

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Lörrach – Kommunale Abwasserbeseitigung	3
A.2	Landratsamt Lörrach – Oberflächengewässer / Hochwasserschutz	4
A.3	Landratsamt Lörrach – Klima & Boden	4
A.4	Landratsamt Lörrach – Immissionsschutz	7
A.5	Landratsamt Lörrach – Baurecht	8
A.6	Landratsamt Lörrach – Landwirtschaft	9
A.7	Landratsamt Lörrach – Naturschutz	10
A.8	Landratsamt Lörrach – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	13
A.9	Landratsamt Lörrach – Gesundheit	15
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Straßenbau Süd	15
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	18
A.13	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee	19
A.14	bnNETZE GmbH	20
A.15	ED Netze GmbH	20
A.16	Amprion GmbH	21
A.17	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	21
A.18	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.	24
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	26
B.1	Handelsverband Südbaden e.V.	26
B.2	Netze BW GmbH	26
B.3	Vodafone BW GmbH	26
B.4	Die Autobahn GmbH des Bundes	26
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden	26
B.6	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	26
B.7	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	26
B.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	26
B.9	Energiedienst	26
B.10	Abwasserzweckverband Unteres Kandertal	26
B.11	Wasserverband Südliches Markgräflerland	26
B.12	Polizeipräsidium Freiburg	26
B.13	BUND e.V.	26
B.14	Stadt Weil am Rhein	26
B.15	Gemeinde Binzen	26
B.16	Gemeinde Efringen-Kirchen	26
B.17	Gemeinde Fischingen	26
B.18	Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal	26
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	27
C.1	Private 1	27
C.2	Private 2	38
C.3	Private 3	41

