

# **SATZUNG**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan  
„Waldfrieden“, Gemarkung Bonndorf im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

---

Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und  
der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie  
Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

---

Frist TöB: 24. Juni 2018 bis einschließlich 03. August 2018

Informationsveranstaltung Öffentlichkeitsbeteiligung: 05. Juli 2018

1. **Keine Stellungnahmen eingegangen:**

- a) Landratsamt Waldshut, Amt für Umweltschutz; Abteilung Immissionsschutz, Postfach 1642, 79744 Waldshut-Tiengen
- b) Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen am Neckar
- c) Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21; Raumordnung, Bissierstr. 7, 79114 Freiburg i. Br.
- d) Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Im Wallgraben 50, 79761 Waldshut-Tiengen
- e) Regierungspräsidium Freiburg, Referat 52 und 53, Bissierstr. 7, 79114 Freiburg i. Br.

- f) ZV Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald, Fischbacher Str. 7, 79859 Schluchsee
- g) ED Netze GmbH, Schildgasse 20, 79618 Rheinfeldern
- h) Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen
- i) Gemeindeverwaltung Wutach, Amtshausstr. 2, 79879 Wutach
- j) Gemeindeverwaltung Schluchsee, Fischbacher Str. 7, 79859 Schluchsee

2. Keine Stellungnahmen vorgebracht:

- a) Bürgermeisteramt Grafenhausen vom 22.06.2018
- b) Regierungspräsidium Freiburg, - Straßenwesen und Verkehr-, vom 22.06.2018
- c) Netze BW GmbH vom 27.06.2018
- d) Gemeindeverwaltung Lenzkirch vom 26.06.2018
- e) Bürgermeisteramt Stühlingen vom 26.06.2018
- f) Gemeindeverwaltung Ühlingen-Birkendorf vom 28.06.2018
- g) Bürgermeisteramt Löffingen vom 09.07.2018
- h) Landratsamt Waldshut, -Bodenschutz/Altlasten-, vom 31.07.2018
- i) Landratsamt Waldshut, -Wasserschutz; Bereich: Grundwasser/ Oberirdische Gewässer-, vom 31.07.2018
- j) Landratsamt Waldshut, -Gesundheitsschutz-, vom 31.07.2018
- k) Landratsamt Waldshut, -Abfallwirtschaft-, vom 31.07.2018
- l) Landratsamt Waldshut, -Straßenbau-, vom 31.07.2018
- m) Landratsamt Waldshut, -Vermessung-, vom 31.07.2018

- n) Landratsamt Waldshut, -Landwirtschaft-, vom 31.07.2018
- o) Landratsamt Waldshut, -Flurneuordnung-, vom 31.07.2018

3. Stellungnahmen vorgebracht:

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung/ Beschlussvorschlag
<b>Unitymedia BW GmbH vom 04.07.2018</b>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme
<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst BW, vom 11.07.2018</b>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldfrieden“ möchte die Stadt Bonndorf die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Wohngebiets auf einem ehemaligen Jugendherbergsgelände schaffen.</p> <p>Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sei das Gebiet Großteils als „Sondergebiet Jugendherberge“ ausgewiesen. Ein gültiger Bebauungsplan läge nicht vor.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans „Waldfrieden“ umfasst eine Gesamtfläche</p>	<p><b>Im Vorgriff zur Abwägung erfolgte von Seiten der Stadt Bonndorf folgendes Antwortschreiben mit Datum vom 31.07.2018:</b></p> <p>„im o.g. Schreiben teilen Sie uns mit, dass von der Überplanung ca. 0,3 ha Waldfläche gem. § 2 LWaldG betroffen ist und dass zur rechtskräftigen Ausweisung eines Baugebiets</p>

von ca. 2,46 ha. Dabei handelt es sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs auch um Wald im Sinne von §2 LWaldG. Die betroffene Waldfläche ist etwa 0,3 ha groß und liegt auf Flurstücken Nr. 583, 583/2 und 2969 (vgl. Anlage).

Die Bestockung der im Plangebiet liegenden Waldfläche besteht aus Nadelbaummischbeständen im Stangen- bis Baumholz- Stadium, geprägt von Fichte. Für diese Waldfläche sollen im Bebauungsplan andere Nutzungsarten festgesetzt werden: „Fläche Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Wege und Gehflächen“.

