Urbanen Gebieten sind sowohl auf den Hauptgebäuden als auch auf den Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdach gilt eine Dachneigung zwischen 0 und maximal 5 Grad.
- 1.2. Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sowie fluoreszierende, glänzende oder spiegelnde Oberflächen für Dächer und Fassaden unzulässig. Hierunter fallen auch Dächer und Fassaden aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei und deren Legierungen. Metalldacheindeckungen sind nur zulässig als Abdeckung der oberen Wandabschlüsse (Brüstungen, Attikas) und sofern diese aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl hergestellt sind.
- 1.3. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen und Materialien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Sie sind, sofern sie nicht auf Dachflächen angebracht werden, möglichst blendarm auszurichten.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1. Werbeanlagen und Schilder sind nur an der Stätte der eigenen Leistung am Hauptgebäude bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² zulässig.
- 2.2. Für sich stehende Schriftzüge sind in Einzelbuchstaben auszuführen und am Gebäude anzubringen. Die maximale Größe der Einzelbuchstaben beträgt 0,50 m in Höhe und Breite.

2.3. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, großflächige Werbetafeln $\geq 2 \text{ m}^2$ und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Werbeanlagen auf dem Dach sind im Plangebiet unzulässig.

2.4. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Fensterflächen ist unzulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Wege oder Zugewegungen zu den Rampen der Fahrrad-Tiefgaragen dienen, sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung von Grünflächen unter Verwendung von Kunstrasen ist unzulässig.

3.2. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese (Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Hinweise:

Das gesetzlich geltende Verbot von Schottergärten nach § 21a Naturschutzgesetz BW 2020 ist zu beachten.

4. Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den privaten Erschließungswegen sowie den Gemeinschaftsfreiflächen innerhalb der Wohnhöfe sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrünten Mauern oder Zäunen aus Holz oder Metall, die an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum privaten Erschließungsweg oder zu den Gemeinschaftsfreiflächen mit Hecken hinter- bzw. bepflanzt sind, zulässig. Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig. Ihre Höhe ist auf maximal 0,8 m über dem jeweiligen angrenzenden Straßenniveau begrenzt. Dies gilt auch für Einfriedungen von Versickerungsmulden.

Empfehlung:

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, öffentliche und private Versickerungsmulden durch Bepflanzung und Geländemodellierung so zu gestalten, dass eine Einfriedung entfallen kann.

5. Antennen, Mobilfunk- und Richtfunkanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 5.1. Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne zulässig. Diese ist nur auf dem Dach und den dem öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 5.2. Mobil- und Richtfunkanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Rand des Gebäudes einhalten und dürfen nicht höher als 2,50 m sein.
- 5.3. Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinter liegende Dach- oder Wandfläche aufweisen.

6. Kfz-Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)

- 6.1. Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen wird auf 0,3 Stellplätze / Wohneinheit eingeschränkt. Eine Herstellung von mehr als 0,3 Stellplätze / Wohneinheit ist untersagt.
- 6.2. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.
- 6.3. Die notwendigen Stellplätze sind in der Quartiersgarage im Urbanen Gebiet MU 5 herzustellen.

7. Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

- 7.1. Die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze (Stellplätze für Fahrräder und Sonderäder) für Wohnungen nach § 37 Absatz 2 Satz 2 LBO ermittelt sich nach der Gesamtwohnfläche. Je 30 m² Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz herzustellen.
- 7.2. Je angefangene 20 Fahrradabstellplätze ist zusätzlich eine Fläche für Fahrradanhänger bzw. Sonder- oder Lastenfahrräder von 2,6 m² zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen vorzusehen.
- 7.3. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze für Besucher_innen in ausreichender Zahl zu errichten. Bei Wohngebäuden sind mindestens vier Fahrradabstellplätze für Besucher_innen zielnah zum jeweiligen Zugang herzustellen.
- 7.4. Zusätzlich sind Fahrradabstellplätze für Mitarbeitende in den Urbanen Gebieten in ausreichender Zahl zu errichten. Diese können ausnahmsweise für die Urbanen Gebiete MU 3, MU 4, MU 8, MU 9, MU 10, MU 11, MU 14 und MU 15 in der Quartiersgarage im Urbanen Gebiet MU 5 angeordnet werden.

Hinweise zu Nrn. 7.3 und 7.4:

Fahrradstellplätze bei anderen Anlagen als Wohnungen sind entsprechend der VwV Stellplätze zielnah zu der jeweiligen Nutzung bzw. zu dem jeweiligen Zugang anzuordnen.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze bei anderen Anlagen als Wohnungen wird auf die Richtzahlen für Fahrrad-Stellplätze in der VwV Stellplätze verwiesen.

- 7.5. Die Mindestmaße eines Fahrradabstellplatzes nach Nrn. 7.1, 7.3 und 7.4 betragen 2,00 m x 0,50 m zuzüglich der erforderlichen Fahrgassen und Rangierflächen.
- 7.6. Die Fahrgassenbreite zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt mindestens 1,80 m.
- 7.7. Die Fahrradabstellplätze sind mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnevorrichtungen auszustatten, an denen die Fahrradrahmen angeschlossen werden können.
- 7.8. Einfache Vorderradhalter sind unzulässig. Höchstens 50 % der nachzuweisenden Fahrradstellplätze können in Doppelstockparksystemen hergestellt werden.
- 7.9. Die Abstellplätze nach Nrn. 7.1, 7.2 und 7.4 sind auf dem Baugrundstück in einem wettergeschützten und abschließbaren Raum zu errichten, der auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche oder im Untergeschoss liegt, sofern die Erschließung über Rampen erfolgt, die eine Breite von mindestens 2,30 m und eine Neigung von maximal 15 % aufweisen.

Hinweise zu Nr. 7.9.:

Die Lage und Zuordnung notwendiger Rampen nach Nr. 7.7 ist frei wählbar. Eine gemeinsame Nutzung für zwei benachbart liegende Grundstücke / Gebäude ist zulässig.

Um eine komfortable Benutzung der Rampen zu den Fahrradgaragen für alle Begegnungsfälle zu gewährleisten, wird eine Rampenbreite von mindestens 2,50 m empfohlen.

- 7.10. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Abstellplätzen dürfen maximal zwei Türen oder Tore mit einer Breite von mindestens 1,05 m liegen; Diese Türen müssen mühelos passierbar sein, z. B. indem sie über automatische Öffnungstasten verfügen.

Hinweis:

Die Zahl und Beschaffenheit der nach dieser Vorschrift herzustellenden Fahrradabstellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren in den Bauantragsunterlagen (Lageplan, Untergeschoss und Freiflächengestaltungsplan) nachzuweisen.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freiburg i. Br., den 13. Dezember 2023

gez. Martin W. W. Horn
Oberbürgermeister