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

C.4	Private 4	57
C.5	Private 5	61

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Lörrach – Kommunale Abwasserbeseitigung (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)	
A.1.1	Das Baugebiet ist im wasserrechtlich genehmigten Gesamtentwässerungsplan nicht enthalten. Für den Bau und Betrieb öffentlicher hinzukommender Kanalisationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Zulassung zu beantragen. Auf die Benehmenslösung nach § 45e Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen. Voraussetzungen und Details erfahren Sie direkt beim Fachbereich Umwelt.	Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung und der Realisierung des Baugebietes rechtzeitig berücksichtigt.
A.1.2	Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Landesvorschriften Baden-Württemberg (§ 45b Abs. 3 Wassergesetz i. V. m. der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) gelten entsprechend. Für das Plangebiet ist deshalb zu prüfen, welche Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung realisiert werden sollen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind hierzu konkrete Aussagen zu treffen und ggf. die entsprechenden Festsetzungen/Bauvorschriften aufzunehmen. Die Nichtaufnahme von Festsetzungen/Bauvorschriften ist zu begründen.	Dem wird entsprochen. Vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Oberflächenentwässerung, Versickerung, Verrieselung etc. erstellt. Auf dieser Grundlage werden ein Versickerungsbecken im Südteil des Plangebietes und eine Verpflichtung zur Errichtung von Retentionszisternen auf den Baugrundstücken im Bebauungsplan festgesetzt, um so viel als möglich Niederschlagswasser zurückzuhalten und dieses ortsnah zu nutzen und/oder zu versickern.
A.1.3	Es wird dringend empfohlen – auch aus Planungs- und Rechtssicherheitsgründen – ein Baugrundgutachten für das geplante Baugebiet erstellen zu lassen. Dieses liefert neben der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, der Grund- und Schichtwasserverhältnisse auch Erkenntnisse über mögliche Gründungsarten.	Dem wird entsprochen. Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Gutachten zum Baugrund und zur Hydrogeologie erstellt. Dieses wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigelegt und – soweit für die Bauleitplanung notwendig und hilfreich – die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.
A.1.4	Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sammelnden und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.</p> <p>Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.</p>	<p>Zur Offenlage wird ein Hinweis in Ziffer 4 der Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Dies wird im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sowie der Bauausführung berücksichtigt.</p>
A.2	Landratsamt Lörrach – Oberflächengewässer / Hochwasserschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)	
A.2.1	<p>Unsere Belange wurden in einer vorausgegangenen Videokonferenz besprochen und anschließend in den Bebauungsplan übernommen. Ansonsten haben wir keine neuen Anregungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3	Landratsamt Lörrach – Klima & Boden (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)	
	Starkregen	
A.3.1	<p>Im Rahmen des Projekts „EroL“ wurden für betroffene Gemeinden Starkregengefahrenkarten erstellt. Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden in den Starkregengefahrenkarten Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen im Gelände dargestellt, die unabhängig vom Gewässer auftreten und die auch keine unmittelbaren, rechtlichen Konsequenzen haben.</p> <p>Das Plangebiet ist von seltenen Überflutungsausdehnungen, d. h. alle 10-50 Jahre, betroffen. Die Ausdehnung der Überflutung ist in den Starkregengefahrenkarten auf der Homepage des Landkreises Lörrach dargestellt:</p> <p>https://gis.loerrach-landkreis.de/buerger-gis/synserver?project=Buerger_Umwelt&client=flexjs&user=internet</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Starkregengefahrenkarten ist bereits eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3 der Bauvorschriften erfasst. Diese wird auch weiterhin übernommen.</p> <p>Die Starkregenereignisse werden in dem vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, parallel zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzept berücksichtigt. Dieses wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigefügt und die Inhalte und Ergebnisse in der Abwägung berücksichtigt.</p>
A.3.2	<p>Neben Starkregen-Gefahrenkarten mit verschiedenen Szenarien werden auch Erosions-Gefahrenkarten dargestellt.</p> <p>Erosions-Gefahrenkarten bilden die Fließwege von Erde und Geröll ab. Wichtig ist dabei die gleichzeitige Betrachtung von Starkregen, denn nur dann werden besonders betroffene Bereiche sichtbar. Diese sind, aufgrund von Topographie und Landnutzung, oft die Gemeinden der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Offenlage wird zu den Erosionsgefahrenkarten eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3 der Bauvorschriften aufgenommen. Soweit auf Bebauungsplanebene möglich, werden die Erkenntnisse aus den Erosionsgefahrenkarten in die vorliegende Planung eingestellt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Vorbergzone zwischen Rhein und Schwarzwald. Meist wird feinkörniger Boden aus landwirtschaftlich genutzten Flächen abgeschwemmt und innerhalb der Ortschaften wieder abgelagert. Aufgrund des hohen Anteils an Erde und Geröll verstopfen die Durchlässe und eine Aufnahme der Wassermassen ist nicht mehr möglich. Dies sollte bei der Planung berücksichtigt werden.</p>	
	<p>Abfallverwertungskonzept / Massenbilanz</p>	
<p>A.3.3</p>	<p>Wir verweisen auf das „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs. 3, in dem festgelegt wurde, dass innerhalb des Plangebietes ein Erdmassenausgleich durchzuführen ist. Durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, Erstellen von Lärmschutzwällen oder zur Geländemodellierung sollen die bei der Bebauung erwarteten Aushubmassen vor Ort verwendet werden.</p> <p>Betragen die Aushubmassen > 500 m³ ist für das jeweilige Vorhaben nach dem „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs. 4 ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Hier sind die Menge der anfallenden Massen darzulegen sowie Maßnahmen zur Behandlung, Wiederverwertung und Entsorgung von Bodenaushub festzulegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Nivellierung des Plangebietes zum Ausgleich von topographischen Höhenversprüngen ist ein vollständiger Massenausgleich vor Ort ohne Aushubüberschuss geplant. Für die einzelnen Bauvorhaben liegt dies nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Rechtes jedoch in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren.</p>
	<p>Bodenschutz</p>	
<p>A.3.4</p>	<p>Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.</p> <p>Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.</p> <p>Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Offenlage werden die Hinweise in Ziffer 4 der Bebauungsvorschriften ergänzt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen).</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass jede temporäre Befestigung von Bodenflächen nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen ist. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z. B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen (z. B. Abbruchlockerungsgerät).</p> <p>Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial sollte höchstens 2 Meter betragen.</p> <p>Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.</p>	
	<p>Altlasten</p>	
<p>A.3.5</p>	<p>Im Plangebiet besteht eine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Es handelt sich um die Fläche 1765-000, Kiesgrube Reibmatten. Laut Liste handelt es sich um Ablagerungen, detaillierte Informationen lagen nicht vor. Die Fläche ist in B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingetragen.</p> <p>Um diese Aussagen zu verifizieren und ggf. die Fläche genauer abgrenzen zu können, wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten durch das Büro Fichtner (August 2020) erstellt.</p> <p>Es wurden anthropogene Auffüllungsbereiche angetroffen. Mächtigkeit, Zusammensetzung und Ausdehnung der Fläche konnten eingegrenzt werden. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu kennzeichnen.</p> <p>Es wurde jeweils eine Bodenprobe aus dem Bereich der Auffüllung und aus dem Bereich der Deckschicht entnommen und nach den Vorgaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterialies vom 14. März 2007" untersucht. Für eine ordnungsgemäße</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Zu den Altlastenflächen ist bereits eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften erfasst. Diese wird auch weiterhin übernommen und zusätzlich eine Karte mit dem betreffenden Bereich abgebildet.</p> <p>Zur Offenlage werden ergänzend die anthropogenen Auffüllungsbereiche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen Nr. 15.12 der Anlage zur PlanZV gekennzeichnet.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Entsorgung des Aushubmaterials ist eine Be-probung nach den Vorgaben der LAGA PN 98 vorzunehmen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Hinweise zur Verwendung des Aushubmaterials des geotechnischen Berichtes des Büros Fichtner zu beachten.</p> <p>Eine geologische Baubegleitung wird – auch für die Straßen- und Leitungsbau-maßnahmen – empfohlen.</p>	
A.4	Landratsamt Lörrach – Immissionsschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)	
A.4.1	<p>Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das Gewerbegebiet Reutacker. Unklar ist, ob hinsichtlich des geplanten Wohngebietes WA die Anforderungen aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes eingehalten sind. Der Schutzgrad für Aufenthaltsräume in allgemeinen Wohngebieten ist nicht durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen. Wir empfehlen daher anhand einer Schallimmissionsprognose zu prüfen, ob trotz der vorhandenen oder möglichen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft die Immissionswerte der TA Lärm für ein WA eingehalten werden.</p> <p>Dabei sollen insbesondere auch mögliche Nutzungen nachts (z. B. Omnibusbetrieb, Gemüsehandel) berücksichtigt werden.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde parallel zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit dezidierten Aussagen zum Gewerbelärm (tags und nachts) erstellt. Diese wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigefügt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</p> <p>Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden vor allem an den östlichen Gebäuderiegeln, die explizit als Schallschutzriegel gegenüber dem Gewerbegebiet (GE) geplant sind, und dort nur an bestimmten Fassadenabschnitten überschritten. Hierzu erfolgen zur Offenlage im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zum Selbstschutz durch vorgehängte Fassadenelemente, Schallschutzloggien etc. Gleiches gilt für wenige Fassadenabschnitte der Einfamilien- und Doppelhäuser, an denen ebenfalls leichte Überschreitungen auftreten können.</p>
A.4.2	<p>Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke sind für das neu hinzukommende WA Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr zu erwarten. Wir empfehlen, die Höhe der Beeinträchtigungen durch ein schalltechnisches Gutachten ermitteln zu lassen und gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm festzusetzen.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde parallel zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit dezidierten Aussagen zum Verkehrs-/ Schienenlärm (tags und nachts) erstellt. Diese wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigefügt.</p> <p>Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz vor Schienenlärm getroffen, die nahezu für das gesamte Baugebiet gelten. Da nur die Nachtwerte der 16. BImSchV überschritten sind und hiergegen passive Schutzmaßnahmen gut wirken, während die Tagwerte aufgrund der schon vorhandenen Schallschutzwand entlang der Bahntrasse eingehalten werden, sind insgesamt trotz der Nähe zur Rheintalbahn gute Wohnverhältnisse zu erwarten.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.3	<p>Bei neuen Wohngebäuden wird derzeit die Beheizung vermehrt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert, auch kommen öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen. Wir empfehlen, folgende Auflage in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><i>Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.</i></p>	<p>Der Festsetzungsvorschlag wird nicht übernommen.</p> <p>Festsetzungen konkreter Immissionswerte für einzelne Anlagen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da eine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB nicht enthalten ist.</p> <p>Im Übrigen würde eine Pflicht zur Einhaltung der Irrelevanzschwelle der TA Lärm in der Summe in weiten Teilen des Baugebietes voraussichtlich zu einem überzogenen Schallschutz führen, da nicht anzunehmen ist, dass auf denselben Immissionsort mehr als vier Geräte gleichzeitig mit gleicher Intensität einwirken. Erst bei mehr als vier gleich stark einwirkenden Geräten, die jeweils 6 dB(A) unter dem Richtwert liegen, wäre jedoch der Richtwert überschritten. Im östlichen Teil des geplanten Wohngebietes hingegen, in dem es Vorbelastungen durch Gewerbelärm der noch weiter östlich liegenden Betriebe gibt, würde hingegen womöglich selbst die Einhaltung der Irrelevanzschwelle das erforderliche Schutzniveau nicht erreichen.</p> <p>Die Lösung dieser Lärmkonflikte ist und bleibt deshalb Aufgabe der Baurechtsbehörde. Sie kann nicht durch pauschale Regelungen in die Bauleitplanung vorverlagert werden. Die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen ist in den Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren je einzeln anhand der konkreten Anlagen und ihrer Standorte nachzuweisen.</p> <p>Ein pauschaler Ausschluss von Luft-/Wärmepumpen und/oder Klimageräten, der womöglich zulässig wäre, wird verworfen, da diese Form der regenerativen Energieversorgung aufgrund ihrer Klimafreundlichkeit grundsätzlich zu begrüßen ist und die Lärmkonflikte sich mit modernen Geräten und aktivem Schallschutz auf der Genehmigungsebene i. d. R. lösen lassen.</p>
A.5	Landratsamt Lörrach – Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)	
A.5.1	Wird ggf. nachgereicht.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine telefonische Nachfrage beim Fachbereich Baurecht erfolgte durch das beauftragte Büro FSP, Freiburg, am 20.07.2021. Die zuständige Sachbearbeiterin war zu dieser Zeit im Urlaub und wurde von anderer Stelle vertreten. Die Abgabe einer verspäteten Stellungnahme wurde nicht in Aussicht gestellt und ist nicht erfolgt.</p>
A.5.2	<p>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können</p> <p>Es wurden keine eigenen Planungen benannt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.3	Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren.	Die Übersendung der Abwägungsentscheidung des Gemeinderates (Ergebnismitteilung) nach Satzungsbeschluss wird zugesichert.
A.6 Landratsamt Lörrach – Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)		
A.6.1	Für das Baugebiet Malzholzweg in Eimeldingen soll eine im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche in Anspruch genommen werden. Inclusive naturschutzrechtlichem Ausgleich gehen damit einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb 8.298 m ² Mähweide verloren. Nach der Wirtschaftsfunktionskarte ist die Fläche in Vorrangflur Stufe I als landbauwürdige Fläche einzuordnen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft und sind deshalb für die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoll.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wird jedoch nur in geringer Intensität als Wiese bewirtschaftet. Zudem sind aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen für die Landwirtschaft zu erwarten. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort können Neuinanspruchnahmen intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen an anderer Stelle vermieden werden. Die Gemeinde Eimeldingen räumt an diesem Standort aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen und der bestehenden Straßenanbindung der Befriedigung des Wohnbedarfes ein höheres Gewicht ein als der Landwirtschaft.
A.6.2	Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatschG anzuwenden. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (z. B. überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstrukturen mit Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden sollten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung und Realisierung externer Maßnahmen werden agrarstrukturelle Belange bestmöglich berücksichtigt. Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB entfallen eine Pflicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme. Es sind lediglich in überschaubarem Umfang artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Für diese werden eine bereits heute zwischen zwei Gebäudereihen liegende und für die Landwirtschaft daher nur eingeschränkt nutzbare schmale Wiesenfläche und eine weitere Fläche (siehe nachfolgend unter Ziffer A.6.3) in Anspruch genommen, sodass die Landwirtschaft insgesamt nur geringfügige Flächenverluste aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben erleidet. Eine vollständige interne Kompensation im Plangebiet ist aus naturschutzfachlichen Gründen nicht möglich. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die plangebietsinternen und -externen Maßnahmen die Entwicklung von artenreichen Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Reptilienbiotopen beinhalten. Insofern kann auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht gänzlich verzichtet werden.
A.6.3	Die geplante CEF-Maßnahme für Zauneidechsen auf Flurstück 3036	Dem wird nicht entsprochen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zerschneidet eine zusammenhängend bewirtschaftete Grünlandfläche. Die kleine Restfläche müsste mit erhöhtem Aufwand bewirtschaftet werden. Wir regen an, die Maßnahme an den Rand der Mähweide zu legen.</p>	<p>Eine Verlegung der CEF-Maßnahmenfläche an den Rand der Mähweide ist nicht möglich, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde bzw. des privaten Entwicklers befinden und eine Mitwirkungsbereitschaft der FlächeneigentümerInnen nicht gegeben ist. Dies wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens abgeklärt. Auf Grund dessen wurde auf das Grundstück Flst.-Nr. 3036 ausgewichen, da die GrundstückseigentümerInnen hier mitwirkungsbereit sind und die Fläche auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Eingriffsfläche (Plangebiet) steht.</p>
A.7	<p>Landratsamt Lörrach – Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)</p>	
	<p>Artenschutz</p>	
A.7.1	<p>Für die Aufstellung des BP Malzholzweg wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Die methodische Vorgehensweise und Untersuchungstiefe sind nachvollziehbar und plausibel. Die Ergebnisse zur Avifauna, Säugetieren, Amphibien und Insekten ist plausibel und nachvollziehbar. Bei diesen Artengruppen ist bei Einhaltung aller geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.</p> <p>Bei der Artengruppe der Reptilien wurden ein Vorkommen der beiden streng geschützten Arten Zauneidechse und Mauereidechse festgestellt. Beide Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und damit planungsrelevant für den geplanten BP Malzholzweg.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.7.2	<p><u>Mauereidechse</u></p> <p>Für die Mauereidechsen wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen geplant. Die geplanten Ersatzlebensräume grenzen an das erfasste Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet an. Es ist davon auszugehen, dass die Tiere die Ersatzlebensräume selbstständig erreichen können. Die geplante Vorgehensweise erscheint zielführend. Es ist bei der Anlage der neuen Strukturelemente auf eine ausreichende Entwicklungszeit zu achten. Die Details sind mit der UNB abzustimmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit der UNB wurden die CEF-Flächen von Mauer- und Zauneidechsen getauscht. Das Mauereidechsen-Ersatzhabitat befindet sich nun auf Flst.-Nr. 3483, wenige Meter südöstlich des Plangebietes. Da hier eine direkte Erreichbarkeit, insbesondere aufgrund des sich dazwischen befindlichen Malzholzweges, nicht gegeben ist, werden die Mauereidechsen aktiv in den Ersatzlebensraum umgesiedelt (keine Vergrämung).</p> <p>Auf eine ausreichende Entwicklungszeit der neuen Strukturelemente wird geachtet. Mit der Anlage der CEF-Flächen wurde bereits Anfang des Jahres 2023 begonnen. Die Herstellung wird aller Voraussicht nach zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>schon abgeschlossen sein, sodass bei der nachfolgenden Umsiedlung/Vergrämung die CEF-Flächen einen ausreichenden Entwicklungsstand aufweisen.</p>
<p>A.7.3</p>	<p><u>Zauneidechse</u></p> <p>Bei der Zauneidechse ist die geplante CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets und so gelegen, dass die Zauneidechsen die Ersatzlebensräume nicht selbstständig erreichen können. Deshalb sieht die geplante Vorgehensweise ein Abfangen und Umsetzen der Tiere aus dem Plangebiet in die zu erstellenden Ersatzlebensräume vor.</p> <p>Des Weiteren ist die Lage des Ersatzlebensraumes schlecht gelegen, da das Grundstück umgeben ist von Wohnbebauung, Gewerbegebiet und Bundesstraße. Eine Beeinträchtigung des Lebensraumes durch Barrieren und Prädation ist daher wahrscheinlich. Eine Vernetzung mit für die Zauneidechse geeigneten Habitaten ist nicht gegeben. Das Grundstück auf welchem die CEF-Fläche vorgesehen ist, bietet nach LAUFER (2014) etwa Platz für 10-12 adulte Individuen. Dies ist weit entfernt von einer Populationsgröße die nötig ist, um eine gute Überlebenswahrscheinlichkeit zu haben. Dafür müsste die lokale Population nach LAUFER (2014) mehr als 100 Alttiere aufweisen.</p> <p>Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden nur sehr wenige Tiere der Zauneidechse gefunden. Im Gegensatz zur Mauereidechse ist nicht von einer stabilen und individuenreichen lokalen Population der Zauneidechse in der Umgebung des geplanten BP Malzholzweg auszugehen. Da für eine Einschätzung der lokalen Populationsgröße der Zauneidechse zu wenig Erkenntnisse vorliegen.</p> <p>Die geplante CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist aus den aufgeführten Gründen mit einer erheblichen Prognoseunsicherheit verbunden. Daher ist für das weitere Verfahren und die Umsetzung des Bebauungsplans ein Monitoringkonzept und ein Risikomanagement zu erarbeiten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden im Laufe des Jahres 2022 in Abstimmung mit der UNB weitere Schritte im Rahmen eines Risikomanagements für die Zauneidechse entwickelt. Die CEF-Fläche der Zauneidechsen wurde auf das Flst.-Nr. 3036 (ehemals vorgesehen als Ersatzhabitat für die Mauereidechse) verlegt. Dieses Flurstück befindet sich nordwestlich des Plangebietes und schließt an weiteres Offenland an. Darüber hinaus wurde eine Kartierung von Zauneidechsen in angrenzenden Habitaten in einem Umkreis von 500 m durchgeführt. Es konnten weitere Zauneidechsen in der Umgebung des Plangebietes gefunden werden. Dabei wurden juvenile Tiere in nordwestliche Richtung des Plangebietes entdeckt, die vermutlich von der Population im Plangebiet abgewandert sind. Zudem konnten adulte Zauneidechsen im Südwesten, in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet erfasst werden. Es wurde ein umfangreiches Umsiedlungskonzept entwickelt, welches unter Aufsicht von einer Umweltbaubegleitung begleitet wird. Darüber hinaus wird ein Monitoring durchgeführt, um bei Bedarf ggf. mit Maßnahmen nachzusteuern.</p>
<p>A.7.4</p>	<p>Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeutet jedoch nicht,</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen, des Risikomanagements und des anschließenden Monitorings wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und abgestimmt. Im Rahmen des</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet oder abgewogen werden können. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben bzw. Erschließung kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt, dass ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und daher unwirksam ist, wenn er aus rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist und die mit seinem Erlass gesetzte Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen kann. Mangels Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben können im Weiteren keine Baugenehmigungen erteilt bzw. keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Es wird daher dringend empfohlen, die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und des Risikomanagements mit der UNB zu klären bzw. abzustimmen.</p>	<p>Risikomanagements wurden im Jahr 2022 erneute Kartierungen von Zauneidechsen in der Umgebung durchgeführt. Es wurde ein umfangreiches Umsiedlungskonzept entwickelt, dessen Umsetzung durch eine Umweltbaubegleitung begleitet wird.</p>
A.7.5	<p>Die Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahmen, das Monitoring und das noch zu erstellende Risikomanagement ist des Weiteren vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.</p>	<p>Dem wird in Teilen entsprochen.</p> <p>Die Umsetzung der festgesetzten CEF-Maßnahmen wird zum Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert, soweit die Maßnahmen bis zu diesem Zeitpunkt nicht ohnehin schon umgesetzt sind. In welcher Form und für welchen Zeitraum darüber hinaus ein Monitoring erforderlich und vertraglich zu sichern sein wird, ist noch näher abzuklären. Es wird darauf hingewiesen, dass für artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen im Gegensatz zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen keine Ewigkeitsverpflichtung besteht. Im Grundsatz muss nach erfolgreicher Umsiedlung/Vergrämung das Regime der §§ 44 ff. BNatSchG ausreichen, um auch auf der CEF-Fläche den Artenschutz zu gewährleisten, da auch auf der Eingriffsfläche bis dato kein weitergehender Schutz bestand.</p>
	Eingriffsregelung / Biotopschutz	
A.7.6	<p>§ 13b BauGB gewährt der Gemeinde die Möglichkeit, Außenbereichsflächen im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB umzusetzen.</p> <p>Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet nicht, dass auf die Prüfung der Belange des Naturschutzes verzichtet werden kann. Auch wenn kein</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden alle naturschutzrechtlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB ermittelt, bewertet und abgewogen. Hierfür wurde eine Umweltbeitrag erstellt.</p> <p>Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 BNatSchG wurden geprüft; der Umweltbeitrag enthält diesbezügliche</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Umweltbericht zu erstellen ist, gelten die inhaltlichen Vorgaben des Naturschutzes uneingeschränkt. Alle naturschutzrechtlichen Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.</p> <p>Hierzu gehören insbesondere die Prüfung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 Abs. 1 BNatSchG. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 gegeben sein, was vorliegend der Fall ist.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht, zum Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs nach § 15 Abs. 2 BnatSchG.</p>	<p>Empfehlungen, die in die Bauvorschriften aufgenommen worden sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 liegen nicht vor.</p>
A.7.7	<p>Angrenzend an das geplante Baugebiet „Malzholzweg“ befindet sich eine Ausgleichsfläche der Deutschen Bahn AG mit einem angelegten Biotop. Um eine Beeinträchtigung des Biotops zu verhindern ist mit der Bebauung ein Abstand von 10 m einzuhalten sowie durch die Pflanzung einer Hecke aus gebietseinheimischen Gehölzen entlang der gesamten Baufläche zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass dieser Biotopbereich nachgewiesen Lebensstätte des sehr selten vorkommenden Orpheusspötters ist. Die Hecke dient somit auch als Schutz und Aufwertung seines Lebensraums. Die Pflanzung der Hecke ist in die Festsetzung des Bauvorschriften mit aufzunehmen.</p>	<p>Dem wird in Teilen entsprochen.</p> <p>Das Baufenster im westlichen Plangebiet (WA3 in der Planzeichnung) ist so festgesetzt, dass das Hauptgebäude bzw. die Hauptfassade einen Abstand von mindestens 8,0 m vom Plangebietsrand einhalten muss. Um in der Realisierung noch etwas Spielraum zu haben, werden für untergeordnete Bauteile eigene Baufenster ausgewiesen, in denen nur Terrassen, Balkone etc. zulässig sind. Diese müssen einen Mindestabstand von 7,0 m zum Plangebietsrand einhalten.</p> <p>Zudem wird entlang des westlichen Plangebietsrandes eine 51,5 m lange und 2,5 m breite Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt, welche dazu geeignet ist, effektiv die Störwirkungen auf das Biotop und das Bruthabitat des Orpheusspötters abzufangen.</p>
A.7.8	<p>Zur Erhaltung der Biotopstruktur und für die Beachtung des Biotopverbundes erscheint die Erhaltung der Hecke an der Hangkante im Nord-Westen des Plangebiets besonders wichtig. Diese Fläche wurde auch entsprechend in die Festsetzungen des BP aufgenommen und dargestellt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.7.9	<p>Bei Berücksichtigung und Umsetzung der oben aufgeführten Ausführungen wird § 1a BauGB ausreichend Rechnung getragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8	<p>Landratsamt Lörrach – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)</p>	
A.8.1	<p>Empfehlungen für die Anfahrbarkeit des Planungsgebiets mit Entsorgungsfahrzeugen, Straßenbreite, Wendemöglichkeiten,</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	die Notwendigkeit von Rückwärtsfahren sowie Kurvenradien im Verkehrsraum:	
A.8.2	<p><u>Fahrbahnen:</u></p> <p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ohne Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m ▪ mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. 	<p>Dies wurde in der Bebauungsplanung und der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt. Die Fahrbahnen sind entsprechend dimensioniert.</p>
A.8.3	<p><u>Durchfahrthöhe</u></p> <p>Straßen müssen eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.</p>	<p>Die freizuhaltenen Durchfahrtsprofile (Höhe und Breite) werden im Zuge der Ausführungsplanung und der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>
A.8.4	<p><u>Einfahrten</u></p> <p>Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge (hier: 3-achsige Fahrzeuge) berücksichtigt werden.</p>	<p>Dies wurde in der Bebauungsplanung und der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Kurvenradien sind auf ein 3-achsiges Standardmüllfahrzeug bis zu 10 m Länge ausgelegt, was den momentan gängigen Standards entspricht und von Seiten der Gemeinde als ausreichend erachtet wird.</p>
A.8.5	<p><u>Wendeanlagen</u></p> <p>Wendekreise/Wendeschleifen sind für Abfallsammelfahrzeuge dann geeignet, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig (hier: 3-achsige Fahrzeuge); ▪ mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen; ▪ in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben; ▪ an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schallschranken, Lichtmasten, 	<p>Die Ausführungen zu Wendeanlagen wurden in der Bebauungsplanung und der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.</p> <p>Pflanzinseln innerhalb der Wendeanlage sind nicht geplant.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).</p> <p>Pflanzinseln sollen erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.</p>	
A.8.6	<p><u>Abfallbehälterbereitstellung</u></p> <p>Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss. ▪ Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten. 	<p>Die Ausführungen zur Abfallbehälterbereitstellung werden für den öffentlichen Raum (Straße, Wendehammer) in der Bebauungs- und der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Für die ebenerdige, trittsichere Ausführung von Müllbehälterstellplätzen auf privaten Grundstücken können auf Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen oder Vorgaben getroffen werden.</p>
<p>A.9 Landratsamt Lörrach – Gesundheit (gemeinsames Schreiben vom 16.07.2021)</p>		
A.9.1	Keine Äußerung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	<p><u>Anmerkung</u></p> <p>Es sollte geprüft werden, welche Erkenntnisse hinsichtlich natürlicher Radon-Vorkommen im Boden vorliegen und ob weitere Maßnahmen zum Schutz vor Radon-Einträgen in Gebäuden erforderlich werden könnten.</p>	<p>Dies wurde geprüft.</p> <p>Eimeldingen ist nicht als Radon-Vorsorgegebiet im Kartenwerk bzw. der Liste des Bundesamtes für Strahlenschutz eingetragen.</p>
<p>A.10 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.3 Straßenbau Süd (Schreiben vom 13.07.2021)</p>		
A.10.1	<p>Aus unserer Sicht ist die in der B3 liegende Linksabbiegespur nicht ausreichend um den Mehrverkehr, der durch das geplante Baugebiet entsteht, aufnehmen zu können. Wir bitten um Prüfung und weitere Beteiligung.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Zur Beurteilung der Verkehrsströme und der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes im betreffenden Bereich der B3 wurde das Büro Fichtner WT, Freiburg, zu fachlichen Einschätzung hinzugezogen.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass sich im Bestand für die Linksabbiegenden während der vormittäglichen Spitzenstunde ein guter Verkehrsablauf (Qualitätsstufe „B“) ergibt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Auch bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird für die Linksabbiegenden Qualitätsstufe „B“ erreicht.</p> <p>Die Ausfahrt des untergeordneten, nach links auf die B3 einbiegenden Stromes ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden (Qualitätsstufe „D“). Auch im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird Qualitätsstufe „D“ erreicht, sowohl während der vormittäglichen als auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde. Der Knotenpunkt insgesamt erhält somit Qualitätsstufe „D“ im Bestand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall.</p> <p>Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die Erhöhung der Verkehrsmengen an der Einmündung – auf der Grundlage der angesetzten, großzügig abgeschätzten Verkehrsmengen – keinen maßgeblichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufes hat. Das Ausfahren nach links ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden. Beim Linksabbiegen ins Gebiet kommt es aufgrund unterschiedlicher tageszeitlicher Verkehrsverteilung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung kaum zu Mehrverkehren während der Spitzenstunden und damit auch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des Verkehrsablaufes.</p> <p>Zur Offenlage werden die Ergebnisse der Untersuchung in Ziffer 12 der Begründung eingestellt.</p>
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 13.07.2021)	
	Geotechnik	
A.11.1	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 quartären Ablagerungen aus Auenlehm sowie der</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Vom Büro Fichtner WT; Freiburg, wurden ergänzende Bodenuntersuchungen für das vorliegende Plangebiet durchgeführt. Der Bericht zu diesen Untersuchungen wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigelegt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</p> <p>Die vom LGRB übermittelten Aussagen werden zur Offenlage zusätzlich als Hinweise in Ziffer 4 der Bauvorschriften übernommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Neuenburg-Formation, mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	Boden	
A.11.2	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Mineralische Rohstoffe	
A.11.3	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Grundwasser	
A.11.4	<p>Südlich des WSG „WSG 192 WV Südliches Markgräflerland Efringen-Kirchen: Tiefbrunnen“ (Nr. 336-192) wird ein neuer Brunnenstandort zur Trinkwassergewinnung erkundet. Aus hydrogeologischer Sicht kann beim derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben im zukünftigen Wasserschutzgebiet des Trinkwasserbrunnens liegt.</p> <p>Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise und Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Bergbau	
A.11.5	<p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Geotopschutz		
A.11.6	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise		
A.11.7	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Ziffer 4 der Bauvorschriften erfasst und wird weiterhin übernommen.</p>
<p>A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 14.07.2021)</p>		
A.12.1	Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind in Bezug auf den vorgesehenen Bebauungsplan „Malzholzweg“ keine Bedenken geltend zu machen, sofern tatsächlich ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen besteht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	<p>Entsprechend der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan „Malzholzweg“ beabsichtigt die Gemeinde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB weitere Flächen als Wohnbauflächen zu entwickeln, „um auch <i>langfristig</i> den Wohnraumbedarf für Ortsansässige decken, dem Druck auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt aktiv begegnen und die Entlastungsfunktion für den Ballungsraum erhalten und <i>zukünftig</i> sichern zu können“. Es fragt sich, welchen Planungshorizont die Gemeinde dieser – zumindest auch – langfristigen Bedarfsbetrachtung zugrunde gelegt hat.</p> <p>Regelungsziel des § 13b BauGB ist es, durch die Inanspruchnahme eines vereinfachten Verfahrens die Wohnbebauung zu beschleunigen. Die Vorschrift des § 13b BauGB bezweckt also, es den Gemeinden zu erleichtern, für den <i>dringenden</i> Bedarf kurzfristig Baugrundstücke bereitzustellen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13b BauGB</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Entwicklung des vorliegenden Wohngebietes soll kurz-, mittel- und langfristig – also insgesamt – eine Entlastung für den angespannten Wohnungs- und Immobilienmarkt erzielt werden. Jede Wohneinheit die kurzfristig erstellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann, bringt auch eine längerfristige Entlastung und sichert die Entlastungsfunktion in naher und ferner Zukunft. Dies sollte über den zitierten Satz beschrieben werden.</p> <p>Die Auslegung des § 13b BauGB, wonach seine Anwendung den Nachweis eines „dringenden“ Bedarfes an Wohnraum voraussetzt und nur kurzfristige Planungshorizonte rechtfertigt, wird nicht geteilt.</p> <p>§ 13b BauGB enthält weder im Normtext noch nach der Gesetzesbegründung die Aussage, er dürfe nur regional dort zur Anwendung kommen, wo ein entsprechender Bedarfsnachweis geführt wird. Der Bundesgesetzgeber hat generell schon bei der Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 einen bundesweiten Bedarf zur Schaffung von Wohnraum gesehen und deshalb die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete nach § 13b BauGB im beschleunigten</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kann zwar ausnahmsweise vom Flächennutzungsplan abgewichen werden, § 13b BauGB dient aber nicht dazu, die Notwendigkeit einer vorbereitenden Bauleitplanung als Regel entfallen zu lassen. Demgemäß kann der Planungshorizont für einen Bebauungsplan auf Grundlage des § 13b BauGB nicht dem für eine generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechen und insofern einen Planungszeitraum von 15 Jahren oder mehr zugrunde legen. Angemessen erscheint allenfalls ein Planungszeitraum von bis zu 5 Jahren.</p> <p>Betrachtet man auf Grundlage der Berechnungen des Statistischen Landesamtes die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eimeldingen für die kommenden Jahre, fragt sich, ob der von der Gemeinde prognostizierte Bedarf für die hier vorgesehenen Teilbereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 in einer Größenordnung von insgesamt ca. 8.044 m² (selbst bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4) gerechtfertigt erscheint.</p> <p>Dies wird im weiteren Verfahren näher zu erläutern sein.</p>	<p>Verfahren und mit einem Verzicht auf die Ausgleichspflicht erlassen. Noch deutlicher wird diese Zielrichtung mit dem „Baulandmobilisierungsgesetz“ von 2021, das die Geltung von § 13b BauGB verlängert hat. Mit dieser Novelle wurden nämlich einige neue Steuerungsinstrumente eingeführt, die der Gesetzgeber ausdrücklich daran knüpft, dass in der jeweiligen Region ein angespannter Wohnungsmarkt i. S. d. § 201a BauGB besteht. Die in der gleichen Novelle vorgenommene Verlängerung der Geltungsdauer des § 13b BauGB wurde jedoch gerade nicht an diesen Nachweis geknüpft. § 13b BauGB gilt daher weiterhin bundesweit ohne regionalspezifischen Bedarfsnachweis.</p> <p>Die Gemeinde zeigt sich im Übrigen verwundert darüber, dass auf politischer Ebene flächendeckend die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gefordert, vorliegend aber ein gemeindespezifischer Bedarfsnachweis auf Eigenentwicklungsbasis gefordert wird. Das verkennt vor allem die strukturelle Problematik im Dreiländereck. Eimeldingen ist zwar eine kleine Gemeinde, durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung an die A5, A98, B3 und die Rheintalbahn jedoch faktisch Teil der Agglomeration Basel, in der ein sehr hoher Siedlungsdruck besteht. Das südlich angrenzende Oberzentrum Lörrach-Weil kann den regionalen Wohnraumbedarf nicht annähernd decken, weil die Grenzlage zur Schweiz, ein sehr hoher Anteil von Verkehrsflächen und topographische Beschränkungen entgegenstehen. Zur Linderung des regionalen Wohnraummangels müssen deshalb auch kleinere Gemeinden im Umfeld des Oberzentrums beitragen. Das Abheben auf die allgemeinen Entwicklungsdaten des statistischen Landesamtes verfehlt diese spezifische regionale Problematik, bei der im Übrigen davon auszugehen ist, dass diese Problematik strukturell bedingt ist und daher auf Dauer bestehen wird, was entsprechend langfristige Planungshorizonte rechtfertigt.</p> <p>Vom Führen eines Wohnbauflächenbedarfsnachweise wird daher begründet abgesehen.</p>
A.13	<p>Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee (Schreiben vom 20.07.2021)</p>	
A.13.1	<p>Seitens der IHK liegen keine Versagungsgründe vor, die gegen das Planvorhaben sprechen würden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird am "Malzholzweg" als Wohngebiet festgelegt. Das Planvorhaben treibt die Eigenentwicklung der Gemeinde Eimeldingen voran. Die vorgesehene Bebauung ist entsprechend des Bedarfs und die Belange der Umwelt werden berücksichtigt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 28.06.2021)	
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:	
A.14.1	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	
A.14.2	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes im Malzholzweg mit Erdgas versorgt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.3	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	ED Netze GmbH (Schreiben vom 02.07.2021)	
A.15.1	Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz erweitern. Dazu benötigen wir einige Kabelverteilerschränke, welche dinglich gesichert werden müssen. Die genauen Standorte der Kabelverteilerschränke sollten in Abstimmung mit uns noch festgelegt werden.	Dies wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15.3	<p>Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen.</p> <p>Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit.</p> <p>Unser Projektbetreuer ist Günter Scheurer. Bitte klären Sie Fragen direkt mit ihm.</p> <p>Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623/92-3839, oder unter der Mailadresse Guenter.Scheurer@ed-netze.de</p> <p>Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen.</p> <p>Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen.</p> <p>Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert.</p>	<p>Dies wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>A.16 Amprion GmbH (Schreiben vom 14.06.2021)</p>		
A.16.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.17 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 13.07.2021)</p>		
A.17.1	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.17.2	<p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der DB AG zu beachten:</p>	
<p>A.17.3</p>	<p>Der Bebauungsplanbereich grenzt westlich an das Bahngrundstück, Flst.-Nr. 3026/4. Auf diesem Grundstück wurde im Zuge des Streckenausbaus eine LBP-Maßnahme (Wasserteich und Sträucher) umgesetzt. Die Zuwegung zu diesem Bereich sowie auch zu den vorhandenen Schachtanlagen auf dem Grundstück muss weiterhin dauerhaft gewährleistet sein.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach muss kein Pflegeweg für die Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn innerhalb des bzw. durch das geplante Baugebiet „Malzholzweg“ vorgehalten werden.</p> <p>Die Zuwegung zu den Bahnflächen (Flst.-Nr. 3026/4) erfolgt über das Grundstück Flst.-Nr. 3075. Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die dauerhafte Zuwegung der Maßnahmenflächen und der Schachtanlagen ist hierüber gewährleistet.</p>
<p>A.17.4</p>	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind im weiteren Verfahren gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde parallel zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit dezidierten Aussagen zum Verkehrs-/ Schienenlärm (tags und nachts) erstellt. Diese wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage vollumfänglich beigelegt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</p> <p>Elektromagnetische Felder sind in dem geplanten Abstand des Wohnbaugebietes von der Bahn von ca. 70-80 m nicht mehr relevant. Gleiches gilt für Bremsstaub, zumal dieser in niedriger Höhe entsteht und durch die Schallschutzwand abgehalten wird. Ob Erschütterungen in einer solchen Entfernung noch relevant sind, hängt maßgeblich von der Zusammensetzung des Untergrundes zwischen Baugebiet und Bahntrasse ab. Da vorliegend nicht mit gewachsenem Fels zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass Erschütterungen allenfalls in vernachlässigbarem Umfang auftreten können, der sich ggf. bautechnisch bewältigen lässt. Dies ist im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren zu klären und zu regeln.</p> <p>Zur Offenlage erfolgt jedoch ein entsprechender Hinweis in Ziffer 4 der Bauvorschriften.</p>
<p>A.17.5</p>	<p>Wir bitten um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann:</p> <p><i>„Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.“</i></p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann keine Regelungen zum Ausschluss von Ansprüchen gegen Dritte treffen. Abgesehen davon ist die Aussage, dass über das Gesetz hinausgehende Ansprüche nicht bestehen selbstverständlich.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.17.6	<p>Die beiden folgenden Punkte zu den Bahnanlagen sollten ebenfalls als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:</p> <p><i>„Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.“</i></p> <p><i>„Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.“</i></p> <p><i>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</i></p> <p><i>Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</i></p> <p><i>Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CR.R 04-SW(E) Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe“</i></p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Sollten weitere Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen der DB AG notwendig werden, ist die Gemeinde Eimeldingen auch weiterhin im Vorhinein bzw. während der jeweiligen Planungen über deren Inhalte und Umfang in Kenntnis zu setzen. Erst nach Kenntnis der Sachlage kann die Gemeinde entscheiden, wie sie sich gegenüber den jeweiligen Maßnahmen bzw. Planungen positioniert. Ein Plazet vorab für alle künftigen Maßnahmen der DB AG ist nicht im Interesse der Gemeinde und auch nicht der Öffentlichkeit und erscheint zudem unverhältnismäßig. Des Weiteren sind zukünftige Maßnahmen bzw. Planungen der DB AG nicht Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und können nicht in ihrer Gesamtheit über dieses abgedeckt werden. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsvorschriften erfolgt daher nicht.</p> <p>Bei zukünftigen gemeindlichen Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der DB AG wird die DB AG auch weiterhin im Zuge der jeweiligen Bauleitplanverfahren als Trägerin öffentlicher Belange beteiligt bzw. im Kenntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren als Angrenzerin gehört. Eine Kabel- und Leitungsprüfung erfolgt stets zu gegebener Zeit im Zuge der etwaigen Baumaßnahmen. Ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsvorschriften ist daher obsolet.</p> <p>Die Beteiligungsadresse ist bekannt und wird auch zukünftig verwendet.</p>
A.17.7	<p>Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die weitere Beteiligung und die Übersendung der Abwägungsentscheidung des Gemeinderates (Ergebnismitteilung) nach Satzungsbeschluss wird zugesichert.</p>
A.17.8	<p>Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.</p> <p>Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen kommenden Verfahren.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. (Schreiben vom 16.07.2021)	
A.18.1	<p>Mit dem großen Weiher und dem Mühlbach, den Gehölzen, der markanten Niederterrasse und den Ruderalflächen präsentieren sich das Baugebiet und seine nächste Umgebung heute als ökologisch überaus wertvoller und vielfältiger Lebensraum. Das äußert sich im Vorkommen seltener Tierarten wie Mauer- und Zauneidechsen, diversen Amphibien-, Libellen- und Fledermausarten, der Nachtigall, dem Hirschkäfer und auch dem regelmäßigen Besuch durch Rehe.</p> <p>Von großer Bedeutung ist auch seine Funktion für die Vernetzung und den Biotopverbund: Aufgrund der Errichtung hoher Lärmschutzwände stellt die Bahntrasse ein nur durch den Mühlbach-Durchlass zu überwindendes Hindernis dar. Ein un bebauter, ausreichend breiter Streifen zwischen Bahn und Bebauung ist daher unabdingbar für den ökologischen Austausch und die Erreichbarkeit der östlich der Bahn gelegenen Gebiete. Nicht zuletzt bietet das Gebiet eine ideale und heute sehr selten gewordene Natur-Erlebnisfläche für die Kinder der Nachbarschaft, wo Wildnis und natürliche Prozesse noch erlebbar sind. Wären 2017 nicht die Kirschbäume der Streuobstwiese gerodet worden, hätte das Areal sogar einen noch höheren Wert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.2	<p>Eine Bebauung in der vorgesehenen Form ist für uns nicht akzeptabel. Es ist aus ökologischer Sicht nicht zu verantworten, die vorhandenen wertvollen Strukturen, insbesondere den als Ausgleichsfläche für den Bahnausbau angelegten Weiher durch eine Bebauung stark einzuengen und so in ihrem Wert zu mindern. Diese Strukturen benötigen eine ausreichend große Pufferzone, um ihren Wert entfalten zu können. Hinzu kämen im Falle einer Bebauung die ständigen Störungen durch Beleuchtung, Lärm und Aktivitäten im Außenbereich der neuen Wohnhäuser.</p> <p>Für uns ist daher höchstens eine Bebauung des oberen Geländeniveaus denkbar, aber keinesfalls eine Bebauung im vorgesehenen Umfang. Zumindest die beiden westlichsten Baufenster sind zu streichen. Auch eine breite Hecke um den Weiher</p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem Plangebietsrand ist eine Pufferzone von 8,0 m vorgesehen. Zum westlich angrenzenden Biotop der DB wird ein weiterer Abstand von durchschnittlich 2,0 m eingehalten. Zudem bleibt die im Süden des Plangebietes liegende, als Grünfläche ausgebildete Versickerungsfläche erhalten bzw. wird diese ertüchtigt und grünordnerisch aufgewertet.</p> <p>Zudem wird eine 2,5 m breite und ca. 51,5 m lange Hecke aus standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt, um negative Einwirkungen auf das Biotop durch Licht und Bewegung entgegenzuwirken.</p> <p>Die Maßnahmen dienen dazu ökologisch wertvolle Strukturen zu erhalten und Beeinträchtigungen auf das Biotop zu vermindern.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wäre als Pufferzone und Sichtschutz sinnvoll.	
A.18.3	<p>Weiter sind folgende Kritikpunkte anzubringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Artengruppe der Fledermäuse wurde nur unzureichend untersucht. ▪ Die vorgesehene Versickerungsfläche ist eine technische Notwendigkeit. Es ist nicht gerechtfertigt, sie als "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu bezeichnen. ▪ Die CEF-Fläche für die Zauneidechse liegt isoliert inmitten der Bebauung. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich hier eine lebensfähige Population etablieren kann. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es konnte im Vorhinein das Potenzial für Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Spalten und an den Rindentaschen und Spalten an Bäumen bieten potenzielle Zwischenquartiere für Fledermäuse. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es in der unmittelbaren Umgebung eine ausreichende Anzahl dieser häufig wechselnden Tages-/Zwischenquartiere gibt, sodass die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist und die Tiere auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Potenzielle Flugrouten und Jagdhabitats von Fledermäusen am angrenzenden Weiher und entlang des Mühlkanals bleiben erhalten. Um eine Störung dieser Jagdgebiete durch Licht zu vermeiden, wird eine CEF-Maßnahme erforderlich, die die Pflanzung einer 2,5 m breiten und ca. 51,5 m langen Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes vorsieht.</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde dies im Kapitel 5.2 ergänzt, weshalb eine Kartierung von Fledermäusen nicht vorgesehen ist.</p> <p>Die CEF-Fläche für die Zauneidechsen wurde auf Flst.-Nr. 3036 verlegt, damit die Tiere an weitere Offenlandstrukturen angebunden sind und ein Anschluss an Zauneidechsenpopulationen in der Umgebung möglich ist.</p> <p>Auf den Abwägungsvorschlag Ziffer A.7.3 wird verwiesen.</p>
A.18.4	<p>Durch das – vom Umweltbundesamt abgelehnte – beschleunigte Verfahren entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung, welche das wichtigste Instrument des Naturschutzes darstellt. Dadurch werden Lebensräume und Arten beeinträchtigt, ohne dass die nach Naturschutzrecht erforderliche Kompensation der Eingriffe stattfindet. Die Auswirkungen der Bebauung für den Naturhaushalt sind gravierend. Dem Fazit des Umweltbeitrags, dass bei Beachtung und Umsetzung aller beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, kann daher nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“.</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 13b BauGB besteht zwar keine Ausgleichsverpflichtung; die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind jedoch in die Abwägung mit den übrigen Belangen, die für und gegen die Planung sprechen, einzustellen und bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen. Hierauf wird im Umweltbeitrag hingewiesen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 26 von 62