Nach den Ergebnissen der Waldfunktionenkartierung wird im westlichen Bereich der überplanten Waldfläche neben den forstlichen Grundfunktionen die Sonderfunktion des Erholungswaldes (Stufe 1) erfüllt. bzw. erbracht.

Aus Sicht der höheren Forstbehörde erscheint die Erstellung des Bebauungsplans als Steuerungsinstrument der zukünftigen Entwicklung des bereits durch die vorhandene Nutzung vorbelasteten Bereichs grundsätzlich nachvollziehbar.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist § 10 LWaldG von besonderer Bedeutung. Danach ist eine Zustimmung bzw. Umwandlungserklärung der höheren Forstbehörde zwingend erforderlich, wenn für tatsächlich vorhandene Waldflächen (maßgebend ist § 2 LWaldG) in Bauleitplänen eine andere Nutzungsart (hier: Wohngebiets- und Verkehrsflächen) dargestellt werden soll.

Die Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit können die diesbezüglich geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt.

Das forstrechtliche Verfahren wird nur auf Antrag eingeleitet. Die

eine Umwandlungserklärung erforderlich ist.

Wir können die Ausführungen nicht ganz nachvollziehen bzw. sind hier in manchen Punkten anderer Ansicht. Angesprochen werden in Ihrem Schreiben zwei Flächen. Zum einen, die Fläche, die als „öffentliche Wege und Gehwegflächen“ und zum anderen, die Fläche, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird. Die Fläche, die als „öffentliche Wege und Gehwegflächen“ ausgewiesen ist, befindet sich auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2969, 583 und 583/2. Die Fläche die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist befindet sich auf den Grundstücken Flst. Nrn. 583 und 583/2.

**Zu Grundstück Flst. Nr. 2969:**

Auf der städtischen Fläche, Grundstück Flst. Nr. 2969, befindet sich in dem markierten Bereich bereits ein Waldweg, der den Sportplatzweg mit der Waldallee verbindet. Dieser Weg ist Bestand und soll genauso erhalten bleiben. Es werden an dem Weg keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Er soll der Erschließung des Bauplatzes Nr. 26 dienen. Der geplante Weg auf den Grundstücken Flst. Nrn. 583 und 583/2 führt also auf den Bestandsweg auf Grundstück Flst. Nr. 2969.

entsprechenden Antragsunterlagen sind von der Stadt Bonndorf als Träger der Bauleitplanung über die örtlich zuständige untere Forstbehörde beim Landratsamt Waldshut hierher einzureichen. Wichtig sind in diesem Zusammenhang besonders folgend aufgelistete Punkte. Diese ergeben sich ± auch aus dem beigefügten Antragsformular:

- flurstücksscharfe Auflistung aller beanspruchten Waldflächen
- Zustimmung betroffener Waldeigentümer
- Begründung
- forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Lagepläne

Nach § 9 Abs. 3 LWaldG sind die mit der Umwandlung verbundenen nachteiligen Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes forstrechtlich auszugleichen.

Bzgl. des forstrechtlichen Verfahrens wird empfohlen Details bzw. Konkretisierungen mit der unteren Forstbehörde abzustimmen. Der Antrag auf Umwandlungserklärung sollte bereits eine abgestimmte forstrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz enthalten.

Bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen prüft die höhere Forstbehörde ob die materiell rechtlichen Voraussetzungen für eine forstrechtliche Genehmigung vorliegen.

Soweit eine forstrechtliche Genehmigung für die geplante Waldinanspruchnahme in Aussicht gestellt werden kann, wird darüber eine Umwandlungserklärung (§ 10 Abs. 2 LWaldG) erteilt. Nur mit dieser können die derzeit geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Waldfrieden“ rechtskräftig werden.

Sollte die Bezeichnung „Öffentliche Wege und Gehwegflächen“ irreführend sein, können wir die Bezeichnung des Weges auf Grundstück Flst. Nr. 2969 gerne auf Waldweg abändern. Gerne können wir das vorgenannten in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzen.

Der beigefügte Lageplan verdeutlicht die o.g. Erläuterungen. Die beigefügten Bilder zeigen die Bestandssituation des Weges.

Angedacht ist lediglich die Baumreihe östlich des Weges zu entfernen. Dies stellen wir gerne zur Diskussion, bitten aber zu berücksichtigen, dass die Fällung in diesem Bereich bei einzelnen Bäumen aus Verkehrssicherungsgründen notwendig ist.

#### **Zu den Grundstücken Flst. Nrn. 583 und 583/2:**

U.E. handelt es sich bei dem von Ihnen markierten betroffenen Wald auf den Grundstücken Flst. Nrn. 583 und 583/2 nicht um Wald gem. § 2 LWaldG. Bei den Grundstücken handelt es sich um das ehem. Jugendherbergsgelände. Beide Grundstücke werden im Grundbuch ausschließlich als Gebäude- und Freifläche geführt. In dem betreffenden Bereich befand sich die

Grünanlage/ Parkanlage des ehem. Jugendherbergsareals. Durch mangelnde Pflegemaßnahmen ist der Bewuchs der Grünanlage durchgewachsen. Ein Wald gem. § 2 LWaldG ist nicht feststellbar. Dies zeigt u.a. auch der Katasterauszug, indem beide Grundstücke vollständig als WBF, also Wohnbaufläche, ausgewiesen werden. Eine Abgrenzung mit einer Nutzungslinie, die NH, also Nutzholz, ausweist wurde nie vorgenommen.

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass die von Ihnen als „betroffen“ gekennzeichnete Waldfläche keinerlei Anbindung an die große zusammenhängende Waldfläche im Westen hat. Sie stellt eine Insellage dar.

Die Verbindung des Weges/ Gehweges mit dem bestehenden städtischen Waldweg kann notfalls auch als Trampelpfad ausgestaltet werden. Auf eine „Notfall“-Ausfahrt auf den Sportplatzweg müsste dann wiederum verzichtet werden.

In Zusammenhang mit den o.g. Ausführungen handelt es sich u.E. nicht um Wald gem. § 2 LWaldG bzw. es ist kein Wald „betroffen“. Wir gehen deshalb davon aus, dass von einer Umwandlungserklärung abgesehen werden kann.

		<p>Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie zu den o.g. Ausführungen Stellung nehmen könnten. Gerne können wir auch einen Ortstermin vereinbaren.“</p> <p><b>Rückmeldung von Hr. Springmann, Forst BW:</b></p> <p>Waldumwandlungsgenehmigung ist erforderlich. Eine Genehmigung kann bei Vorliegen eines schlüssigen Ausgleichskonzepts grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Der Antrag für eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde bereits eingereicht.</p>
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Bauplanungsrecht-, vom 31.07.2018</b></p>	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><b>Art der Vorgabe:</b> Für die Bauplätze Nr. 11-19 ist die gültige Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil nicht klar dargestellt. Ebenso ist unklar, ob für den Bauplatz Nr. 26 die Nutzungsschablone für den Planbereich 1 gilt.</p> <p><b>Rechtsgrundlage:</b> Planzeichenverordnung, Grundsatz der Klarheit</p> <p><b>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):</b> Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eintragen bzw. durch Pfeil ergänzen.</p> <p><b>2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.</b></p>	<p>Zu 1: Der Anregung wird entsprochen. Die Nutzungsschablonen werden im zeichnerischen Teil eingetragen bzw. durch Pfeil ergänzt.</p> <p>Zu 2:</p> <p>a) Der Anregung wird entsprochen. Es ist richtig, dass direkt im Anschluss an die Grundstücksgrenze die Fahrbahn beginnt. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen.</p> <p>Stellplätze sollen automatisch außerhalb des Baufensters und somit überall zulässig sein. Mit einer Ausnahme: Zwischen Fahrbahnrand und Stellplätze muss ein Mindestabstand von 0,50 m</p>