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 09.07.2021) – keine weitere Beteiligung
B.2	Netze BW GmbH (Schreiben vom 16.06.2021)
B.3	Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 12.07.2021)
B.4	Die Autobahn GmbH des Bundes (Schreiben vom 23.06.2021) – keine weitere Beteiligung
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden
B.6	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.7	Regionalverband Hochrhein-Bodensee
B.8	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.9	Energiedienst
B.10	Abwasserzweckverband Unteres Kandertal
B.11	Wasserverband Südliches Markgräflerland
B.12	Polizeipräsidium Freiburg
B.13	BUND e.V.
B.14	Stadt Weil am Rhein
B.15	Gemeinde Binzen
B.16	Gemeinde Efringen-Kirchen
B.17	Gemeinde Fischingen
B.18	Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Private 1 (Schreiben vom 14.07.2021)	
C.1.1	<p>Die Gemeinde Eimeldingen ist seit Jahren um die Schaffung von Wohnraum bemüht und schafft es in regelmäßigen Abständen auch Bauland zu erschließen. Kaum andere ländliche Gemeinden im Umkreis haben ihr Ortsbild in den letzten Jahren so grundlegend verändert. In vielerlei Hinsicht hat sich Eimeldingen zum Positiven verändert.</p> <p>Man sollte sich unserer Meinung nach aber auch fragen ob dies ein stetiger Wandel sein soll, um den Anforderungen nach Wohnraum nachzugeben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zurverfügungstellung von Wohnraum stellt eine essenzielle Grundaufgabe einer Gemeinde und deren Ortsentwicklung dar. Auf Grund des in der gesamten Raumschaft vorherrschenden Siedlungsdruckes und der bestehenden Wohnraumknappheit sieht sich die Gemeinde Eimeldingen verpflichtet, auch weiterhin Wohnbauflächen zu entwickeln und Wohnraum anbieten zu können. Dies gilt sowohl im Innenbereich als auch in Ortsrandlagen.</p> <p>Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse zur Realisierung von Wohnraum überwiegen in der Abwägung die hiermit einhergehenden moderaten Veränderungen im Ortsbild und in der Gemeindestruktur.</p>
C.1.2	<p>Eimeldingen erfüllt durch sein fehlendes Ortszentrum mit fehlenden Treff- und Begegnungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersklassen nicht die gleichen Kriterien für einen attraktiven Wohnort wie die umliegenden Gemeinden. Eine vor Jahren vielversprechende sympathische Planung ist bis jetzt nicht zur Realisierung gekommen.</p> <p>So sollte der Fokus zuerst auf die Realisierung der Infrastruktur für die aktuellen Einwohner gelegt werden, um sich danach um neue Zuzugsmöglichkeiten zu kümmern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Eimeldingen sind alle für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Dass diese zum Teil dezentral liegen, ist der Siedlungsstruktur und der Zerschneidung der Gemeinde durch übergeordnete Verkehrswege geschuldet, die sich nicht ändern lässt. Soweit bei öffentlichen Einrichtungen ein Ausbaubedarf besteht, verfolgt die Gemeinde diesen parallel zum vorliegenden Wohnbaugebiet, das ein privater Investor umsetzen soll. Es wird insoweit weder ein Vorrang der beiden Zielsetzungen im Verhältnis zueinander gesehen, noch ist erkennbar, dass die Verfolgung des einen das andere Ziel ausschließen würde.</p> <p>Im Gegenteil: Die Gemeinde wird vorliegend nur planend tätig. Die Umsetzung des Baugebietes erfolgt durch einen privaten Investor und ist für die Gemeinde nahezu kostenneutral. Im städtebaulichen Vertrag wird der Investor zu Infrastrukturfolgezahlungen verpflichtet, die im Gemeininteresse stehen, z. B: für einen Spielplatz, der auch den Kindern in benachbarten Gebieten zugutekommen wird. Außerdem erhöhen der Zuzug von neuen EinwohnerInnen und neue Wohnmöglichkeiten für einheimische Familien die Einwohnerzahl und damit die Auslastung und Effektivität zentraler Einrichtungen der Gemeinde.</p>
C.1.3	<p>Aktuell ist Eimeldingen in der glücklichen Lage gleich zwei Wohngebiete zu erschließen. Zum einen das Wohngebiet an der Kander mit fünf MFH und 40 WE</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen sieht die Wohnbauflächenentwicklung in ihrer gemeindlichen Gesamtheit und darüber hinaus regional. Es besteht im</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>welches an zentraler Lage die Entstehung von Wohnungen im Fokus hat und zum anderen das Gebiet Malzholzweg welches in gleicher Größe wie das benachbarte Wohngebiet alte Säge, mit zusätzlichen, ebenfalls fünf MFH zu den Bauplätzen für Ein und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Unserer Ansicht nach sprengt dies sowohl den Rahmen der ländlichen Verdichtung als auch dem Eingriff in die Natur.</p>	<p>gesamten Dreiländereck (Agglomeration Basel) ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, den die Gemeinde zuletzt selbst zu spüren bekam, als sie gesetzlich verpflichtet war, Wohnraum für Geflüchtete nachzuweisen und erhebliche Schwierigkeiten hatte, diesen anzumieten oder zu erwerben. Aufgrund der beengten Lage des Oberzentrums Lörrach-Weil müssen den Wohnraumdruck auch die umliegenden Gemeinden auffangen. Eimeldingen ist dafür aufgrund seiner sehr guten Verkehrsanbindung prädestiniert.</p> <p>Die Wohnbebauung „An der Kander“ in zentraler Ortslage von Eimeldingen soll die Nachfrage nach Mietwohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen und Raumzahlen abdecken und ist mit dem Plangebiet „Malzholzweg“ nicht zu vergleichen. Hier soll primär Wohnraum für private EigentümerInnen im Gebäudemix geschaffen werden. Hierunter fallen auch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, da nicht alle Bauwilligen Interesse oder die finanziellen Ressourcen haben, um sich ein individuelles Eigenheim in Form eines Einzel- oder Doppelhauses leisten zu wollen oder zu können.</p> <p>Abgesehen davon verzögert sich die Entwicklung des Gebietes an der Kander derzeit aufgrund neuer umweltrechtlicher Restriktionen, sodass das Baugebiet Malzholzweg voraussichtlich schneller realisiert wird.</p>
C.1.4	<p>Weiterhin entsteht durch die Bebauung gemäß Plan, ein lückenloser Übergang zum aktuellen, als auch zum zukünftigen Gewerbegebiet. Hier sind Ausgleichsflächen für ein funktionierendes Miteinander dringend erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein „lückenloser“ Übergang zum bestehenden sowie geplanten Gewerbegebiet besteht nur im oberen, nordöstlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes für drei Grundstücke (zwei Mehrfamilienhäuser, ein Einzelhaus). Im weit überwiegenden Teil ist eine Durch- bzw. Eingrünung über die Erhaltens- und Maßnahmenflächen entlang der Nordwestseite des Plangebietes im Übergang zum zukünftigen Gewerbegebiet gegeben.</p> <p>Die südlich der Planstraße gelegenen straßenseitigen Baugrenzen wurden maximal nah an die Planstraße herangezogen (3,0 m), sodass die südlich gelegenen privaten Grünbereiche/Gärten von Bebauung freigehalten werden. Zulässig sind hier lediglich Schuppen/Schöpfe bis 25 m³. Mit im Mittel 15 m Abstand zwischen südlicher Baugrenze (Planung) und nördlichen Hauskanten (Bestand) wurde auf einen größtmöglichen „Schamabstand“ zur vorhandenen Bebauung in der „Alten Säge“ geachtet.</p> <p>„Ausgleichsflächen“ im Sinne der Nachbarschaft sind somit sowohl im Süden als auch Norden vorhanden.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Auf Ziffer C.1.12 der Abwägungsvorschläge wird ergänzend verwiesen.
C.1.5	<p>Beschrieben wird, dass es sich um ein an die Alte Säge angepasstes Baugebiet handelt. Außer der Lage, können wir hier keine Anpassung finden.</p> <p>Die Alte Säge ist mit dem harmonischen Straßenverlauf ein idyllisch angelegtes Wohngebiet mit ausschließlich Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Hier fordern wir unbedingt eine Anpassung der Bebauung ohne Mehrfamilienhäuser. Ebenso ist die Einteilung der Grundstücke nicht angepasst. Wie kann es sein, dass künftig bis drei Grundstücke an ein bestehendes angrenzen? Dies ist eine regelrechte Bedrängung, sowohl der Anwohner als auch der Natur und nicht gut für ein gemeinsames Miteinander.</p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser im Westen und im Osten des Plangebietes dienen unter anderem der Abschirmung der sonstigen Bebauung vor dem Lärm der Bahn und des Gewerbegebiets „Reutacker“. Das Baugebiet „Alte Säge“ unterscheidet sich davon insofern, als dass auf seiner Höhe östlich des Malzholzweges ebenfalls Wohnbebauung liegt und kein Gewerbegebiet, sodass hier kein Lärmproblem zu bewältigen war. Außerdem liegt das Gebiet „Alte Säge“ weiter von der Bahntrasse entfernt. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen beim Lärmschutz und der Topographie sind die beiden Gebiete nicht vergleichbar und deshalb eine Übernahme der Gebäudestruktur aus dem Gebiet „Alte Säge“ in den vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich ungeeignet.</p> <p>Im Übrigen verkennt die Einwendung, dass aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit heute deutlich verdichteter gebaut wird und gebaut werden muss als vor 20 Jahren. Das hat der Gesetzgeber in seinen jeweiligen Erläuterungen zu den zahlreichen Änderungen des BauGB und der BauNVO klargestellt, die beschlossen wurden, nachdem das Baugebiet „Alte Säge“ entwickelt worden war.</p>
C.1.6	<p>Es heißt die Ressourcen und Flächen sollen geschont werden. In die Höhe zu bauen ist hier keine Option. Da bringen wir die Überlegung an, ob man hier nicht anbieten möchte, was ins Gebiet passt und besonders begehrt ist?</p> <p>Das wären Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit einer entsprechenden Grundstücksgröße. Die versiegelten Flächen wären hier deutlich geringer und somit schonend für die Ressourcen. Das Bild wäre harmonisch und es ist eine Art der Gleichstellung in unmittelbarer Nachbarschaft.</p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Gerade die vom Einwendenden geforderte niedrige Bauweise mit größeren durchgrünter Grundstücken verbraucht im Ergebnis mehr Ressourcen, weil im Verhältnis zur geschaffenen Wohnfläche mehr Fläche für die Erschließung benötigt wird als bei einer verdichteten mehrgeschossigen Bebauung.</p>
C.1.7	<p>Weiterhin möchten wir vorschlagen in südwestlicher Richtung nicht weiter in die Natur zu bauen als es aktuell der Fall ist. Das Biotop wurde als Ausgleichsmaßnahme der Deutschen Bahn erstellt und von Seiten der Gemeinde wurde bestätigt, dass es sich hier um ein Naturschutzgebiet handelt. Da erscheint es regelrecht dreist in die unmittelbare Nähe drei der fünf MFH sowie einen Kinderspielplatz zu planen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Abwägungsvorschlag Ziffer C.1.22 wird verwiesen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1.8	Alternativ zum Spielplatz schlagen wir eine Spielstraße in beiden Gebieten vor. Trotz des Durchfahrtsverbots würde dies eine Zusammengehörigkeit darstellen, wie es ein Spielplatz nicht kann, jung und alt haben so viel besser die Möglichkeit in Kontakt zu treten. Die eine oder andere Parkbank unter den Straßenbäumen könnte dann zum verweilen im öffentlichen Bereich einladen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planstraße innerhalb des vorliegenden Plangebietes soll zukünftig als sog. Spielstraße ausgebildet werden.
C.1.9	Es sind gemäß dem Flächenentwicklungsplan weitere größere Gebiete in Aussicht, hier könnte der Bedarf neu ermittelt werden und Mehrfamilienhäuser könnten sich dort besser ins Ortsbild fügen. Es wird auffällig oft erwähnt wie schwierig es ist das Gelände für die Bebauung anzupassen, Vielleicht kann man es allen Beteiligten einfacher machen, wenn wie in der Begründung der Gemeinde beschrieben, angepasst bebaut wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge Ziffern C.1.1 und C.1.3 bis C.1.6 wird verwiesen.
C.1.10	Zu den spezifischen Punkten der frühzeitigen Offenlegung bringen wir Punkte an, welche teilweise bereits vor der Offenlage Thema waren und noch nicht geklärt werden konnten.	Auf die Abwägungsvorschläge Ziffern C.1.11 bis C.1.29 wird verwiesen.
Natur- und Artenschutz		
C.1.11	Ausgleichsflächen sind im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Wir befinden es trotzdem für nötig. Gibt es trotzdem die Möglichkeit Ausgleichsflächen zu schaffen?	Dem wird nicht entsprochen. Die Schaffung eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches sieht das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht vor. Über den zu erbringenden artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) wird indirekt aber auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen, da sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes ökologisch vergleichsweise geringwertige Flächen für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen zur Verfügung gestellt und aufgewertet werden. Diese Aufwertungen kommen z. B. auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute, der einen Baustein im naturschutzrechtlichen Ausgleich darstellt. Die Ausweisung von CEF-Flächen für den Artenschutz schafft somit mittelbar Ausgleichsflächen, die naturschutzrechtlich gar nicht erforderlich wären. Theoretisch könnte fakultativ noch mehr ausgeglichen werden. Das würde aber erstens den Erwerb weiterer Ausgleichsflächen erfordern, die durch die Wohnbebauung gegenfinanziert werden müssten, was den Wohnraum verteuert. Außerdem sind auch Ausgleichsflächen knapp, weshalb die Gemeinde

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

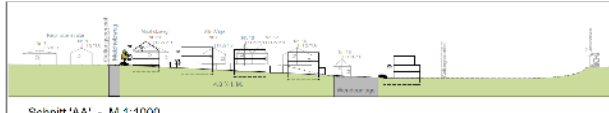


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>sie nur dort in Anspruch nehmen möchte, wo sie rechtlich zwingend sind, um nicht andere bauliche Entwicklungen, wie z. B. neue Gewerbeflächen, an fehlenden Ausgleichsflächen scheitern zu lassen.</p> <p>Von der Schaffung eines weiteren fakultativen Ausgleiches wird daher begründet abgesehen.</p>
C.1.12	<p>Wie groß ist der Abstand zum aktuellen und zukünftigen Gewerbegebiet?</p> <p>Ein nahtloser Übergang ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Der Abstand der geplanten, östlichen Gebäude zum bestehenden Gewerbegebiet „Reutacker I“ beträgt ca. 10 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke Reibmattenstraße Nr. 2, 4 und 9.</p> <p>Kurz- und mittelfristig ist die Umsetzung des künftigen Gewerbegebietes nicht geplant, weshalb derzeit noch keine Überlegungen bzw. konkrete Planungen vorliegen. Der Abstand der geplanten Gebäude oberhalb der Planstraße zum künftigen Gewerbegebiet kann daher noch nicht benannt werden. Auf Grund der heterogenen Grundstückszuschnitte im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet wird jedoch eine Neuordnung der Grundstücke zur Realisierung des Gewerbegebietes notwendig. Die Installation eines Grünpuffers zwischen dem Plangebiet „Malzholzweg“ und dem zukünftigen Gewerbegebiet wird in dem für das Gewerbegebiet zu erstellenden städtebaulichen Entwurf geprüft und im Zuge des anschließend durchzuführenden Bauleitplanverfahrens zu klären sein.</p>
C.1.13	<p>An den beiden geplanten Umsiedelungshabitaten leben bereits Eidechsen, gemäß der letzten Information ist eine Umsiedlung in Bestandsgebiet nicht möglich.</p> <p>Wie wird man vorgehen?</p>	<p>Zur Offenlage wird für den Bebauungsplan der durch das Büro faktorgruen, Freiburg, erstellte Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vorgelegt. Darin wird die Umsetzung der geplanten CEF-Maßnahmen hinreichend erläutert. Die Maßnahmen sind im Gebiet selbst fachlich nicht umsetzbar, weil die Eidechsen hier die Bauphase nicht überleben würden. Die externen CEF-Flächen wurden bereits erworben und werden derzeit angelegt. Die Maßnahmen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Lörrach abgestimmt worden.</p>
C.1.14	<p>Biotop dürfen nicht künstlich beleuchtet werden. Wie will man dies vermeiden?</p> <p>Autoscheinwerfer, Straßenbeleuchtung, Wohnraumbeleuchtung der angrenzenden Häuser, Weihnachtsbeleuchtung etc.</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan geben unter Nr. 1.13.7 eine insekten- und fledermausfreundliche Ausführung der Beleuchtung vor.</p> <p>Zudem wird zwischen Bebauung und Biotop eine 2,5 m breite und 51,5 m lange Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern angepflanzt werden, die abschirmend wirkt.</p>
C.1.15	<p>Die Storche und Graureiher kommen zur Nahrungsaufnahme oft in Gruppen mit bis zu 10 Tieren gleichzeitig. Wie wird gewährleistet, dass die Anwesenheit von Haus und Mensch dies nicht unterbindet?</p>	<p>Auf Grund der baulichen Vorprägung durch die Bestandsbebauung und -nutzung der Baugebiete „Alte Säge“ und „Reutacker“ ist bereits jetzt ein Störpotential vorhanden, durch das sich die genannten Arten offensichtlich nicht gestört fühlen. Die Entwicklung des Baugebietes „Malzholzweg“ wird dies nicht</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung


Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		maßgeblich verstärken, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten nicht zu erwarten ist. Des Weiteren bleibt der Weiher, der sich im Westen außerhalb des Plangebietes befindet und ein potenzielles Nahrungshabitat des Graureihers und Weißstorches darstellt, erhalten. Dieser Weiher wird durch eine 8,0 m Pufferzone zur Bebauung und eine 2,5 m breite und ca. 51,5 m langen Hecke von Störungen abgeschirmt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten ist daher nicht zu erwarten.
C.1.16	Die Rehe haben ihren Lebensraum inkl. Nest und Jungtieraufzucht im künftigen Baugebiet. Auch wenn die Tiere nicht vom Gesetz geschützt werden möchten wir von Ihnen wissen ob die Gemeinde hier Rücksicht nimmt?	Rehe stehen nicht unter dem besonderen Artenschutz, daher finden sie in dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB keine Berücksichtigung. Die Gehölze im Westen, Nordwesten und Südwesten bleiben erhalten und dienen weiterhin als Lebensraum.
C.1.17	Libellen verschiedenster Arten tauchen im Gutachten nicht auf. Waren diese bei den Ortsbegehungen nicht sichtbar oder war es nicht die richtige Jahreszeit?	Eine Untersuchung von Libellen wurde nicht durchgeführt, da in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung festgestellt wurde, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Libellenarten aufgrund von sehr spezifischen Lebensraumsprüchen (z. B. Moore) ausgeschlossen werden kann.
C.1.18	Der Imker mit dem Bienenvolk muss dem Baugebiet weichen, wohl wissend wie elementar wichtig Bienen für unser Ökosystem sind möchten wir wissen ob dies keinen Stellenwert für sämtliche Gutachten hat?	Die Bienenstöcke sind leer, es sind keine Honigbienenvölker im Plangebiet vorhanden.
C.1.19	Die zahlreichen Fledermäuse wurden wohl zu den Zeiten der Ortsbesichtigung nicht gesichtet. Daher hier der Hinweis auf die Anwesenheit der Tiere welche sich auch im Unterführungsbereich der Bahn direkt hinter dem Biotop aufhalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Jagdhabitat von siedlungsbewohnenden Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) bleibt zu großen Teilen erhalten (Weiher, Gehölzstrukturen entlang der Bahngleise und des Baches westlich außerhalb des Plangebietes). Weiteres ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Ziffer 5.2 zu entnehmen.
C.1.20	Durch den dauerhaften Eingriff in die Natur wird es zum Rückzug einzelner Gattungen kommen und so auch zu Unterbrechungen der Nahrungskette, das Ökosystem wird bewusst geschädigt. Welche Alternativen hat die Gemeinde abgewogen?	Durch das beschleunigte Verfahren entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung. Es werden Lebensräume und Arten beeinträchtigt, ohne dass die nach Naturschutzrecht erforderliche Kompensation der Eingriffe stattfindet. Auf den CEF-Flächen für die Zaun- und Mauereidechse finden Arten, die durch den Eingriff im Plangebiet ihre Lebensstätten verlieren neuen Lebensraum. Auf den CEF-Flächen erfolgt eine Aufwertung durch Strukturvielfalt, wodurch eine Vielzahl an ökologischen Nischen entsteht. Damit erfolgt an anderer Stelle eine Aufwertung, welche eine Erhöhung von Individuenzahlen und Artvorkommen zur Folge hat.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Bebauungsplan		
C.1.21	<p>Fehlendes Haus im Querschnitt unterhalb 3606.</p> <p>Bleibt dies Grünzone?</p> 	<p>Im Bereich des Wendehammers ist südseitig ein Bauplatz mit Einzelhausbebauung und daran anschließender Grün-/Versickerungsfläche vorgesehen.</p> <p>Das geplante Gebäude wird zur Offenlage im Schnitt ‚AA‘ nachgetragen.</p>
C.1.22	<p>Begrenzung im Südwesten</p> <p>Die geplante Bebauung belastet das Gebiet über die Verträglichkeit, wir sprechen uns für eine südwestliche Begrenzung analog zum Bestandsgebiet aus.</p> 	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Der westliche Abschluss des Plangebietes durch ein Mehrfamilienhaus fasst das Gebiet städtebaulich und wirkt gemeinsam mit den beiden östlichen Riegelbauten als Klammer und Einfassung der Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Zudem tragen Mehrfamilienhäuser zu einer sozialen Durchmischung des Plangebietes bei, da sie Eigentums- und Mietwohnungen ermöglichen und damit zu einer besseren Sozial- und Altersdurchmischung in sich und für das gesamte Plangebiet führen können.</p>
C.1.23	<p>Wertung als ein Gebiet?</p> <p>War die Fortsetzung des Baugebiets bereits bei der Erschließung der alten Säge geplant? Diese Möglichkeit erschließt sich auch durch die Verlegung der Kanalanlage bis deutlich über das Gebiet der alten Säge.</p> <p>Als gesamte Fläche ist das Gebiet für das beschleunigte Verfahren zu groß.</p> 	<p>Eine mögliche Fortsetzung der Wohnbebauung nach Nordwesten war zwar damals für möglich gehalten worden, sie war aber nicht konkret geplant.</p> <p>Ein zeitlicher Zusammenhang im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches besteht nicht, weshalb die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB schon deshalb zulässig ist. Der Bebauungsplan „Alte Säge“ wurde zudem im Regelverfahren mit Durchführung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen aufgestellt, womit die Kumulationsregel für die beiden Plangebiete nicht greift. Schließlich wäre selbst bei Anwendung der Kumulationsregel die Grenze von 10.000 m² nach § 13b BauGB deutlich unterschritten, weil dafür nicht die Größe des Gesamtgebietes maßgeblich ist, sondern nur die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude, was bedeutet, dass von der Gesamtfläche die Straßen- und Grünflächen abzuziehen und die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mit der Grundflächenzahl von 0,4 zu multiplizieren sind.</p>

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	
C.1.24	<p>Spiegelung als konstruktiver Vorschlag einer angepassten Bebauung</p> <p>Als angepasste Bebauung an die alte Säge ist eine Spiegelung in unserer Ansicht eine gute Option.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die umgeleitete Straßenführung kann hier die einfahrende Straße aus dem Reutacker als Gefahrenzone minimieren ▪ die Eidechsenzonen bleiben unbebaut ▪ der Baumbestand bleibt weitgehend bestehen ▪ Abstand zum Biotop ist gewährleistet ▪ das Gelände muss nicht komplett angepasst werden ▪ die Entwässerung könnte über das Gewerbegebiet erfolgen etc. 	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Spiegelung der Erschließung und Bebauung des Gebietes „Alte Säge“ auf das Baugebiet „Malzholzweg“ ist aus mehreren Gründen nicht sinnvoll.</p> <p>Der Straßenanschluss liegt zu weit westlich. Das Einfahren über den Reibmattenweg und die direkte Verbindung ins Baugebiet „Malzholzweg“ ist aus Sicht der Erschließung verkehrlich, städtebaulich und ökonomisch sinnvoll.</p> <p>Eine Bebauung analog zum Gebiet „Alte Säge“ ist aus Lärmschutzgründen an der nordöstlichen Seite auf Grund der gewerblichen Emissionen und auf der Südwestseite auf Grund der verkehrlichen Emissionen (Bahn) nicht umsetzbar. Das Baugebiet „Alte Säge“ unterscheidet sich hier insofern, als dass auf dessen Höhe östlich des Malzholzweges Wohnbebauung und kein Gewerbegebiet liegt, sodass hier kein gewerbliches Lärmproblem zu bewältigen war. Zudem liegt das Gebiet „Alte Säge“ weiter von der Bahntrasse entfernt.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen beim Lärmschutz und der unterschiedlichen Topographie sind die beiden Gebiete nicht vergleichbar und deshalb eine Übernahme der Gebäudestruktur aus dem Gebiet „Alte Säge“ in den vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich ungeeignet.</p>	
	C.1.25	<p>Parkplätze</p> <p>Ein Mangel an Stellplätzen für das Bestandsgebiet ist bereits bekannt.</p> <p>Daher möchten wir gerade mit dem Wunsch nach einer Spielstraße darauf hinweisen, dass auch öffentliche Stellplätze für Handwerker, Besucher etc. zur Verfügung stehen sollten.</p> <p>Ein Vorschlag für das Bestandsgebiet wäre, beim Stromhäuschen 3 weitere Stellplätze zu realisieren. Für das neue Gebiet würde sich dies mit der Anlage der Straßenbäume entlang der Straße realisieren lassen.</p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>Das Baugebiet „Alte Säge“ ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Über ein dort vermeintlich bestehendes Stellplatzdefizit ist hier nicht zu entscheiden. Gegen den vorgeschlagenen Stellplatzstandort spricht, dass das betreffende Flurstück als Fläche für CEF-Maßnahmen zum Eidechsenchutz vorgesehen ist.</p>

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
<p>C.1.26 Zufahrt</p> <p>Wir möchten festhalten, dass die Zufahrt zum neuen Wohngebiet über das Gewerbegebiet erfolgt. Eine Zufahrt über den Malzholzweg wird nicht möglich sein.</p> <p>Bereits jetzt ist der Malzholzweg zu eng und überlastet.</p> <p>Beinahekollisionen gehören hier leider zum Alltag.</p> <p>Rettungsfahrzeuge könnten im Erstfall die Straße oft nicht passieren.</p>	<p>Bodengutachten / Luftgutachten</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt des vorliegenden Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Reibmattenstraße. Eine Anbindung/Durchfahrt zum bestehenden Malzholzweg ist nicht geplant und wird im Zuge der Realisierung durch bauliche Maßnahmen (Poller etc.) verhindert. Der Malzholzweg bleibt an der Grenze zum neuen Baugebiet somit nur für FußgängerInnen und RadfahrerInnen durchgängig.</p>
<p>C.1.27 Wie verschiebt sich die Grenze für drückendes Wasser?</p> <p>Aktuell ist die Grenze unmittelbar unterhalb dem Flurstück 3606, durch Verdrängung im Südosten gehen wir davon aus das sich dies zu Ungunsten der Bestandshäuser auswirkt. Zusätzlich ist dieser Bereich auch von Starkregen betroffen, wie werden diese Wassermengen im versiegelten Gebiet künftig umgeleitet?</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum HQ_{extrem} und zu den Starkregengefahrenkarten sind bereits nachrichtliche Übernahmen in Ziffer 3 der Bauvorschriften erfasst. Diese werden auch weiterhin übernommen. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Es wird klargestellt, dass im vorliegenden Plangebiet kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorliegt. Das HQ_{extrem} ist nicht gleichzusetzen mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG und unterliegt daher nicht dem Bauverbot.</p> <p>Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Oberflächengewässer / Hochwasserschutz des Landratsamtes Lörrach und den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.2.1 verwiesen.</p> <p>Vom Büro Rapp RegioPlan, Lörrach, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur</p>