	<p><b>Rechtsgrundlage:</b></p> <p>a) In Ziffer 5.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzung werden Regelungen für <u>Garagen</u> und <u>Carports</u> getroffen. Damit wird deutlich, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen – unter der Voraussetzung, dass die Vorschriften der Ziffer 5. 1 eingehalten werden – zulässig sind. Sind damit auch Stellplätze automatisch außerhalb des Baufensters – überall – zulässig? Wir empfehlen, dies noch schriftlich klarzustellen.</p> <p>Hinweis: Aufgrund der Formulierung „Abstand... zur Fahrbahn“ ist davon auszugehen, dass direkt im Anschluss an die Grundstücksgrenze die Fahrbahn beginnt – ohne Gehweg.</p> <p>b) In Ziffer 5.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzung werden Regelungen zu Nebenanlagen getroffen. Diese wären auch direkt an der Grundstücksgrenze – ohne Abstand zum Fahrbahnrand – zulässig. Sollte dies nicht gewünscht sein, sollten auch für Nebenanlagen weitere Details geregelt werden.</p> <p>c) Wir empfehlen, für die unter Ziffer 6 geregelten Vorschriften zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in der Legende und im zeichnerischen Teil das unter Ziffer 15.5 Planzeichenverordnung geregelte Symbol zu verwenden (2-fach gestrichelte Linie).</p> <p>d) Wir bitten, die Legende noch mit dem Symbol Ziffer 15.14 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) zu ergänzen.</p> <p>e) Unter Ziffer 7.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird die Anpflanzung von Bäumen geregelt. Diese sind stets zwischen Fahrbahn und Baufenster geplant. Gerade an den Eckgrundstücken stellt sich die Frage der Übersichtlichkeit und der damit verbundenen Sicherheit des Straßenverkehrs. Wir regen daher an, die Formulierung dahingehend zu</p>	<p>sein. Zur Verdeutlichung und Konkretisierung wird dies im Textteil unter Ziffer 5.1 (3) der planungsrechtlichen Festsetzungen eingearbeitet.</p> <p>Zu b): Der Anregung wird entsprochen. Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird dahingehend ergänzt, dass Nebenanlagen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 0,50 m haben müssen.</p> <p>Zu c): Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Zu d): Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Zu e): Der Anregung wird entsprochen. Ziffer 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.</p> <p>Zu f): Kenntnisnahme</p> <p>Zu g): Die zusätzliche Dachbegrünung ist gewünscht. Zur Klarstellung wird dies unter Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften konkretisiert.</p>
--	---	--



	<p>ändern, dass pro Baugrundstück mind. 1 Baum anzupflanzen und zu unterhalten ist.</p> <p>f) Hinweis: der Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>g) Hinweis: In Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften wird auf die Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Garagendächern verwiesen. Dies entspricht den Festsetzungen der Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften; allerdings wird hier noch zusätzlich die Begründung von Flachdächern bis 5° Dachneigung festgesetzt.</p>	
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Naturschutz-, vom 31.07.2018</b></p>	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><b>Art der Vorgabe:</b> Bebauungspläne der Innenentwicklung; Beschleunigtes Verfahren; Verhältnis Naturschutzrecht zum Baurecht; Artenschutz</p> <p><b>Rechtsgrundlage:</b> § 13 a BauGB; § 18 BNatSchG; § 44 Abs. 1 BNatSchG</p> <p><b>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen):</b></p> <p>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, gesetzlich geschützte Biotope oder Bereiche, die über das Artenschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg erfasst sind, werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Allein in der nordwestlichen Ecke ragt das Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald“ Nr. 3.37.010 spornartig ca. 50 m in das Plangebiet hinein. Nach Einschätzung des Naturschutzbeauftragten handelt es sich dabei jedoch um einen bereits bebauten Bereich und auch die Grenzziehung des LSG ist hier nicht genau.</p>	