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Oberflächenentwässerung, Versickerung, Verrieselung etc. erstellt. Dieses wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigelegt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</p>
<p>C.1.28</p>	<p>Wie wird sichergestellt, dass eine gute Luftqualität in der Senke und beim Biotop gewährleistet ist?</p> <p>Der mangelhafte Abzug ist zirka der Starkregenlinie anzuordnen.</p> <p>Hier zeigt sich generell stehender Dunst/Rauch welcher sich je nach Wetterlage verstärkt. Es ist jetzt schon problematisch wenn beispielsweise gegrillt wird oder Kaminöfen befeuert werden und der Rauch nicht abzieht oder wenn mit Benzinmähern gemäht wird und sich der Benzin geruch nur verzögert verflüchtigt. Hierbei handelt es sich um ernsthafte Bedenken gerade bei zeitgemäßen nachhaltigen Haus-Lüftungssystemen wie auch wir sie nutzen. Durch die geschilderte Problematik werden so stehende Abgase direkt in den Wohnraum gezogen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das geplante Baugebiet grenzt an zwei Seiten an den Außenbereich mit Bäumen und Hecken und verfügt daher über eine gute Frischluftzufuhr. Eine kleinklimatisch unverträgliche Wohnsituation ist deshalb auszuschließen.</p> <p>Gleiches gilt grundsätzlich für das Bestandsgebiet „Alte Säge“. Inwieweit möglicherweise die Errichtung der Schallschutzwände entlang der Bahntrasse im Verhältnis zu früheren Jahren Kaltluftabflüsse von Ost nach West und kleinräumige Windverhältnisse nachteilig beeinträchtigt hat, ist im Einzelnen nicht bekannt. Wenn dies der Fall sein sollte, liegt es jedoch nicht an der Planung der Gemeinde. Insgesamt fällt das freie Gelände zwischen der Bebauung und der Bahntrasse nach Südwesten in Richtung der Kander, sodass selbst tiefliegende Kaltluft über die Kanderachse nach Westen abziehen kann. Das mag bei winterlichen Inversionswetterlagen langsam erfolgen und durch die Schallschutzwände auch stärker behindert werden. Dass hierdurch relevante Grenzwerte auch nur annähernd erreicht werden, ist aber nicht anzunehmen.</p> <p>Im Übrigen wurden die Anforderungen an private Kleinf Feuerungsanlage wie Kaminöfen nach der Ausweisung und Aufsiedlung des Baugebietes „Alte Säge“ durch die Novellierung der 1. BImSchV für kleine und mittlere Feuerungsanlagen im Jahr 2010 deutlich verschärft, sodass von solchen Anlagen im Plangebiet „Malzholzweg“ geringere Emissionen ausgehen werden als aus dem Bestandsgebiet „Alte Säge“. Für das Bestandsgebiet ist ebenfalls mit Besserung zu rechnen, wenn sich die EigentümerInnen gesetzestkonform verhalten. Denn für bestehende zentrale Holz- oder Pelletsheizungen bestehen nach § 25 der 1. BImSchV und für Schwedenöfen nach § 26 der 1. BImSchV Nachrüstpflichten zur Einhaltung strengerer Grenzwerte. Ausgenommen davon sind nur Grundöfen und Einzelraumfeuerungen,</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>die für die Wärmeversorgung eines Gebäudes unerlässlich sind. Die Übergangsfristen für die Nachrüstung und für den Nachweis der Einhaltung strengerer Werte für die zwischen 1995 und 2010 errichteten Anlagen laufen Ende 2024 ab, sodass in absehbarer Zeit mit Besserung zu rechnen ist.</p> <p>Das Verhalten der zuziehenden BewohnerInnen durch Rasenmähen, Grillen etc. kann über die Bauleitplanung nicht reguliert werden und ist als sozialüblich hinzunehmen.</p> <p>Eine relevante Beeinträchtigung der Luftqualität wird daher mittelfristig weder im Bestandsgebiet „Alte Säge“ noch im geplanten Baugebiet gesehen.</p>
	Schall und Lärmgutachten	
C.1.29	<p>Wie wirkt sich die Art der Bebauung auf Lärmemission durch die Bahn für das bestehende Wohngebiet aus?</p> <p>Mit Amateurmessungen wurden im Bestandsgebiet mit größerer Distanz zum geplanten Gebiet Messungen in kritischen Bereichen gemessen, aktuell liegt kein Gutachten vor. Wir möchten besonders auf einige Gegebenheiten hinweisen.</p> <p>Rückkoppelung und Echo an der Schallschutzwand von</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ schlagenden Türen ▪ menschlichen Gesprächen (in angepasster Lautstärke) ▪ Hundebellen an der Lärmschutzwand <p>Generell ist Lärm auch aus Distanz je nach Wind ein erhebliches Problem.</p> <p>Es macht den Anschein als würde der Tunnel vom Mühlebach wie ein Megafon fungieren und mit dem Wind von Westen sämtliche Lärmquellen (auch Kiesarbeiten) in das Bestands- und Plangebiet leiten.</p> <p>Wir möchten für dieses aufeinandertreffen verschiedener Lärmquellen eine verlässliche Analyse und Prognose, rein faktisch ist mit einer deutlichen Verschlechterung für das Bestandsgebiet zu rechnen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Lärm der neu hinzutreten Wohnbebauung unterfällt als reiner verhaltensbezogener Lärm nicht der TA Lärm und ist als sozialüblich hinzunehmen, genauso wie der wohnübliche Lärm im Bestandsgebiet „Alte Säge“. Reflektionseffekte begründen keine andere Bewertung, zumal reflektierter Schall aufgrund des Energieverlustes über die längere Distanz leiser ist als Direktschall. Die neu hinzutretende Bebauung kann allerdings zugunsten der Bestandsbebauung eine zusätzliche Abschirmwirkung entfalten und die Lärmbeeinträchtigungen insoweit mindern. Die geltend gemachten Bedenken sind allesamt nicht plausibel und „Amateurmessungen“ keine Basis für eine rechtliche Bewertung von Schallemissionen. Eine vertiefte gutachterliche Untersuchung ist deshalb hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Zu den anderen Lärmquellen von Seiten des Gewerbes und der Bahn wurde vom Büro Fichtner WT, Freiburg, parallel zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit dezidierten Aussagen zum Verkehrs-/Schienenlärm sowie Gewerbelärm (tags und nachts) erstellt. Diese wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigefügt. Auf deren Grundlage setzt der Bebauungsplan für das neue Baugebiet Schutzmaßnahmen gegen Bahn- und Gewerbelärm fest.</p>
C.1.30	<p>Mit dieser Stellungnahme aus Sicht der Anwohner zeigt sich, dass es schlicht nicht möglich ist, allen Anforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Daher ist die Kompromissbereitschaft von allen Beteiligten gefragt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.1.1 bis C.1.29 wird verwiesen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir hoffen, dass sie im Interesse aller eine gute Lösung finden.</p> <p>Abschließend gehen wir trotz einiger Gespräche im Dorf davon aus, das keiner der Beteiligten, wegen Befangenheit nicht objektiv plant, urteilt oder bewertet.</p>	
C.2	Private 2 (Schreiben vom ???)	
C.2.1	<p>Zu o.g. Vorentwurf möchten wir, als Anwohner des dem Bauvorhabens nahe gelegenen Wohngebietes „Alte Säge“, unsere Bedenken äußern und Stellung nehmen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.2.2 bis C.2.7 wird verwiesen.</p>
C.2.2	<p>Unter Punkt 1 „Allgemeines“ wird im Vorentwurf beschrieben, dass zum bestehenden Wohngebiet „Alte Säge“ die Gebäude in ihrer Ausgestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung angepasst und ein harmonischer Übergang von bestehender zu neuer Bebauung geschaffen werden soll.</p> <p>Das Wohngebiet „Alte Säge“ ist ein kleines Wohngebiet, das ausschließlich aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern besteht, die sich gut den älteren Reihenhäusern des Malzholzweges anpassen und zusammen harmonisieren.</p> <p>Demgegenüber steht nun ein Vorentwurf mit sehr vielen Wohneinheiten auf kleinster Fläche und mehreren Mehrfamilienhäusern, was eine deutliche Abkehr zur Planung des Wohngebietes „Alte Säge“ darstellt und aus unserer Sicht keinesfalls als harmonische Fortführung dessen angesehen werden kann, sondern eher einen Bruch zur gegebenen Vorlage bedeutet.</p> <p>Durch die Lage am Dorfrand und „den vorläufigen Abschluss der Siedlungsentwicklung“ (Punkt 1.1), entsteht ein harter und unschöner Abschluss zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung, was wir bedauern und nicht dem Dorfbild zusprechend finden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet orientiert sich mit den zulässigen Doppelhäusern im Übergang zum Bestandsgebiet „Alte Säge“ an der Bestandsbebauung.</p> <p>Im Nordosten und Südwesten werden auf Grund der heute geltenden Maßstäben an das Flächensparen, den Bodenschutz und die Verdichtung sowie auf Grund der Schallabschirmungserfordernisse andere Gebäudetypologien gewählt, die jedoch insgesamt städtebaulich und ortsbaulich verträglich sind.</p> <p>Die Einschätzung, der Siedlungsrand wäre zu hart und unschön kann nicht nachvollzogen werden. Die zum Landschaftsraum geplante Bebauung mit Einzelhäusern führt sanft über in die Kulturlandschaft und bildet mit seiner offenen und lockeren Bebauung einen verträglichen und harmonischen Ortsrand. Die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser grenzen an das Gewerbegebiet an und passen zu den dortigen massiveren Kubaturen. Einzig das westliche Gebäude bildet einen dichteren Abschluss. Es liegt aber im Gelände tiefer und ist nicht von weit her einsehbar, außerdem von Norden durch die Hecken und Bäume entlang der Böschung verdeckt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgelegte Planung sowohl mit dem Ortsrand und Ortsbild als auch mit dem offenen Landschaftsraum verträglich.</p>
C.2.3	<p>Als Ziele werden genannt (ebenfalls unter Punkt 1): die Deckung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen und zuziehenden Bevölkerung, was ein gutes und richtiges Vorhaben ist, jedoch den gegebenen Vorverhältnissen angepasst werden sollte</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Preisgedämpfter Mietwohnungsbau soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert und zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet ist für kostengünstigen Wohnungsbau ungeeignet, da es aus ökologischen Gründen (Artenschutz,</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und vor allem bezahlbarer Wohnraum sein sollte, was in diesem Fall durch die Schwierigkeiten in der Erschließung dieses Gebietes zu bezweifeln ist.</p> <p>Unter Punkt 2.1 wird auf die städtebaulichen Schwierigkeiten ausdrücklich hingewiesen, hinzu kommen Hürden im Bereich des Artenschutzes/Umweltschutzes wie die Vergrämung der Eidechsen etc.</p> <p>Allein kostenmäßig verliert das Gebiet an Attraktivität für viele junge Familien wegen steigender Preise aufgrund schwieriger Erschließungsgrundlage. Damit ist auch das genannte Ziel „Stärkung der Gemeinde als attraktiven Wohnraum“ für uns nicht mehr ganz nachvollziehbar.</p>	<p>Landschaftsbild) und wegen seiner nicht darauf ausgerichteten Erschließung keine so hohe Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten ermöglicht, wie es für kostengünstiges Bauen erforderlich wäre. Die Erschließungs- und Entwicklungskosten pro geschaffener Wohnfläche sind in solchen Gebieten zu hoch, um günstigen (Miet-)Wohnraum zu schaffen. Dafür sind andere Flächen im Gemeindegebiet vorgesehen.</p> <p>Bei der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes steht daher die Entwicklung von Wohneigentum in einem zeitgemäßen Gebäudemix im Vordergrund. Auf Grund der Topografie und der damit einhergehenden Erschließungskosten ist es gerade notwendig, die einzelnen Grundstücke kleiner einzuteilen und auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um die Kosten insgesamt (Grundstück, Steuer, Erschließung, Haus-/Wohnungsbau etc.) für jeden Einzelnen in einem angemessenen Rahmen halten zu können.</p> <p>Nur über das Angebot kleinflächigerer Grundstücke mit einer moderat erhöhten Grundstücksausnutzung können heute überhaupt noch – unabhängig von den Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten – Normalverdiener in Wohneigentum kommen. Somit wird das Ziel zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort für breitere Interessengruppen als die der Besserverdiener durchaus auch schon im Städtebaulichen Entwurf und auf Bebauungsplanebene unterstützt.</p>
C.2.4	<p>Außerdem stellt sich uns die Frage, nach welchen Kriterien die Wohneinheiten vergeben werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Baugebiet liegt in der Hand eines Vorhabenträgers, der es privat vermarktet. Dafür kann die Gemeinde keine Vergabekriterien festlegen. Dies ist bei allen privaten Investorenprojekten so üblich und entspricht der gültigen Rechtslage.</p> <p>Ändern ließe sich das, wenn die Gemeinde Baugebiete nur dort auswies, wo sie selbst vorab die Flächen erworben hat. Aufgrund der immer geringeren Verkaufsbereitschaft der meist privaten GrundstückseigentümerInnen ist dieser Weg jedoch nicht mehr zielführend und dauert meist sehr lange.</p>
C.2.5	<p>Auch wenn die Erschließung des Plangebietes wie unter Punkt 2.3 beschrieben ausschließlich über die Reibmattenstraße vorgesehen ist, entsteht hier eine weitere Sackgasse, von der aus sich zu Stoßzeiten sehr viele Autos in Richtung B3 bewegen werden und sich von dort in den Fließverkehr einfädeln müssen.</p> <p>Wir bemerken schon jetzt bei Ausfahrt und Einfahrt in das Wohngebiet „Alte Säge“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung der Verkehrsströme und der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes im betreffenden Bereich der B3 wurde das Büro Fichtner WT, Freiburg, zu fachlichen Einschätzung hinzugezogen.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass sich im Bestand für die Linksabbiegenden während der vormittäglichen Spitzenstunde ein guter Verkehrsablauf (Qualitätsstufe „B“) ergibt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>durch die eingeführten Tempo 30 durchs Dorf und den dadurch zäheren Fließverkehr, dass wir zu Stoßzeiten kaum aus der Einfahrt raus oder in die Einfahrt reinkommen. Dies wird durch ein nächstes Baugebiet mit Ein- und Ausfahrt über das Gewerbegebiet noch mehr ansteigen.</p> <p>Hier äußern wir Bedenken ob die Einschätzung, dass die Reibmattenstraße diesen Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann, wirklich zutrifft – eine deutliche Lärmbelastung auch für weiter entfernte Anwohner und Beeinträchtigungen durch Abgase, sind nicht von der Hand zu weisen. Vor allem auch für die direkten Anwohner im Gewerbegebiet wird dies ganz sicher eine große Belastung und spürbar sein.</p>	<p>Auch bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird für die Linksabbiegenden Qualitätsstufe „B“ erreicht.</p> <p>Die Ausfahrt des untergeordneten, nach links auf die B3 einbiegenden Stromes ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden (Qualitätsstufe „D“). Auch im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird Qualitätsstufe „D“ erreicht, sowohl während der vormittäglichen als auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde. Der Knotenpunkt insgesamt erhält somit Qualitätsstufe „D“ im Bestand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall.</p> <p>Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die Erhöhung der Verkehrsmengen an der Einmündung – auf der Grundlage der angesetzten, großzügig abgeschätzten Verkehrsmengen – keinen maßgeblichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufes hat. Das Ausfahren nach links ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden. Beim Linksabbiegen ins Gebiet kommt es aufgrund unterschiedlicher tageszeitlicher Verkehrsverteilung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung kaum zu Mehrverkehren während der Spitzenstunden und damit auch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des Verkehrsablaufes.</p> <p>Zur Offenlage werden die Ergebnisse der Untersuchung in Ziffer 12 der Begründung eingestellt.</p>
C.2.6	<p>Unter Punkt 3.2.1 wird die flächensparende Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern als effektive Alternative zum Einzel- oder Doppelhaus beschrieben. Das kann es durchaus sein, wenn es ins Dorfbild und die bisherige städtebauliche Entwicklung eines Dorfes passt. Wie bereits oben beschrieben stellt dies am Dorfrand und in der Weiterführung des Wohngebietes „Alte Säge“ jedoch eher einen Bruch dar.</p> <p>In vielen Jahren ist dort nahe der Bahnlinie eine Idylle gewachsen mit Biotop, Rehen, Eidechsen, unzähligen Insektenarten usw. Vor allem die unteren Mehrfamilienhäuser stehen fast direkt neben dem Biotop, durch Licht, Lärm und Bewegung wird dies zwangsläufig stark in Mitleidenschaft gezogen – Insekten und andere Tiere vertrieben. Ökologische Aspekte werden hier zu wenig berücksichtigt und zu viel Natur zerstört.</p> <p>Warum können nicht zumindest diese Häuser direkt am Biotop weggelassen werden, damit Mensch und Natur</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund der baulichen Vorprägung durch die Bestandsbebauung und -nutzung des Baugebietes „Alte Säge“ ist bereits jetzt ein gewisses Störpotential vorhanden, durch das sich die genannten Arten innerhalb und im Nahbereich des Biotopes der Bahn offensichtlich nicht gestört fühlen.</p> <p>Die Entwicklung des Baugebietes „Malzholzweg“ wird dies nicht maßgeblich verstärken, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten nicht zu erwarten ist.</p> <p>Ergänzend wird auf den Abwägungsvorschlag in Ziffer C.2.2 verwiesen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nebeneinander bestehen können und dieses unbelastet bleiben kann? Ökologische Aspekte und Artenschutz sollen bei der vorgesehen städtebaulichen Entwicklung gesichert sein, was wir in diesem Fall zu wenig berücksichtigt sehen.	
C.2.7	Zwischen Versickerungsmulde und Wendehammer ist ein öffentlicher Spielplatz für den gesamten Bereich geplant, der als Spiel- und Begegnungsstätte für die Bewohnerinnen beschrieben wird. Zwei Gefahrenquellen links und rechts eines Spielplatzes für Kinder, auf der einen Seite die Versickerungsmulde, auf der anderen Seite ein Wendehammer mit nicht wenig Verkehr (Müllautos, DHL, DPD, HERMES, POST, ANWOHNER, BESUCHER usw. usw.), ganz in der Nähe ein Biotop, lässt an diesem Standort für eine Spiel- und Begegnungsstätte zweifeln und sollte noch mal überprüft werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Spielplätze müssen erreichbar sein und liegen daher immer auch an Verkehrsanlagen. Eine gering frequentierte Sackgasse, in der langsam gefahren wird, stellt insoweit kein besonderes Konfliktpotential dar. Das Versickerungsbecken wird nur selten mit Wasser gefüllt sein (wie auch das Bestandsbecken der „Alten Säge“). Im Übrigen bleibt es der Ausgestaltung der Anlagen im baulichen Vollzug vorbehalten, durch welche technischen Maßnahmen (z. B. Abzäunung) und straßenverkehrsrechtliche Anordnungen den Sicherheitsbelangen Rechnung getragen wird. Dies zu regeln ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, in dem verkehrsrechtliche Anordnungen gar nicht getroffen werden können.
C.2.8	Wir wünschen uns, dass neue junge Familien nach Eimeldingen ziehen können, in ein Wohngebiet, das das bestehende Wohngebiet „Alte Säge“ auch wirklich weiterführt und nicht an Attraktivität verliert durch zu viele Menschen auf wenig Raum, teure Erschließungskosten, die den Preis in die Höhe treiben, zu viel Lärm- und Verkehrsbelastung und ein nicht stimmiges Randgebiet von Eimeldingen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.2.2 bis C.2.7 wird verwiesen.
C.3	Private 3 (Schreiben vom 15.07.2021)	
C.3.1	Zu den ausgelegten Planunterlagen im oben genannten Verfahren nehme ich Stellung und möchte folgende Bedenken und Anregungen anführen:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.3.3 bis C.3.12 wird verwiesen.
	Baurecht / Planungsrechtliche Festsetzungen	
C.3.2	Die geplante Überbauung des ca. 12.000 qm großen Gebiets „Malzholzweg“ im an sich von Bebauung geschützten Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB in Ortsrandlage mit einer Mischbebauung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern (mit Tiefgaragen) und mit Raum für 45 Wohneinheiten erscheint an diesem Ort als grundsätzlich zu massiv und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse als zu überladen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.3.3 bis C.3.12 wird verwiesen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
C.3.3	<p>Mehrfamilienhäuser und Tiefgaragen existieren in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs keine, weder im Bebauungsplangebiet „Alte Säge“ noch im eingeschränkten Gewerbegebiet „Reutacker I“. Deshalb würden sich diese in Höhe und Dimension und Art der Nutzung weder in die Außenbereichslandschaft noch in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügen.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Auch wenn Mehrfamilienhäuser nicht direkt an das Plangebiet angrenzen, so schließt dies nicht aus, diese in einem neuen Plangebiet vorzusehen und deren Realisierung über den Bebauungsplan zu ermöglichen bzw. zu sichern. Bei der Planung und Entwicklung eines Baugebietes ist nicht zwingend maßgeblich, was in der näheren und weiteren Umgebung an baulichen, verkehrlichen und nutzerischen Strukturen vorhanden ist. Dies abzuschichten ist dann Aufgabe des Bebauungsplanes. Im vorliegenden Fall wurde für das Plangebiet „Malzholzweg“ eine städtebauliche Mischung angedacht, die einerseits dem umliegenden, lockeren Wohnbestand Rechnung trägt, aber andererseits im Sinne des Flächen- und Ressourcensparens einen Teil der Grundstücke angemessen und nachhaltig mit Mehrfamilienhäusern verdichtet. Dies auch vor dem Hintergrund der im Osten angrenzenden, großvolumigen Gewerbebauten.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragen stellen diese eine zeitgemäße und flächensparende Bauweise zur Unterbringung von Kfz und Fahrrädern dar und können damit dazu einer überhöhten Flächenversiegelung durch oberirdische Park-/Stellplätze im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entgegenwirken.</p>
C.3.4	<p>Im Süden des Plangebiets sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Gebäudehöhe von 10 m unmittelbar neben der Biotopenstruktur entstehen. Durch die Höhe und das Ausmaß werden die Gebäude die schützenswerten Naturräume bedrängen. Die Biotopenstruktur ist dann „eingekesselt“ zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Schallschutzwand der Bahn.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die festgesetzte Pflanzung einer 2,5 m breiten und 51,5 m langen Hecke wird das Biotop von den Auswirkungen durch die Bebauung teilweise abgeschirmt. Eine bedrängende Wirkung spielt zudem für die im Feuchtbiotop dauerhaft vorkommenden Arten eine untergeordnete Rolle. Eine erhebliche Einschränkung temporär anwesender Arten, bspw. zur Nahrungssuche, ist ebenfalls nicht anzunehmen.</p>
C.3.5	<p>Die im Nordosten des Plangebiets geplanten Mehrfamilienhäuser (WA1) stellen in Höhe, Größe und Kubatur keinen verträglichen und rücksichtvollen Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Säge“ vom 22.06.2004 ist im angrenzenden WA1 als max. Traufhöhe 5 m und als max. Firsthöhe 7,5 m festgesetzt. Im Entwurf zum Bebauungsplan „Malzholzweg“ WA2 ist eine Traufhöhe von 5,5 m und eine Gebäudehöhe von 10,5 m</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet orientiert sich mit den zulässigen Doppelhäusern im Übergang zum Bestandsgebiet „Alte Säge“ an der Bestandsbebauung.</p> <p>Im Nordosten und Südwesten werden auf Grund der heute geltenden Maßstäbe an das Flächensparen, den Bodenschutz und die Verdichtung sowie auf Grund der Schallabschirmungserfordernisse andere Gebäudetypologien gewählt, die jedoch insgesamt städtebaulich und ortsbaulich verträglich sind. Zur</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorgesehen. Die Gebäudehöhe der geplanten Mehrfamilienhäuser kann, die der benachbarten Bestandsgebäude gemäß Bebauungsplanentwurf um 3 m überragen (bei zusätzlicher Dachneigung von 25° bis 40°) und fügt sich dadurch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Von einer „Orientierung“ und einer „leichten Anhebung der Höhen an den Bestandsgebäuden“ kann deshalb nicht die Rede sein.</p>	<p>Offenlage wird dies in der Begründung ergänzend ausgeführt.</p> <p>Die zum Landschaftsraum geplante Bebauung mit Einzelhäusern führt sanft über in die Kulturlandschaft und bildet mit seiner offenen und lockeren Bebauung einen verträglichen und harmonischen Dorf- rand. Die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser grenzen an das Gewerbegebiet an und passen zu den dortigen massiveren Kubaturen. Einzig das westliche Gebäude bildet einen dichteren Abschluss. Es liegt aber im Gelände tiefer und ist nicht von weit her einsehbar, außerdem von Norden durch die Hecken und Bäume entlang der Böschung verdeckt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgelegte Planung sowohl mit dem Ortsrand und Ortsbild als auch mit dem offenen Landschaftsraum verträglich.</p>
C.3.6	<p>Darüber hinaus führt die Gebäudehöhe bei den Bewohnern des Bestands zu erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. Licht/Schatten, Klima und der Privatsphäre und trägt dadurch wenig zur Verträglichkeit und Akzeptanz bei (Gebot der Rücksichtnahme).</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Für ein Wohngebiet gibt es keine verträglichere Nachbarbebauung als ein weiteres Wohngebiet. Dass hierdurch das Gebot der Rücksichtnahme verletzt sein soll, wird keineswegs gesehen. Der Einwendung könnte nur Rechnung getragen werden, indem das Plangebiet gar nicht realisiert oder die Gebäude so flach gebaut werden, dass der Grundsatz des flächensparenden Bauens verletzt würde. Die Gemeinde gibt daher dem Ziel, neue flächensparende Wohnformen für die Allgemeinheit zu schaffen Vorrang vor der Wahrung der Bestandschutzinteressen einer bisher privilegierten Wohnlage.</p>
C.3.7	<p>Zudem sollte im an sich von Bebauung geschützten Außenbereich und zum offenen Landschaftsraum hin, die neue Bebauung im Allgemeinen nicht höher und grösser ausfallen als im benachbarten Bestand. So entsteht kein harmonischer und stimmiger Übergang bzw. Abschluss des Ortsbildes. Zumal im neuen Baugebiet die größten Gebäude außen, am Rand angeordnet sein sollen und im Inneren die Bebauung niedriger und kleindimensionierter gehalten ist.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der westliche Abschluss des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus fasst das Gebiet städtebaulich und wirkt gemeinsam mit den beiden östlichen Riegelbauten als Klammer und Einfassung der Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Zudem tragen Mehrfamilienhäuser zu einer sozialen Durchmischung des Plangebietes bei. Mehrfamilienhäuser ermöglichen Eigentums- und Mietwohnungen und können damit zu einer besseren Sozial- und Altersdurchmischung in sich und für das gesamte</p> <p>Zur Abschirmung gegenüber den Biotopen entlang der Bahn sind eine Heckenpflanzung und die Wahrung von ausreichenden Abständen vorgesehen.</p>
	<p><u>Bauweise</u></p>	
C.3.8	<p>Nicht nachvollziehbar ist ferner neben die Festsetzung von Doppelhäusern südlich der Planstraße und die Festsetzung von Einzelhäusern nördlich der Planstraße.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gebäudekörnung im Nordosten des Plangebietes orientiert sich an der des Gewerbegebietes</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die angrenzende Bestandsbebauung entlang des neuen Gebiets besteht aus vier Einzelhäusern und nur einem Doppelhaus. Deshalb würden sich optisch entlang der bestehenden Bebauung die Anordnung von Einfamilienhäusern sehr gut einfügen. Das Argument die Anordnung der Einzelhäuser zum offenen Landschaftsraum hin stelle eine verträgliche Arrondierung dar, greift nicht, da im Anschluss die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen und geplant ist. Um einen verträglichen und fließenden Übergang zum geplanten, neuen Gewerbegebiet zu schaffen, würde sich die Festsetzung größerer Bauten nördlich der Planstraße als Übergang anbieten und würde nebenbei auf höhere Akzeptanz unter den Anwohnern stoßen.</p>	<p>„Reutacker“ im östlichen Bestand, am Schallschutz (Abschirmung) und an der Topographie. Ob und wann weiter nördlich ein weiteres Gewerbegebiet realisiert wird, ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Bauleitplanung noch offen. Sowohl innerhalb des Plangebietes entlang der nordwestlichen Grenze als auch unmittelbar nördlich des Plangebietes sind u. A. Ausgleichsflächen für den Artenschutz vorgesehen, sodass hier dauerhaft ein Grünkorridor bestehen bleibt.</p>
C.3.9	<p>Schließlich ist nicht nachvollziehbar und auch nicht begründet dargelegt, wieso die Erschließung der Doppelhäuser an der geplanten Stelle ökonomisch und bodensparend möglich ist, aber nicht bei einer Festsetzung südlich der Planstraße (anstelle der Einfamilienhäuser). Der Abstand der Baufenster für Ein- und Doppelhäuser hat je den gleichen Abstand zur Planstraße. Da die Grundstücke für Doppelhäuser schmaler ausfallen, wäre der südliche Bereich mit Ausweichmöglichkeit zum offenen Landschaftsraum hin, doch günstiger.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauung mit Doppelhäusern zeichnet aus, dass diese gegenüber dem regulären Einfamilienhaus bereits eine flächensparendere Bebauung darstellt, die mit kleineren und schmaleren Grundstückszuschnitten einhergeht. Diese entsprechen in ihrer Größe und Kubatur in etwa der südlich angrenzenden Bestandsbebauung, die durch große Grundstücke und große Einzelhäuser geprägt ist. Ein Doppelhaus entspricht in seiner Kubatur in etwa der eines größeren Einzelhauses, trägt aber auf Grund der kleineren Grundstücksgrößen zum Flächensparen bei. Eine Erschließung von Norden ist bei diesem Bautyp aus mehreren Gründen vorteilhafter.</p>
C.3.10	<p>Die Festsetzung einer offenen Bauweise für die WA 1 bis WA 3 mit Begrenzung der Baukörper auf maximal 50 m und die Begründung, insbesondere das Argument eine Siedlungsabschluss zu schaffen, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt, sind widersprüchlich. Überdies binden sich Baukörper von max. 50 m nicht in die umliegenden Strukturen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) bis 50 m Gebäudelänge und Grenzabstand ist eine gängige Festsetzung in (Wohn)Baugebieten. So auch geschehen im Baugebiet „Alte Säge“.</p> <p>Die 50 m stellen hierbei das Maximalmaß nach Baunutzungsverordnung dar, was aber gerade in Wohnbaugebieten auf Grund der Grundstücksbreiten und der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken nicht annähernd ausgeschöpft werden kann. Die Festsetzung einer geschlossenen (g) oder abweichenden (a) Bauweise scheidet hier aus, da die geschlossene Bauweise die Errichtung von Gebäuden <u>ohne Grenzabstand</u> – bspw. bei einer Blockrandbebauung oder Hofstrukturen – regelt, was im vorliegenden Plangebiet nicht angestrebt wird. Die Festsetzung einer abweichenden (a) Bauweise ist auf Grund der klaren Regelungen und Anwendbarkeit der offenen Bauweise obsolet.</p>



Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<u>Wohneinheiten</u>	
C.3.11	<p>Mit geplanten 45 Wohneinheiten auf einer Fläche von rund 1,2 Hektar ist das Bauvolumen überzogen. Damit können dreimal mehr Wohneinheiten entstehen als im flächenmäßig vergleichbaren Gebiet „Alte Säge“. Im Gebiet „Alte Säge“ wurde 2004 ein „Wohnquartier mit 14 Einfamilienhauswohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser“ entwickelt. Die räumlich-soziale Enge beherbergt einerseits Konfliktpotenzial. Andererseits passt eine derart verdichtete Besiedlung nicht in die Ortsrandlage von Eimeldingen. Vorstellbar ist diese Dichte in dörflichen Strukturen gegebenenfalls im Ortskern im Rahmen der Innenverdichtung.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die massiv zunehmende Knappheit von Bauflächen fordert ein deutlich verdichteteres Bauen. Baugebiete von vor 20 Jahren sind dafür heute kein Maßstab mehr. Die Verdichtung ist im Vergleich zu anderen aktuellen Wohnbaugebieten und Vorhaben in der Region immer noch maßvoll.</p> <p>Nach erfolgter Abwägung wird eine Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität durch die Bebauung mit Doppelhäusern hier nicht gesehen.</p>
	<u>Gebot der Rücksichtnahme</u>	
C.3.12	<p>Aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergibt sich die Verpflichtung zur Trennung von Wohngebieten und Gewerbe- oder Industriegebieten. Diese ist zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbe nicht erkennbar. Abgesehen von der Straße besteht kein hinreichend großer Abstand zum Gewerbe oder beispielsweise die Ausweisung eines Mischgebietes.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine klassische städtebauliche Abstufung über Gewerbegebiet → eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet → Allgemeines Wohngebiet erfolgt im vorliegenden Fall nicht, das ist korrekt. Diese Abstufung erfolgt auf Grund der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der einzelnen Gebietstypen.</p> <p>Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde jedoch parallel zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit dezidierten Aussagen zum Gewerbelärm (tags und nachts) erstellt, aus der hervorgeht, dass die im Gebiet auftretenden gewerblichen Immissionen handhabbar und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gegeben sein werden. Die im Osten geplanten Mehrfamilienhäuser schirmen den Rest des Plangebietes weitgehend gegen Gewerbelärm ab. Nur an den Ostfassaden dieser Gebäude selbst und an einer Ostfassade der angrenzenden Einzelhäuser sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume abgeschlossen. Das lässt ausreichend Spielräume, um mit einer entsprechenden Grundrissorientierung gute Wohnungszuschnitte zu erzielen und gesunde Wohnverhältnisse trotz des Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbegebiet zu gewährleisten.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme und die notwendige Abwägung der Belange des Lärmschutzes werden damit auf Bebauungsplanebene beachtet.</p>
	<u>Schlussfolgerung zum Baurecht / zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen</u>	
C.3.13	<p>Es ist nicht erkennbar, wo die Festsetzungen abgestimmt auf den angrenzenden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bestand und den Lebensraum erfolgt und der harmonische Übergang zu sehen ist. Zusammenfassend wird aufgezählt, dass es bislang an diesem Ort keine Mehrfamilienhäuser, keine Tiefgaragen, keine so hohen Gebäudehöhen, keine solche Verdichtungsmöglichkeit und so viele Wohneinheiten hat.	Auf die Abwägungsvorschläge in den Ziffern C.3.3 bis C.3.12 wird verwiesen.
	Artenschutz / Umweltschutz	
	Artenschutz	
	<u>Streuobstbestand</u>	
C.3.14	Vorab möchte ich rügen, dass vor Erstellung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens und obwohl schon konkrete Planungen zur Bebauung im Gange waren, am 07.11.2017 der komplette auf dem überplanten Gebiet vorhandene Streuobstbestand im Auftrag des Investors entfernt wurde (Abbildungen 1 und 2).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Tatsächlich konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten keine Streuobstwiese im Plangebiet festgestellt werden. Hinsichtlich des gesetzlichen Schutzes von Streuobstbeständen gilt seit 2020 die Grenze von 1.500 m ² (§ 33a Abs. 1 NatschG). Der Streuobstbestand wurde im Jahr 2017, also vor 2020, gefällt. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine gesetzlichen Regelungen. Das Gesetz zum Schutz von Streuobstbeständen trat erst nach der Fällung in Kraft. Rückwirkend kann dieses Recht nicht geltend gemacht werden.
 <p>Abb. 1: Streuobstbestand im Jahr 2016 zur Kirschblüte</p>		
 <p>Abb. 2: Fläche am 07.11.2017 nach Abholzung</p>		

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Streuobstbestände gehören zu den gefährdeten Biotoptypen in Deutschland (vgl. Rote Liste 1-2, § 30 BNatSchG, Urteil d. VGH Hessen v. 14.08.2018 – 4 A 589/17). Sofern Streuobstwiesen von besonders oder streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten besiedelt (z. B. europäische Vogelarten/Hornissen) sind, stehen deren Wuchs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter besonderem Schutz § 44 Abs. 1 BNatSchG. Ich stelle in Frage, ob die Entfernung rechtmäßig war.</p> <p>Kritisch sehe ich an dieser Stelle, dass nur die Bäume auf dem Plangebiet entfernt wurden, rings herum befindliche Bäume stehen noch, und dass tatsächlich alle Bäume entfernt wurden. Für mich stellt dies ein sehr fragwürdiges Vorgehen dar, Waren die Bäume dem Bauvorhaben im Weg oder tatsächlich alle krank, was wohl als (wenig glaubhaftes) Argument angeführt werden wird?</p>	
C.3.15	<p>Auch von Faktor Grün ist auf S.3 und 4 des Umweltbeitrags festgehalten, dass aktuell die Ausweisung der Kernfläche im nordöstlichen Bereich nicht mehr nachvollziehbar ist und es sich hier möglicherweise um einen Streuobstbestand handelte. Die Baumstümpfe wurden nicht entfernt und sind deshalb noch auf der Planfläche befindlich und der Bewuchs deshalb noch nachvollziehbar.</p> <p>Deshalb muss hypothetisch geprüft werden, welche Arten hier leben würden, wäre der Baumbestand nicht entfernt worden.</p> <p>Es kann nicht sein, dass eine solche Vorgehensweise ohne Konsequenzen bleibt und von der Gemeinde durch Duldung mitgetragen wird.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Streuobstbestand war zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten nicht vorhanden. Eine nachträgliche hypothetische Prüfung ist nicht zulässig.</p> <p>Der Gemeinde war das Vorkommen von Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen des Biotopverbundes mittlerer Standorte bekannt und dennoch hat sich die Gemeinde auf Grund des vorherrschenden Siedlungsdruckes im Sinne der Allgemeinheit für die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche entschieden.</p>
	<p><u>Vögel</u></p>	
C.3.16	<p>Es ist aus diesem Grund deshalb auch nicht verwunderlich, dass planungsrelevante Vogelarten laut Gutachten außerhalb des Plangebiets brüten. Viele dieser Vögel haben bis zur Abholzung der Obstbäume hier gebrütet und Nahrung gefunden.</p> <p>In der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung unter Punkt 5.1 (S. 8) ist ferner die Ankündigung enthalten, dass nähere Untersuchungen dazu anzustellen sind,</p>	<p>Dem wird in Teilen entsprochen.</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Thematik rund um den Weißstorch und Weiher ergänzt. Während der Revierkartierung der Brutvögel konnte keine Funktion des Weihers als essenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch nachgewiesen werden.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ob der Weiher ein Nahrungshabitat für den Weißstorch darstellt. Im Rahmen der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung der europäischen Vogelarten sind dann trotz der Ankündigung keine Ausführungen hierzu zu finden, so dass das Gutachten an dieser Stelle lückenhaft ist.</p>	
	<p><u>Reptilien</u></p>	
C.3.17	<p>Nicht dokumentiert ist in der Prüfung, wie lange jeweils die Begehungen vor Ort bzgl. der Zaun- und Mauereidechsen andauerten und deshalb ist das Gutachten insoweit unzureichend.</p> <p>Abhängig von der Länge der Beobachtungszeit ist die Zahl der festgestellten Tiere. Bei eigenen Beobachtungen wurden wesentlich mehr Tiere beobachtet. Meines Erachtens sind zu wenig adulte Tiere sowohl der Zaun- als auch der Mauereidechsen erfasst.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Erfassungsdauer für die Reptilienkartierung ergänzt. Diese dauerten jeweils zwischen 1,0 h und 1:30 h. Für die Berechnung der Ausgleichsflächengröße wird ein Korrekturfaktor angewendet, womit eine realistische Populationsgröße ermittelt wird.</p>
	<p><u>Fledermäuse</u></p>	
C.3.18	<p>Das Vorkommen von Fledermäusen erscheint gemäß Gutachten möglich. Jedoch werden schon in Phase 1 – der Relevanzprüfung – weitergehende Untersuchungen zu Fledermäusen als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Die Prüfung erscheint mir bzgl. der Fledermäuse als unzureichend. In den Sommermonaten überfliegen in den Abendstunden Fledermäuse das Plangebiet und umfliegen angrenzende Laternen (Videomaterial kann gerne zur Verfügung gestellt werden). Fledermäuse kommen also im Plangebiet vor.</p> <p>Untersuchungen (Schwärmkontrollen/ Detektorbegehungen), welche Arten von Fledermäusen sich hier aufhalten und welche Flugrouten und Jagdgebiete sie haben, erscheinen deshalb angezeigt. Sollten die Kapazitäten oder Kompetenzen von Faktor Grün dies nicht zulassen, wird vorgeschlagen, das TRUZ in Weil am Rhein in die Prüfung miteinzubeziehen, wie bspw. schon im Bebauungsplanverfahren Hangkante der Stadt Weil am Rhein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es konnte im Vorhinein das Potenzial für Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Spalten und Risse an den Rindentaschen und Spalten an Bäumen bieten potenzielle Zwischenquartiere für Fledermäuse. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es in der unmittelbaren Umgebung eine ausreichende Anzahl dieser häufig wechselnden Tages-/Zwischenquartiere gibt, sodass die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist und die Tiere auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Potenzielle Flugrouten und Jagdhabitats von Fledermäusen am angrenzenden Weiher und entlang des Mühlkanals bleiben erhalten. Um eine Störung dieser Jagdgebiete durch Licht zu vermeiden, wird eine CEF-Maßnahme erforderlich, die die Pflanzung einer 2,5 m breiten und ca. 51,5 m langen Hecke aus Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes vorsieht.</p> <p>In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde dies im Kapitel 5.2 ergänzt, weshalb eine Kartierung von Fledermäusen nicht vorgesehen ist.</p>
	<p><u>Insekten</u></p>	
C.3.19	<p>Laut Gutachten sind weitergehende Untersuchungen zu Libellen nicht erforderlich, da die spezifischen Lebensansprüche</p>	<p>Dem wird nicht entsprochen.</p> <p>In Baden-Württemberg kommen über 70 Libellenarten vor; von diesen sind 5 Arten in Anhang IV der</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nicht erfüllt sein sollen. Im Plangebiet wurden schon des Öfteren Libellen gesichtet, insbesondere im unteren Bereich des Plangebiets, im Bereich des Biotops, aber auch im oberen nordöstlichen Teil der Wiese. Der Ausschluss der Libellen in Phase 1 – der Relevanzprüfung – ist somit fehlerhaft.</p> <p>Aus den Angaben im Gutachten ist des Weiteren nicht nachvollziehbar – weil nicht näher beschrieben – wie hoch der Wasserstand/Zustand des Biotops zum Zeitpunkt der Begutachtung war. Teilweise liegt das Biotop durch unnatürliche Erdanhäufungen beim Zulauf trocken. Das Gutachten ist auch insoweit deshalb unzureichend.</p> <p>Sämtliche heimischen Libellenarten unterfallen § 44 BNatSchG und sind damit deutschlandweit besonders geschützt.</p> <p>Das Vorkommen von Käfern, die nach FFH Anhang IV geschützt sind, wurde ebenso bereits auf der Ebene der Relevanzprüfung wegen fehlender spezifischer Lebensräume ausgeschlossen. Fehlerhaft wurden keine weiteren Untersuchungen zu der Artengruppe vorgenommen, denn im Plangebiet kommen Hirschkäfer vor. Diese sind auf der Roten Liste geführt und deshalb auch beachtlich. Bildmaterial hiervon existiert.</p>	<p>FFH-Richtlinie gelistet, was ausschlaggebend ist für die Berücksichtigung unter dem Aspekt des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. An dem außerhalb des Plangebietes westlich gelegenen Weiher findet keine der FFH-Anhang IV Libellenarten die erforderlichen Habitatansprüche (Moorlandschaften, besonnte Gräben, größere Fließgewässer, etc.). Ein Vorkommen dieser Arten ist daher ausgeschlossen. Zudem bleibt der Weiher bestehen, und es sind keine Beeinträchtigungen der heimischen geschützten Libellenarten zu erwarten, da auch die Ufervegetation bestehen bleibt.</p> <p>Der Hirschkäfer ist nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Er fällt daher im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls nicht unter den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.</p>
	<p><u>Schlussfolgerung zum Artenschutz</u></p>	
C.3.20	<p>Abschließend möchte ich zum Natur-/Artenschutz anführen, dass im Plangebiet ein artenreiches Naturidyll entstanden ist, das eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt. Neben den bereits genannten, baurechtsrelevanten besonders und streng geschützten Arten kommen hier auch Ringelnattern, Igel, Kröten, Rehe, Hasen, Mäusebussarde, Spechte, Nachtigall, Hornissen u. a. vor. Die Belange des Artenschutzes sind im Umweltbericht und dem speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten von Faktor Grün teilweise unzureichend ermittelt und deshalb in Teilen auch falsch bewertet.</p>	<p>Dem wird nicht widersprochen.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren lässt eine Berücksichtigung der erwähnten Arten nur in begrenztem Umfang zu.</p>
C.3.21	<p>Angesichts der ökologischen Wertigkeit der geplanten Fläche ist die Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB nicht gegeben (Ausnahmemöglichkeit der</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Dies ist nicht zutreffend. § 13b BauGB ist in entsprechender Anwendung von § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB nur dann ausgeschlossen, wenn Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Richtlinie 2001/42/EG in Art. 3 Abs. 3, „ohne erhebliche Umweltauswirkungen“).	beeinträchtigt werden können. Rein artenschutzrechtliche Belange, wie sie vom Einsprechenden angeführt werden, lassen die Anwendbarkeit von § 13b BauGB unberührt.
	Umweltschutz	
	<u>Biotop</u>	
C.3.22	<p>Die im Bereich südöstlich des Plangebiets liegende Ausgleichsfläche der Bahn mit dem Biotop/Stillgewässer stellt gemäß Gutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S. 11 unten) für die planungsrelevanten Vogelarten eine zu erhaltende und bedeutende Biotopenstruktur dar. Mit der geplanten Bebauung wird sehr dicht, flächig und hoch (Mehrfamilienhäuser, Gebäudehöhe 10 m) an die Biotopenstruktur herangerückt. Es ist davon auszugehen, dass Störungen durch Licht und Lärm im Rahmen der Wohnnutzung die dort vorhandenen Strukturen nachteilig beeinträchtigen, sogar stören und verdrängen werden.</p> <p>Nach § 21 Abs. 1 Satz 3 NatSchG BW ist Beleuchtung, die abstrahlt nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Es wird bezweifelt, dass vorliegend Gründe gegeben sind, die die Ausnahmegenehmigung zur Bebauung und Beleuchtung rechtfertigen.</p>	<p>Dem wird in Teilen entsprochen.</p> <p>Das Baufenster im westlichen Plangebiet (WA3 in der Planzeichnung) ist so festgesetzt, dass das Hauptgebäude bzw. die Hauptfassade einen Abstand von mindestens 8,0 m vom Plangebietsrand einhalten muss. Um in der Realisierung noch etwas Spielraum zu haben, werden für untergeordnete Bauteile eigene Baufenster ausgewiesen, in denen nur Terrassen, Balkone etc. zulässig sind. Diese müssen einen Mindestabstand von 7,0 m zum Plangebietsrand einhalten.</p> <p>Zudem wird entlang des westlichen Plangebietsrandes eine 51,5 m lange und 2,5 m breite Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt, welche dazu geeignet ist, effektiv die Störwirkungen auf das Biotop und das Bruthabitat des Orpheusspötters abzufangen.</p>
	<u>Wasser</u>	
C.3.23	<p>Etwa die Hälfte des Plangebiets liegt innerhalb einer HQ_{extrem}-Fläche mit Überflutungstiefe von 1,7 m (vgl. Karte Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg). Das Erschließungs- und Entwässerungskonzept von Rapp Regionalplanung liegt derzeit noch nicht vor, weshalb nicht weiter hierauf eingegangen werden kann.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von neuen Baugebieten auch die Belange des Hochwasserschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Zudem sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) neue Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich nicht zulässig (§ 78 Abs. 1 S. 1 WHG).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum HQ_{extrem} ist bereits eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3 der Bauvorschriften erfasst. Diese wird auch weiterhin übernommen. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird damit Rechnung getragen.</p> <p>Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das öffentliche Interesse an der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum die Belange des Hochwasserschutzes im vorliegenden Fall überwiegt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise im HQ_{Extrem} wird in Ziffer 3 der Bauvorschriften hingewiesen.</p> <p>Vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Oberflächenentwässerung, Versickerung, Verrieselung etc. erstellt. Dieses wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigelegt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</p> <p>Es wird klargestellt, dass im vorliegenden Plangebiet kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorliegt. Das HQ_{extrem} ist nicht gleichzusetzen mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 S. 1 WHG und unterliegt daher nicht dem Bauverbot.</p> <p>Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Oberflächengewässer / Hochwasserschutz des Landratsamtes Lörrach und den Abwägungsvorschlag in Ziffer A.2.1 verwiesen.</p>
C.3.24	<p>Rein vorsorglich erfolgt an dieser Stelle der Hinweis auf die Vermeidung eines Anscheins von Befangenheit gemäß § 18 GemO hinsichtlich des beauftragten Planungsbüros Rapp und Gemeinderat.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung dient der Ermittlung der abwägungserheblichen bauplanungsrechtlichen Belange. Kommunalrechtliche Fragen gehören dazu nicht. Welche Gemeinderäte an der Erörterung und Beschlussfassung teilnehmen dürfen, ist der Abwägung vorgelagert und wird gesondert geprüft und entschieden.</p>
C.3.25	<p>Auch von Erosionsereignissen durch Starkregen könnten Teile des Plangebiets betroffen sein (vgl. „EroL“-Karte des Landkreises Lörrach).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Starkregengefahrenkarten ist bereits eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3 der Bauvorschriften erfasst. Diese wird auch weiterhin übernommen.</p> <p>Die Starkregenereignisse werden in dem vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, parallel zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzept berücksichtigt. Dieses wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage voll umfänglich beigefügt und die Inhalte und Ergebnisse in die Planung eingestellt.</p> <p>Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Klima & Boden des Landratsamtes Lörrach und die Abwägungsvorschläge in Ziffer A.3.1 und A.3.2A.2.1 verwiesen.</p>
	<p><u>Immissionen / Emissionen</u></p>	
C.3.26	<p>Das Lärmgutachten von Fichtner ist nicht Bestandteil der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dessen Nachreichung ist erst für die Offenlage angekündigt. Da dann keine Möglichkeit mehr zur Stellungnahme besteht, wird bereits jetzt hierauf eingegangen.</p>	<p>Die Aussage trifft nicht zu. Das Lärmgutachten wird zur Offenlage vorgelegt und es kann dazu Stellung genommen werden. Das ist gerade der Zweck der Offenlage.</p>
C.3.27	<p>Zwingend für erforderlich gehalten wird ein Gutachten zur Überprüfung der Auswirkungen/Veränderungen durch die neue Bebauung (insb. der Mehrfamilienhäuser) bzgl. der von der Bahn und dem Gewerbe ausgehenden Immissionen auf den Bestand. Eine Zunahme der Lärmimmissionen für die Bestandsbewohner muss ausgeschlossen werden. Ohnehin schon sind die Dezibelwerte in Hinblick auf die</p>	<p>Die Bedenken sind unbegründet.</p> <p>Eine zusätzliche Bebauung, die den Bestandsgebieten in nordwestlicher Richtung vorgelagert ist, kann zu deren Vorteil abschirmende, aber keine lärmverstärkende Wirkung entfalten. Im Übrigen unterliegt Wohnbebauung nicht den Vorgaben der TA Lärm, die nur für Gewerbe gilt.</p> <p>Eine verträglichere Nachbarbebauung für ein Wohngebiet als ein weiteres Wohngebiet ist kaum</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vorgaben der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) hier grenzwertig. Insofern kann auch auf die Ergebnisse aus dem von Fichtner erstellten Lärmaktionsplan für die Gemeinde Eimeldingen (April 2020) zurückgegriffen werden.	denkbar. Im Übrigen ist nicht erkennbar, warum die vorhandenen BewohnerInnen nicht auch eine rechtlich zulässige Lärmzunahme hinnehmen müssen. Dass weitere Wohnbebauung zur Überschreitung irgendwelcher Richt- oder Grenzwerte führt, ist nicht erkennbar.
C.3.28	Auch durch den An- und Abfahrtsverkehr der zukünftigen Bewohner werden die Immissionen für die Bewohner des Bestands zunehmen. Diese Auswirkungen sollten auch im Lärmgutachten untersucht, offengelegt und berücksichtigt werden.	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Zu- und Abfahrtsverkehr erfolgt rein über das Gewerbegebiet „Reutacker“ und nicht über den Malzholzweg. Dieser wird im Übergang zwischen bestehendem und geplante Malzholzweg mit einer Barriere versehen, sodass vom Gebiet „Alte Säge“ nicht in das Plangebiet eingefahren werden kann.</p> <p>Die Verkehrsfrequenzen für das Plangebiet sind so gering und der Abstand der neuen Erschließungsachse zur bestehenden Wohnbebauung im Gebiet „Alte Säge“ so groß, dass eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV an der schon vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet „Alte Säge“ ausgeschlossen ist. Dies ist so offensichtlich, dass es keiner vertieften gutachterlichen Untersuchung bedarf.</p>
	<u>Erschließung</u>	
C.3.29	Obwohl im Rahmen der Planung von Gemeindeseite schon davon gesprochen wurde, dass die Erschließung über die Reutacker- und Reibmattenstraße erfolgen wird, sollen der Vollständigkeit halber an dieser Stelle Bedenken gegen Erschließung über den (Bestands-) Malzholzweg angeführt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen, erledigt sich aber mit der im Rahmen der Offenlage eindeutig nur über die Reibmattenstraße erfolgten Erschließung.
C.3.30	Im „Speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten“ auf Seite 7 (oben) ist zu lesen, dass die Erschließung über den Malzholzweg erfolgt.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hier liegt ein Überarbeitungsfehler im speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten vor, der zur Offenlage korrigiert wird.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll – wie in Ziffer 2.3 der Begründung und in der öffentlichen Gemeinderatssitzung beschrieben – rein über die Reutackerstraße und die Reibmattenstraße erfolgen.</p>
C.3.31	Der schmale Malzholzweg ist bereits durch die Bestandsbebauung mit Verkehr schon sehr belastet, teilweise überlastet. Es herrschen unübersichtliche Verkehrslagen und die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist bereits jetzt problematisch. Durch bauliche Elemente (z. B. Poller) muss deshalb auf die Anbindung und Durchfahrt nur für Fahrradfahrer und Fußgänger geachtet werden.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in Ziffer 2.3 der Begründung bereits ausgeführt, erfolgt die Erschließung des Plangebietes rein über die Reutackerstraße und die Reibmattenstraße, der Malzholzweg wird nicht durch plangebietsbedingte Kfz tangiert und die Durchfahrt durch bauliche Maßnahmen verhindert. Eine Anbindung des Malzholzweges an das vorliegende Plangebiet erfolgt lediglich für FußgängerInnen und RadfahrerInnen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<u>Verkehr</u>		
C.3.32	<p>Im Zuge dessen wird die Überlegung anregt den bestehenden Malzholzweg zum verkehrsberuhigten Bereich umzuwidmen.</p> <p>Die Voraussetzungen hierfür erscheinen als gegeben. Gehwege sind keine Vorhanden und das Parken ist ohnehin schon jetzt nicht erlaubt (schmale, 5,0 m breite Straße ohne Gehweg, es verbleibt keine Restfahrbahnbreite von 3,5 m). Insbesondere der Bereich der Abzweigung „Alte Säge“ vom „Malzholzweg“ ist sehr unübersichtlich/schwer einsehbar und eng und deshalb gefahrenträchtig.</p> <p>Bereits im Bebauungsplan „Alte Säge“ ist ferner festgehalten: „Darüber hinaus soll den Bewohnern eine angemessenen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum garantiert werden. Die Straßenräume sollen deshalb nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt sein, sondern auch als verkehrsberuhigte Aufenthaltsbereiche (Wohnwege) Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsräume dienen.“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwidmung des bestehenden Malzholzweges in eine sog „Spielstraße“ ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und kann daher nicht über diesen geregelt werden.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen nimmt den Vorschlag aber auf und prüft diesen außerhalb des vorliegenden Verfahrens.</p>
C.3.33	<p>Eimeldingen ist bekanntermaßen eine durch Verkehr stark belastete Gemeinde mit über 20.000 Fahrzeugen pro Tag. Durch die Umsetzung der geplanten Baugebiete „An der Kander“, „Ochsenareal“ und „Malzholzweg“ wird es zu einem spürbaren, hausgemachten Mehrverkehr in Eimeldingen kommen.</p> <p>Gemeinden im Umland, wie beispielsweise Binzen, fürchten eine zu starke Siedlungsentwicklung im Kandertal und die damit verbundene Zunahme an Verkehr. In Binzen wird von einem „moderaten“ Wachstum gesprochen. Ebenso sind die Tendenzen in Efringen-Kirchen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
C.3.34	<p>Weiterhin wurde bislang noch kein Konzept für einen sicheren Schulweg entlang und über die B3 für die zukünftigen, zahlreichen neuen Kinder im Gebiet „Malzholzweg“ erwähnt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen nimmt den Vorschlag auf und prüft diesen.</p>
<u>Landschaftsbild / Ortsbild</u>		
C.3.35	<p>Durch die Bahn und die B3 wird das Dorf Eimeldingen gewissermaßen schon in zwei Hälften geteilt. Das Ortsbild ist geprägt durch die Bebauung von Nord nach Süd schlauchförmig entlang der B3.</p>	<p>Die Kritik kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Das Plangebiet dehnt den Siedlungskörper nicht weiter nach Norden aus, sondern schließt teilweise die Lücke zwischen der Bestandsbebauung des Gewerbegebietes Reutacker und der Bahntrasse und</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Bebauung des Gebiets „Malzholzweg“ trägt wenig vorteilhaft zur Fortführung dieser Morphologie bei. Die Ausweisung von Baugebieten östlich oder westlich der Verkehrsstränge in Eimeldingen würde das Ortsbild abrunden und die Ortsgemeinschaft stärken.</p> <p>Ziel wäre die Schaffung eines Dorfmittelpunktes zur Zusammenführung der Bürger durch bauliche Maßnahmen und nicht das weitere Zersiedeln in Nord-Süd-Richtung.</p>	<p>irgendwann zum zukünftigen Gewerbegebiet im Norden. Die Mobilisierung von Flächen für die Entwicklung von Baugebieten wird immer schwieriger, während die vorliegende Fläche in der Hand eines Eigentümers liegt, der sie entwickeln möchte. Es bleibt unklar, welche konkreten anderen Flächen gemeint sind, die vorrangig zu entwickeln wären.</p>
	<p>Verschiedenes</p>	
	<p><u>Wachstum</u></p>	
<p>C.3.36</p>	<p>Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet „An der Kander“ die eine Gesamtfläche von 4.800 qm haben, sollen nach dem städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Wilhelm und Hovenbitzer mit 40 neuen Wohneinheiten bebaut werden. Im „Ochsenareal“ sollen weitere 20 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Ich stelle in Frage, dass der Siedlungsdruck Eimeldingens so hoch ist, dass etwa zeitgleich 105 neue Wohneinheiten in der Gemeinde geschaffen werden müssen. Laut Statistischen Landesamt Baden-Württemberg lebten 2019 2,1 Personen pro Wohnung. Das würde für Eimeldingen einen Zuwachs von ca. 220 Einwohnern bedeuten. Ich stelle in Frage, ob dies im Verhältnis zur Einwohnerzahl von 2.558 (2018) angemessen ist und ein moderates und qualitatives Wachstum darstellt.</p> <p>Gemeinden in der nahen Umgebung wie Binzen und Efringen-Kirchen fürchten sich vor einer zu starken Siedlungsentwicklung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen sieht die Wohnbauflächenentwicklung in ihrer gemeindlichen Gesamtheit.</p> <p>Auch der Gemeinde Eimeldingen ist, so wie den Umlandgemeinden, an einem moderaten Wachstum gelegen. Nichtsdestotrotz werden auch in den Gemeinden Binzen und Efringen-Kirchen weiterhin Baugebiete ausgewiesen und erschlossen. Die Gemeinde Eimeldingen sieht die Wohnbauflächenentwicklung in ihrer gemeindlichen Gesamtheit und darüber hinaus regional. Es besteht im gesamten Dreiländereck (Agglomeration Basel) ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, den die Gemeinde zuletzt selbst zu spüren bekam, als sie gesetzlich verpflichtet war, Wohnraum für Geflüchtete nachzuweisen und erhebliche Schwierigkeiten hatte, diesen anzumieten oder zu erwerben. Aufgrund der beengten Lage des Oberzentrums Lörrach-Weil müssen den Wohnraumdruck auch die umliegenden Gemeinden auffangen. Eimeldingen ist dafür aufgrund seiner sehr guten Verkehrsanbindung prädestiniert.</p> <p>Die Wohnbebauung „An der Kander“ und „Ochsenareal“ in zentraler Ortslage von Eimeldingen soll die Nachfrage nach Mietwohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen und Raumzahlen abdecken und ist mit dem Plangebiet „Malzholzweg“ nicht zu vergleichen.</p> <p>Im vorliegenden Plangebiet soll primär Wohnraum für private EigentümerInnen im Gebäudemix geschaffen werden. Hierunter fallen auch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, da nicht alle Bauwilligen Interesse oder die finanziellen Ressourcen haben, um sich ein individuelles Eigenheim in Form eines Einzel- oder Doppelhauses leisten zu wollen oder zu können.</p> <p>Dass die Gebiete gleichzeitig auf den Wohnungsmarkt kommen, trifft im Übrigen nicht zu. Das</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Ochsenareal wird bereits bebaut. Das Gebiet Malzholzweg wird daher um mindestens 2 Jahre zeitlich versetzt realisiert werden und aufgrund der vorgesehenen Einzelgrundstücksvermarktung ohnehin nur schrittweise aufgesiedelt. Die Entwicklung „An der Kander“ verzögert sich derzeit aufgrund neuer umweltrechtlicher Erkenntnisse und wird daher zeitlich nachfolgen.</p>
	<p><u>Vergabekriterien</u></p>	
<p>C.3.37</p>	<p>Bislang nicht bekannt ist, nach welchen Kriterien (Vergabekriterien, Losverfahren, Windhundprinzip, Höchstgebot, u.a.) das Bauland an die Bewerber vergeben werden wird. Es wird davon ausgegangen, dass nicht die Gemeinde über die Vergabe entscheidet, sondern dies im Ermessen des Investors steht.</p> <p>Die Vergabe von Bauland durch die Gemeinden erfolgt seit jeher im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG, der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit.</p> <p>Die jüngsten rechtlichen Entwicklungen und auch die Ausgangslage auf dem Markt für Baugrundstücke lassen es für Gemeinden derzeit geboten erscheinen, Leitlinien für die Handhabung der Vergabe von Baugrundstücken für Eigenheime einzuführen.</p> <p>Es wird als problematisch angesehen, dass die Gemeinde keinen Einfluss darauf hat, dass die Vergabe transparent, diskriminierungsfrei und nach sachlichen und nachvollziehbaren Kriterien im Sinne der Ziele der Gemeinde erfolgt. Schließlich soll das Baugebiet später von der Gemeinde übernommen werden. Überdies sollte kein Anschein von Gefälligkeiten entstehen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Baugebiet liegt in der Hand eines Vorhabenträgers, der es privat vermarktet. Dafür kann die Gemeinde keine Vergabekriterien festlegen. Dies ist bei allen privaten Investorenprojekten so üblich und entspricht der gültigen Rechtslage.</p> <p>Ändern ließe sich das, wenn die Gemeinde Baugebiete nur dort auswies, wo sie selbst vorab die Flächen erworben hat. Aufgrund der immer geringeren Verkaufsbereitschaft der meist privaten GrundstückseigentümerInnen ist dieser Weg jedoch nicht mehr zielführend und dauert meist sehr lange.</p>
	<p><u>Preis</u></p>	
<p>C.3.38</p>	<p>Um das Gebiet bebaubar zu machen sind viele Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aufgrund der Topographie des Geländes (Hang) gibt es bei der Erschließung und städtebaulich Erschwernisse ▪ wegen des Artenschutzes sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig (Zukauf von Ausgleichsfläche und deren Pflege) ▪ Starkregenfälle 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes steht – erst einmal unabhängig von den Kosten – die Entwicklung von Wohneigentum in einem zeitgemäßen Gebäudemix im Vordergrund. Auf Grund der Topografie und der damit einhergehenden Erschließungskosten ist es notwendig, die einzelnen Grundstücke kleiner einzuteilen und auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um die Kosten</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wegen der Emissionen von Bahn und Gewerbe ▪ Bau von Tiefgaragen, um die Stellplätze zu realisieren ▪ die Umsetzung des Grünordnungsplans durch die Bauherren ▪ die Errichtung eines Spielplatzes <p>Die dadurch entstehenden Kosten werden sämtlich auf die Käufer umgelegt werden und setzen sich auf die ohnehin derzeit sehr hohen Kosten für den Quadratmeter Bauland obendrauf. Ob der Erwerb für junge Eimeldinger Familien finanziell möglich ist, ist sehr fraglich, wenn der Preis für einen Quadratmeter Bauland jenseits von 450 Euro liegt. Schließlich will der Grund auch noch bebaut werden und auch hier gibt es deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien.</p>	<p>insgesamt (Grundstück, Steuer, Erschließung, Haus-/Wohnungsbau etc.) für jeden Einzelnen in einem angemessenen Rahmen halten zu können.</p> <p>Zudem wird klargestellt, dass einfache, unbelastete Flächen, die für die Siedlungsentwicklung in Frage kommen, in der heutigen Zeit fast nicht mehr existent sind. Dies bedingt in den geburten- und zuzugstarken Städten, Gemeinden und Ballungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten, die mit internen und externen Restriktionen belegt sind und in denen man mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch umgehen muss. Insgesamt ist also zu sagen, dass sich das vorliegende Plangebiet „Malzholzweg“ mit seinen Restriktionen (Artenschutz, Immissionschutz, Verkehr, Entwässerung/Versickerung, angrenzende Bestandsbebauung etc.) in die überwiegende Anzahl von derzeit und zukünftig zu entwickelnden Baugebieten einreicht und die genannten Punkte in fast allen Baugebieten abzarbeiten sind. Somit wird das vorliegenden Plangebiet gegenüber anderen Plangebieten nicht überbordend schwer oder kostenintensiv zu realisieren sein.</p> <p>Nur über das Angebot kleinflächigerer Grundstücke mit einer moderat erhöhten Grundstücksausnutzung können heute überhaupt noch – unabhängig von den Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten – Normalverdiener in Wohneigentum kommen. Somit wird das Ziel zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort für breitere Interessengruppen als die der Besserverdiener durchaus auch schon im Städtebaulichen Entwurf und auf Bebauungsplanebene unterstützt.</p>
	<p>Eigene Meinung zum Bebauungsplan „Malzholzweg“</p>	
<p>C.3.39</p>	<p>Ich würde mir wünschen, dass der Gemeinderat seine Aufgabe zur Schaffung von Wohnraum mit Sorgfalt angeht und mit dem Siedlungsdruck verantwortungsvoll und mit Augenmaß und Weitblick umgeht.</p> <p>Wir leben in Eimeldingen in einer dörflichen Struktur in dem ein Projekt in diesem Ausmaß am Ortsrand unpassend erscheint. Der Preis zulasten der Natur ist hoch und auch der Preis im eigentlichen Sinne.</p> <p>Ich plädiere für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, der mit dem Arten- und Umweltschutz in Einklang zu bringen ist (wachsen Ja, aber nicht um jeden Preis). Natur und Landschaft sind kostbare Ressourcen, mit denen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Abwägungsvorschlag C.3.36 wird verwiesen.</p>