<p>Im Bereich des teils bebauten und teils befestigten Plangebiets stockt ein ca. 30-40-jähriger Bestand aus Fichte, Buche, Vogelbeere und Bergahorn. Im südwestlichen Eckbereich des Plangebiets stehen eine ca. 80-jährige Gruppe von 5 Buchen und eine ca. 150-jährige Tanne. Im Südosten des Plangebiets stockt eine ca. 60 Jahre alte Baumreihe aus Bergahorn, Birke, Fichte und Mehlbeere. Auf der Plangebietsfläche befinden sich weiterhin ein 20-jähriger Mammutbaum, eine 30-jährige Kiefer und bei den Gebäuden eine 80-jährige Blutbuche.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies hat zur Folge, dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf die Schutzgüter grundsätzlich zu beachten. Insbesondere bleiben auch bei Bebauungsplänen, die nach §13a BauGB (im beschleunigten Verfahren) aufgestellt werden, die Biotopschutz- und Artenschutzvorschriften unberührt.</p> <p>Es gelten somit die in §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbotstatbestände (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Insbesondere bestehen danach Verbote, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Eine diesbezügliche Relevanz wird von naturschutzrechtlicher Seite insbesondere bei den älteren Buchen und der Tanne gesehen.</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG im Bereich aller genannten Bäume/Baumgruppen, sind folgende naturschutzrechtliche Punkte zu beachten:</p> <p>- Abbrucharbeiten und Entfernen von Gehölzbeständen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar;</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde minimal verringert. Dies betrifft jedoch einige angesprochene Bäume und Baumarten. Somit ist dies sicher aus naturschutzrechtlicher Sicht positiv zu sehen.</p> <p>- Der Anregung wird entsprochen.</p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Fledermäuse geeignete Gebäudestrukturen sind vor dem Abriss auf Fledermausbesatz, ggf. auf überwinternde Tiere, zu kontrollieren;</li> <li>- Baumhöhlenreiche Bäume und bestehende Wohnstätten sind vor der Fällung zusätzlich auf Vogel- und Fledermausbesatz zu untersuchen;</li> <li>- Falls Bäume mit Nistkästen gefällt werden müssen, sind die Nistkästen vorher umzuhängen;</li> <li>- Bei Verlust von Wohnstätten für geschützte Arten ist dieser durch entsprechenden Ausgleich (Fledermauskästen, Vogelnistkästen) zu kompensieren;</li> <li>-Es ist frühzeitig eine ökologisch versierte Person zur Überprüfung einzuschalten.</li> </ul> <p>Bei Beachtung der genannten Punkte, bestehen von naturschutzrechtlicher Seite keine Einwände gegen die Planung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Anregung wird entsprochen.</li> <li>- Der Anregung wird entsprochen.</li> <li>- Der Anregung wird entsprochen.</li> <li>- Der Anregung wird entsprochen.</li> <li>- Der Anregung wird entsprochen.</li> </ul>
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Wasserschutz-, vom 31.07.2018</b></p>	<p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>Bereich Abwasser/Wasserrecht:</u></p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht bestehen gegen den VEP keine grundsätzlichen Bedenken. Nach der Begründung und den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung oder Rückhaltung in Zisternen mit gedrosselter Einleitung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgesehen. Diese werden begrüßt.</p> <p>Durch die Erhöhung des Niederschlagsabflusses aus dem Gesamtgebiet des VEP in das Gewässer, halten wir auch eine Versickerung oder Rückhaltung des aus</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Eine Erschließungsplanung wird erstellt. Eine Bemessung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser liegt bereits vor. Die Planung und Bemessung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>

	<p>den befestigten Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers für erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Planung ist zur Abstimmung vorzulegen.</p>	
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Gewerbeaufsicht-, vom 31.07.2018</b></p>	<p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>Bei dem Vorhaben ist die Erschließung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. In rund 80 m von der geplanten südwestlichen Bebauung befindet sich eine Sportanlage. Von dieser kann eine Störwirkung hervorgehen. Gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) darf der Lärm in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten am Tag (außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A) und Nacht (40 dB(A)) die Grenzwerte nicht überschreiten. Gemäß der 18. BImSchV sind folgende Geräusche der Sportanlagen zuzurechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte,</li> <li>• Geräusche durch die Sporttreibenden,</li> <li>• Geräusche durch die Zuschauer und sonstigen Nutzer,</li> <li>• Geräusche, die von Parkplätzen auf dem Anlagengelände ausgehen.</li> </ul> <p>Verkehrsgerausche sind gesondert zu betrachten und nur relevant, wenn diese nicht im Rahmen seltener Ereignisse (höchstens 18 Kalendertage im Jahr) und zu einer merklichen Erhöhung der Pegel beitragen (&gt; 3 dB(A)). Davon kann ausgegangen werden, sofern Besucher der Sportanlagen nicht durch das geplante Gebiet fahren.</p> <p>Exemplarisch werden maßgebende Schalleistungspegel am Immissionsort bei</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose vom TÜV Süd, 27.11.2018, erstellt. Im Ergebnis kommt eine Ausweisung des Bebauungsplangebiets als allgemeines Wohngebiet ohne weitere Lärminderungsmaßnahmen in Betracht. Die Geräuschimmissionsprognose wird dem Bebauungsplan beigefügt.</p>

einem Fußballspiel dargestellt:

Fall (1) „Torjubel“ (durch Zuschauer): 63 dB

Fall (2) „Pfiffe durch Schiedsrichter“: 53 dB

Fall (3) „Spieler allgemein“: 42 dB

Fall (4) „Torjubel“ (durch Spieler): 66 dB

Fall (5) „Zuschauer allgemein“: 48 dB

Fall (6) „Lautsprecherdurchsagen“: 68 dB

Berechnung nach TA\_Lärm:  $L_{AeqSm} = L_{WAeq} + DI + K_o - 20 \lg(S_m) - 11dB$