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	verantwortungsbewusst umgegangen werden muss. Hier gilt Qualität geht vor Quantität.	
C.3.40	Die Aufzählung ist so umfassend und ausführlich um in einem eventuellen späteren Normenkontrollverfahren mit Einwendung nicht präkludiert i. S d. § 47 Abs. 2 Ziff. 2 VwGO zu sein.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4	Private 4 (Schreiben vom 15.07.2021)	
C.4.1	<p>Nach der letzten öffentlichen Sitzung wo das Bauvorhaben Malzholweg auf dem Tisch war, war ich so schlau wie vorher. Fragen von Anwohner und auch von mir wurden banal abgewendet ohne wirklich beantwortet zu sein.</p> <p>Nach reichlicher Überlegung habe ich das Gefühl bekommen, dass es der Gemeinde bei diesem Projekt nur um Masse und die Einnahmen geht und nicht wie teilweise im Beschluss beschriebene städtebauliche Ziele verfolgt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.05.2021 wurden nach den Vorträgen der Fachplanerinnen zuerst Fragen aus dem Gemeinderat und dann aus der Bürgerschaft gestellt und diese im Einzelnen – und soweit zu diesem Verfahrensstand möglich – eingehend beantwortet.</p> <p>Der Einwand, es gehe der Gemeinde nur um Einnahmen, ist nicht nachvollziehbar, da die Gemeinde in dem Baugebiet nicht Flächeneigentümerin ist und daher keine Planungswertgewinne erzielt.</p>
C.4.2	Ökologischer Aspekt: sehe ich schon in Frage gestellt wenn man derartig alles zubaute. Siehe auch auf Seite 3 von Faktor Grün.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine verdichtete Bauweise entspricht dem Grundsatz des flächensparenden Planens und Bauens und ist daher grundsätzlich ökologischer als weit ausladende Baugebiete. Das Baugebiet ist nach heutigen Maßstäben immer noch vergleichsweise locker geplant.</p>
C.4.3	Artenschutz: hier wurde ein schöner Beitrag der Firma Faktor Grün gemacht mit Umsiedlung etc.. Wenn man überlegt das dies die Stadt Weil am Rhein ca. € 400,000.-- für 86 Eidechsen gekostet hat. Muss man sich das wirklich überlegen ob man die Bebauung nicht weitläufiger gestaltet und den Tierchen Ihren gewohnten Lebensraum einigermaßen erhältet.	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwendung verkennt die Lebensweise der verschiedenen Eidechsenarten. Zauneidechsen finden innerhalb von Baugebieten keine geeigneten Lebensräume, auch wenn diese lockerer gestaltet werden. Mauereidechsen kommen grundsätzlich auch in verdichteten Baugebieten zurecht. Allerdings geht der Lebensraum während der Baumaßnahmen, die sich auch auf die späteren Gartenbereiche erstrecken (Geländemodellierung, Baustelleneinrichtung etc.), bereits verloren. Eine Umsiedlung auf eigene Flächen ist daher für beide Arten erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden und ihre Populationen zu erhalten.</p>
C.4.4	Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung: Hier sehe ich nur viele Wohnungen Profit zum Wohl weniger. Vor allem aber nicht zum Wohl der jetzigen Anwohner.	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Neue Baugebiete sollen vor allem dem Wohl derjenigen dienen, die dort künftig wohnen. Die Wohnverhältnisse der vorhandenen AnwohnerInnen bleiben bestehen. Es verändert sich nur die angrenzende Landschaft, auf deren Erhalt niemand einen</p>


Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Anspruch hat. Dass private Investoren an Bauprojekten Geld verdienen, ist in einer Marktwirtschaft nicht nur zulässig, sondern gewollt. Denn sonst gäbe es keine Investitionen in neuen Wohnraum außer durch staatliche Firmen. Ob die öffentliche Hand besser, billiger und schneller baut, lässt sich jedoch in Frage stellen, abgesehen davon, dass die Gemeinde Eimeldingen keine eigene Wohnungsbau-gesellschaft hat und auch nicht Eigentümerin der Fläche ist.</p>
C.4.5	<p>Ökonomische Erschließung verkehrliche und technische Infrastruktur: Hier habe ich selber die Frage gestellt mit der Anbin-dung an die B3 ob sich da jemand Gedan-ken gemacht. Die Antwort war sehr deut-lich und es war zu vernehmen das sich nicht wirklich jemand Gedanken gemacht hat.</p> <p>Beim Verkehr kann ich nur sagen das es jetzt schon schwer ist morgens in den flie-ßenden Verkehr auf die B3 einzufahren. Nach rechts Richtung Eimeldingen geht noch nach links ist es fast unmöglich.</p> <p>Hier sehe ich ein massive Gefahrenstelle zumal auch noch Radfahrer zu beachten sind, überwiegend Schüler um diese Zeit. Wenn ich einfach mal 54 Wohnungen rechne und davon die Hälfte zur Arbeit geht sind das Minimum 27 Fahrzeuge zu-sätzlich.</p> <p>Vielleicht hätte man da das 30km/h Schild auch schon vor der Einfahrt machen kön-nen und erst nach der Einfahrt aufheben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung der Verkehrsströme und der Quali-tätsstufen des Verkehrsablaufes im betreffenden Bereich der B3 wurde das Büro Fichtner WT, Frei-burg, zu fachlichen Einschätzung hinzugezogen.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass sich im Bestand für die Linksabbiegenden während der vormittäglichen Spitzenstunde ein guter Verkehrsablauf (Qualitäts-stufe „B“) ergibt.</p> <p>Auch bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird für die Linksabbiegenden Qualitätsstufe „B“ erreicht.</p> <p>Die Ausfahrt des untergeordneten, nach links auf die B3 einbiegenden Stromes ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden (Qualitätsstufe „D“). Auch im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird Qualitätsstufe „D“ erreicht, sowohl während der vor-mittäglichen als auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde. Der Knotenpunkt insgesamt erhält somit Qualitätsstufe „D“ im Bestand, Prognose-Null-fall und Prognose-Planfall.</p> <p>Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die Er-höhung der Verkehrsmengen an der Einmündung – auf der Grundlage der angesetzten, großzügig ab-geschätzten Verkehrsmengen – keinen maßgebli-chen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufes hat. Das Ausfahren nach links ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden. Beim Linksabbiegen ins Gebiet kommt es aufgrund unterschiedlicher tages-zeitlicher Verkehrsverteilung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung kaum zu Mehrverkehren wäh-rend der Spitzenstunden und damit auch nicht zu ei-ner wesentlichen Verschlechterung des Verkehrs-ablaufes.</p>
C.4.6	<p>Weiterhin kann ich mir nicht vorstellen wie die Lkw's die fast täglich zu meinem Nach-bar kommen. XXL, Ikone, Fresta etc. abla-den sollen, (siehe Bild), wenn die ganzen Anwohner vom Neubaugebiet arbeiten ge-hen wird das interessant.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der öffentliche Straßenraum ist grundsätzlich zum Fahren da und auch in Gewerbegebieten weder als Dauerparkraum noch zum Be- oder Entladen ge-dacht, da dies den Verkehrsfluss behindert und zu unübersichtlichen und gefährlichen Situationen führt. Gewerbetreibende müssen daher</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>grundsätzlich dafür Sorge tragen, dass Warenein- und -ausgänge auf ihrem Betriebsgrundstück selbst abgewickelt werden. Eine insoweit bisher rechtswidrige Praxis ist nicht schutzwürdig und in der Abwägung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einwendung wird daher begründet zurückgewiesen.</p>
C.4.7	<p>Weiterhin frage ich mich auch wie das mit den Parkplätzen funktioniert was in Ihrer Begründung unter 3.7 steht. 54 Wohneinheiten mal 2 Fahrzeuge sind 108 Fahrzeuge. Hier werden dann Garagen gebaut und als Hobbyraum genutzt während die Fahrzeuge auf der Straße stehen oder im Gewerbegebiet. Ich glaube nicht das dies</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht einen ausreichenden Stellplatznachweis vor, der in den Baugenehmigungs- und Kenntnisausgabeverfahren nachzuweisen ist. Für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche wird die gesetzliche Stellplatzpflicht nach der LBO von einem auf zwei verdoppelt. Die nachträgliche Umwandlung von Stellplätzen und Garagen für andere</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	in der Realität funktioniert und auch dies sollte überdenkt werden.	Nutzungen ist baurechtswidrig, weil die Stellplatzpflicht gerade dazu dient, den öffentlichen Straßenraum vom Parken zu entlasten. Das ist jedoch eine Frage des baulichen Vollzuges und der Kontrolle durch die Baurechtsbehörde und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
C.4.8	<p>Die 2 Blöcke zum Gewerbegebiet hin sollen anscheinend, wie von Ihnen Herr Friebolin, auf einer öffentlichen Sitzung mitgeteilt als Lärmschutz dienen? Ich frage mich nur wegen wem? Ihrer Annahme nach werden ja Busse z. B. der Firma Renk immer noch Warm laufen gelassen etc. und das macht lärm!</p> <p>Ich habe an einem Sonntag mal einen Selbsttest gemacht wobei ich 8 Fahrzeuge laufen ließ und bin rüber aufs Feld gelaufen, ich kann Ihnen sagen das der Zug und das Summen der Autobahn immer noch lauter ist als meine Busse.</p> <p>Weiterhin sind die Zeiten des Warmlaufens vorbei allein schon aus Umwelttechnischen Gründen.</p> <p>Also ich denke diese Blöcke zum Malzholzweg hin könnte man sich aus den besagten Gründen (Lärmschutz) sparen, da der Lärm von der anderen Seite sicherlich höher ist als der vom Gewerbegebiet her.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Schallschutzgutachten des Büros FWT, Freiburg, das zur Offenlage vorgelegt wird, weist nach, dass die östlichen Gebäuderiegel sehr wohl lärmabschirmend zugunsten der Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wirken. Für die lärmzugewandten Seiten dieser Riegelgebäude sieht der Bebauungsplan überdies verschiedene Maßnahmen des Schallschutzes vor, um in den Gebäuden selbst gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Die Vorgehensweise, in der Nähe der Lärmquellen höhere, den Schall abschirmende Gebäude und dahinter niedrigere, geschützte Gebäude zu planen, ist in der Stadtplanung bundesweit üblich und bewährt.</p> <p>Die Einschätzung, dass vom Gewerbegebiet weniger Lärm ausgeht als von der Bahn, ist zwar grundsätzlich richtig. Gewerbelärm unterliegt aber strengeren rechtlichen Anforderungen als Verkehrslärm. Da einige Gewerbebetriebe auch nachts tätig sind, werden im Plangebiet auch auf der Ostseite Maßnahmen zum Schutz der Schlafqualität erforderlich.</p>
C.4.9	Auch vom Bild her finde ich das dies gar nicht passt und würde das ganze wie in der "Alten Säge" weiterführen.	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>An das Gebiet „Alte Säge“ grenzt östlich Wohnnutzung an und es liegt weiter von der Bahn entfernt. Im neuen Baugebiet sind daher ganz andere Schallschutzanforderungen zu berücksichtigen (siehe vorstehend), die eine Kopie der Bebauungsstruktur der „Alten Säge“ ausschließen, zumal diese nach heutigen Maßstäben im Sinne des Flächensparens und Bodenschutzes nicht ausreichend verdichtet ist.</p>
C.4.10	<p>Ganz zu schweigen von der Parkplatzsituation den ich glaube nicht das da Tiefgaragenplätze geplant sind.</p> <p>Die Kosten würden den vorgesehenen Kostenrahmen wahrscheinlich sprengen und der Einfahrtsbereich in die Planstraße gibt den Platz für Parkplätze sicher nicht her.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 sind sowohl Tiefgaragen als auch oberirdische Stellplätze bzw. in den dafür vorgesehen Zonen Garagen und Carports zulässig, wobei gerade für die Mehrfamilienhäuser im Osten und Westen eine unterirdische Parkierung wünschenswert ist. Bei effektiver Ausnutzung der Bauflächen werden Tiefgaragen auch faktisch unumgänglich, weil dann die oberirdischen Flächen für den Stellplatznachweis nicht mehr ausreichen.</p>
C.4.11	Mir ist klar das, das Land für Wohnraum immer knapper wird und wir in die Höhe	Dem wird nicht gefolgt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bauen müssen, vielleicht aber nicht an solch einer Stelle wo es gar nicht hinpasst.</p> <p>Hier sehe ich definitiv nur den Grund in Spekulationsgeschäften wo nur einer was davon hat und evtl. noch die Gemeinde. Aber was bringt es wenn dann andere Bürger unzufrieden sind und evtl. wegziehen?</p> <p>Von meiner Seite her kann ich nur sagen, ich habe nichts gegen das Baugebiet aber nicht in dieser Größe an Wohnungen. Keine Blöcke hier am Malzholzweg und mit Wohnungen beginnen wie in bei der Alten Säge das es vom Malzholzweg her eine Ebene nach hinten gibt vom Bild her kommt das glaube ich besser.</p>	<p>Der Gemeinde stehen nicht beliebig viele Baugebiete zur Auswahl. Es wird daher nicht nur hier, sondern überall auch in anderen Gemeinden künftig auch in Ortrandlage zu höheren Verdichtungen und zu mehr Geschosswohnungsbauten kommen, weil anders der erforderliche Wohnraum nicht zu schaffen ist.</p>
C.4.12	<p>Das Ganze noch mehr aufgelockert, mit weniger Wohnungen und z. B. einen Spielplatz/kleiner Park in der Mitte des Gebietes. Weniger ist oftmals mehr und für den Mensch und Tier gesünder.</p>	<p>Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Entdichtung des vorliegenden Plangebietes wird aus den genannten Gründen abgelehnt.</p> <p>Ein Spielplatz ist im südlichen Plangebiet vorgesehen.</p>
C.5	<p>Private 5 (Schreiben vom 16.07.2021)</p>	
C.5.1	<p>Falls es tatsächlich zu einem Neubaugebiet in unserer Nachbarschaft kommen sollten, hätten wir einen Vorschlag zum Schutz unserer Kinder.</p> <p>Der Malzholzweg ist eine 30er Zone ohne Gehweg. Würden während der Bauphase die großen Baufahrzeuge – und davon werden sicher sehr lange, viele täglich unterwegs sein – durch die Straßen fahren, ist eine Gefährdung sehr groß.</p> <p>Wir bitten darum, vor Anfang der Bauphase, einen Poller am Ende des Malzholzweges anzubringen und die Baufahrzeuge durch das Gewerbegebiet zu leiten. Leider erleben wir häufig wie große Fahrzeuge den Feldweg nutzen.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Der Übergang Malzholzweg-Plangebiet wird bereits in der Bauphase baulich (Poller etc.) abgetrennt. Die An- und Abfahrt der Baufahrzeuge erfolgt durch das Gewerbegebiet „Reutacker I“.</p>
C.5.2	<p>Weiterhin wurde die Idee vorgetragen, den Malzholzweg zu einer Spielstraße umzugestalten. Sicher eine gute Idee.</p> <p>Allerdings habe ich die große Befürchtung, dass der unglaublich angenehme Effekt der 30er Zone auf der B3 – die Lärmreduzierung – durch Fahrbahnschwellen, die sehr laut sind, wieder aufgehoben wird.</p> <p>Auch für Kinder, die Fahrrad oder Inliner fahren wollen, Kinderwagen usw. ist dies ein Hindernis. Durch die parkenden Autos</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umwidmung des bestehenden Malzholzweges in eine sog „Spielstraße“ ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und kann daher nicht über diesen geregelt werden.</p> <p>Die Gemeinde Eimeldingen hat den Vorschlag des/der Einsprechenden aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung aber aufgenommen. Der Vorschlag wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nochmals von einem/r Einsprechenden schriftlich</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Die umweltrelevanten Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und der schmalen Straße fahren die Autofahrer sowieso sehr langsam. Eine Gefährdung findet leider meist in der Kurve statt.</p> <p>Eigentlich müssten die Autofahrer wegen schlechter Sicht sowieso Schrittgeschwindigkeit fahren. Wer dies jetzt nicht macht, wird es auch in der Spielstraße nicht tun.</p>	<p>eingereicht, weshalb dieser von der Gemeinde geprüft wird.</p>