$DI = 0 \text{ dB}$  | nach VDI2714

$K_o = 3 \text{ dB}$  | nach VDI2714

$(1/5/6)S_m = 150 \text{ m}$  | Entfernung Mitte südlicher Spielfeldrand zu Wohnbaufläche

$(2/3)S_m = 145 \text{ m}$  | Entfernung Mitte Spielfeld zu Wohnbaufläche

$(4)S_m = 105 \text{ m}$  | Entfernung östlicher Strafraum zu Wohnbaufläche

$(1/4)L_{WAeq} = 115 \text{ dB}$

| Schallleistungspegel der Schallquelle nach VDI3770; lauter Schrei

$(2)L_{WAeq} = 104 \text{ dB}$

| Schallleistungspegel der Schallquelle nach VDI 3770; Schiedsrichterpfiffe für 100 Zuschauer

$(3) L_{WAeq} = 94 \text{ dB}$

| Schallleistungspegel der Schallquelle nach VDI3770; allgemeiner Spielerlärm

$(5)L_{WAeq} = 100 \text{ dB}$

| Schallleistungspegel der Schallquelle nach VDI3770; Personen für 100 Zuschauer

$(6)L_{WAeq} = 120 \text{ dB}$

| Schallleistungspegel der Schallquelle nach VDI3770

Demnach überschreiten Ereignisse wie z.B. Torjubel sowie

	<p>Lautsprecherdurchsagen die zulässigen Grenzwerte.</p> <p>Für die Bewertung der Parkplätze wird eine überschlägige Berechnung gemäß der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) durchgeführt. Dies betrifft konkret die südöstlich gelegene Parkmöglichkeit. Dieser kann gerade noch als Einzelschallquelle betrachtet werden. Der Beurteilungspegel ist jedoch vernachlässigbar, da nach Berechnung gemäß RLS-90 ohne Korrekturfaktoren (Abschirmung und Luftabsorption) 54 dB erreicht werden. Die Korrekturfaktoren senken den Pegel merklich.</p> <p>Aufgrund der oben aufgeführten überschlägigen Berechnung sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen und dürfen nicht außer Acht gelassen werden.</p> <p>Die hier genannten Gründe und Anregungen begründen sich mit § 1 Abs. 6 BauGB und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm sowie der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Danach sind bereits bei der Ausweisung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Gebiete diese so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p>	
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Brandschutz -, vom 31.07.2018</b></p>	<p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>1. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>2. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15- 20 m betragen. Die Lage der Unterflurhydranten ist gut sichtbar und dauerhaft durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</p>	
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Straßenverkehrsamt-, vom 31.07.2018</b></p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Waldfrieden“ werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Wir regen aber an, den geplanten „öffentlichen Weg, der vom Rundweg abzweigt und auf den Sportplatzweg führt“ nicht für die Erschließung des Grundstücks Nr. 26 zur Verfügung zu stellen, sondern dieses Grundstück ausschließlich über den Sportplatzweg zu erschließen. Die Anbindung der neuen Ringstraße an das Sportplatzareal könnte z.B. als gemeinsamer Geh- und Radweg beschildert und mittels Absperrpfosten auch für den motorisierten Verkehr gesperrt werden. Dieser Absperrpfosten könnten im Bedarfsfall von den Einsatzkräften entfernt werden.</p> <p>Begründung: mit der generellen Öffnung dieses Weges für die Erschließung des Bauplatzes Nr. 26 könnte anderweitiger (unerwünschter) Verkehr nicht verlässlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Bezüglich der im Bebauungsplan-Entwurf eingetragenen Sichtdreiecke muss dieses in die Waldallee mind. 3 X 70 m betragen (zul. Höchstgeschwindigkeit für die Waldallee 50 km/h) und für die Ringstraße ebenfalls 3 X 70 m. Im Falle einer geplanten Tempo 30-Zone für die Waldallee und Ringstraße würde das notwendige Sichtdreieck 3 X 30 m betragen. Für die Ringstraße alleine ist die Ausweisung einer Tempo 30-Zone nicht möglich.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Das Grundstück Nr. 26 wird über den Sportplatzweg per Überfahrtsbaulast erschlossen. Teilweise bleibt ein Gehweg im Plangebiet erhalten, der auf den bestehenden Waldweg führt. Die genau geplante Erschließung wird unter Ziffer 8.1 der Begründung beschrieben und erläutert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Sichtdreiecke wurden geändert und angepasst. In der Ringstraße wurde ein Sichtdreieck von 3/30 eingetragen, da die Straßenführung keine schnellere Geschwindigkeit als 30 km/h zulässt.</p>
<p><b>Landratsamt Waldshut, -Forst-, vom</b></p>	<p>Die untere Forstbehörde schließt sich vollumfänglich der mit uns abgestimmten Stellungnahme der höheren Forstbehörde (Abt. Forstdirektion beim RP)</p>	<p>Kenntnisnahme. Abwägungsvorgang s.o..</p>

<b>31.07.2018</b>	gegenüber der Stadt Bonndorf an. Dieser Stellungnahme und eine Karte sind angeschlossen.	
<b>Bürger und Bürgerin vom 11.06.2018</b>	Diese Bürgerin wünscht sich für das Gesamtgebiet ein Sportplatz (Bolzplatz) / Spielplatz/Jugendtreff. Möglicherweise ist dies denkbar auf dem angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 582, auf dem sich schon ein Sportgelände der ehem. Jugendherberge befand.	Die Errichtung eines Sportplatzes (Bolzplatz)/ Spielplatz/ Jugendtreff obliegt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhabenträger. Wir geben den Wunsch weiter.
<b>Bürger und Bürgerin 11.06.2018</b>	Bürger und Bürgerinnen sprachen sich dafür aus, dass keine offizielle Zufahrt vom Gesamtgebiet auf den Sportplatzweg angelegt wird. Es soll bei der bestehenden Einfahrt in den Waldweg bleiben. Der Verkehr des Gesamtgebiets soll hier nicht durchgeleitet werden. Es soll hier ein Weg / Fußweg bleiben. Eine Zufahrt für den Bauplatz Nr. 26 ist jedoch denkbar.	Der Anregung wird entsprochen. Entsprechende Änderungen im zeichnerischen Teil und Ergänzungen unter Ziffer 8.1 der Begründung wurden vorgenommen.
<b>Bürger und Bürgerin vom 05.07.2018</b>	Ein Bürger fragte an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans im westlichen Bereich weiter nach Osten zu verschieben und somit zu reduzieren. D.h. Verschiebung der Grenze vom Wald zur Ringstraße hin.	Kenntnisnahme. Die Festlegung des Geltungsbereichs obliegt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhabenträger. U.E. ist der derzeitige Geltungsbereich gut gewählt und rundet so das Gebiet ab. Im angesprochenen Bereich befindet sich sowieso bereits eine Bestandsbebauung des ehem. Jugendherbergsgeländes. Dieses wird bestehen bleiben. Auch ohne Überplanung würden sonst Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Sodass es keine gravierenden Unterschiede macht, ob diese Fläche innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplans liegt.



<p>Des Weiteren merkte er an, dass für Platz Nr. 23 eine derart hohe Verdichtung (Ausweisung als Plangebiet 2) nicht notwendig sei. Die Mehrfamilienhausbebauung hört auf der gegenüberliegenden Straße bereits im Bereich der „Paul-Körber-Straße“ auf.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine derartige Nachverdichtung (Planbereich 2) ist u.E. angemessen. Die Festsetzungen des Planbereichs 2 entsprechen der direkt angrenzenden Bebauung „Waldallee 27“. Somit fügt sich die Planung in die Bestandsbebauung ein. Es wird daher an der Festsetzung festgehalten.</p>
<p>Außerdem bat er die Gebäude der ehem. Jugendherberge, Waldallee 27, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festlegung des Geltungsbereichs obliegt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhabenträger. U.E. ist der derzeitige Geltungsbereich gut gewählt. Es ist kein Vor- oder Nachteil für eine Erweiterung des Plangebiets zu erkennen. An der bestehenden Geltungsbereichsgrenze wird daher festgehalten.</p>
<p>Der Bürger bat darum entlang der südlichen Straßenseite der Waldallee ein eingeschränktes Halteverbot auszuweisen. Die Parksituation entlang der Waldallee ist bereits jetzt problematisch. Durch das geplante Baugebiet "Waldfrieden" wird dies sicherlich verschärft.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausweisung eines eingeschränkten Halteverbots entlang der Waldallee ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Thematik wird jedoch an die Fachabteilung „Straßenverkehrsrecht“ weitergeleitet. Möglicherweise wird eine Verkehrsschau durchgeführt.</p>

	Der Bürger bat bzgl. des Bauplatz Nr. 26 zu überprüfen, ob der notwendige Waldabstand eingehalten wird.	Kenntnisnahme. Die Forstbehörde wurde/ wird als Fachabteilung mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme am Verfahren beteiligt.
<b>Bürger und Bürgerin vom 05.07.2018</b>	<p>Der Bürger bat darum, den (Geh-)Weg, der auf den Sportplatzweg führt nicht breiter als 2,50 m zu bauen.</p> <p>Er bat darum, den Straßenverlauf im östlichen Bereich weiter nach Westen zu verschieben. Somit würden die Baugrundstücke 1-5 tiefer. Die Abstandsfläche der Baufenster der neuen Baugrundstücke zur Bestandsbebauung „Hans-Lembke-Straße“ würde somit größer werden.</p> <p>Mehrere Bürger wünschen sich, dass der rote Streifen von 3,00 m zwischen den bestehenden Grundstücken der Hans-Lembke-Straße und den geplanten Baufenstern von Bauplatz 1-5 vergrößert wird.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der vorhandene Waldweg, der auf den Sportplatzweg führt, wurde aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Der Weg bleibt unverändert.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit den Anliegern der Hans-Lembke-Straße wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden. Diese erwerben einen zusätzlichen Grundstücksstreifen vom Vorhabenträger mit 2,00 m. Somit können sie ihre Gartenanlagen erhalten und der Abstand zur neuen Bebauung wird vergrößert.</p>
<b>Bürger und Bürgerin vom 05.07.2018</b>	<p>Ein Bürger bemängelte, dass die geplante Bebauung zu nah an die Bestandsbebauung der „Hans-Lembke-Straße“ heranrückt.</p> <p>Er bat zu überlegen, ob aus Rücksicht auf die Bestandsbebauung der „Hans-Lembke-Straße“ die Baugrundstücke Nr. 1-5 nicht direkt an die Bestandsbebauung angrenzen, sondern das sie geplante Straße zwischen die Bestandsbebauung und der geplanten Baugrundstücke 1-5 verlegt wird.</p> <p>Ergänzend sprach er an, dass viele Eigentümer der Hans-Lembke-Straße im östlichen Bereich des Plangebiets z.T. Gartenanlagen auf einem kleinen Streifen</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit den Anliegern der Hans-Lembke-Straße wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden. Diese erwerben einen zusätzlichen Grundstücksstreifen vom Vorhabenträger mit 2,00 m. Somit können sie ihre Gartenanlagen erhalten und der Abstand zur neuen Bebauung wird vergrößert.</p>

	<p>des ehem. Jugendherbergsgrundstück angelegt haben. Er fragt an, ob es möglich wäre einen kleinen Grundstücksstreifen vom Vorhabenträger zu erwerben, damit zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung eine größere Abstandsfläche entsteht.</p> <p>Abschließend führte der Bürger noch an, dass seiner Ansicht nach die Verkehrsbelastung für die Waldallee zu groß würde. Er schlug deshalb vor eine zweite Ausfahrt für das Gesamtgebiet auf den Sportplatzweg einzuplanen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Verkehrsplanung obliegt dem Vorhabenträger. Er wird an der vorliegenden Verkehrsplanung, also ohne zweite Ausfahrt auf den Sportplatzweg, festhalten. Gründe. Eine weitere Erschließungsstraße zum Plangebiet macht das Gesamtvorhaben unwirtschaftlich und ist daher nicht mehr realisierbar.</p>
<p><b>Bürger und Bürgerin vom 05.07.2018</b></p>	<p>Mehrere Bürger wünschen sich, dass der rote Streifen von 3,00 m zwischen den bestehenden Grundstücken der Hans-Lembke-Straße und den geplanten Baufenstern von Bauplatz 1-5 vergrößert wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit den Anliegern der Hans-Lembke-Straße wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden. Diese erwerben einen zusätzlichen Grundstücksstreifen vom Vorhabenträger mit 2,00 m. Somit können sie ihre Gartenanlagen erhalten und der Abstand zur neuen Bebauung wird vergrößert.</p>
<p><b>Bürger und Bürgerin vom 05.07.2018</b></p>	<p>Ein Bürger merkte an, dass zu überdenken sei, ob die Geschwindigkeit von 50 km/h in der Waldallee noch angemessen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Festlegung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Waldallee ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Thematik wird jedoch an die Fachabteilung „Straßenverkehrsrecht“ weitergeleitet. Möglicherweise wird eine Verkehrsschau durchgeführt.</p>

