

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Abt. 2 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b> <b>Bissierstr. 7, 79114 Freiburg</b> Schreiben vom 12.09.2024</p> <p>Gegenüber der Planung werden folgende Bedenken vorgebracht:</p> <p>Der Bebauungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB begonnen. Nach dem Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 zur Unionrechtswidrigkeit des § 13b BauGB kann auf diese Vorschrift nicht mehr zurückgegriffen werden. Der Bebauungsplan soll nun unter Rückgriff auf die Vorschrift § 215a BauGB zu Ende geführt werden. Im Gegensatz zur ersten Offenlage (im Verfahren nach § 13b / § 13a) werden in der nun vorliegenden Fassung im Plangebiet neben Allgemeinen Wohngebieten auch private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken sowie private Grünflächen festgesetzt. Zudem werden die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in der vorliegenden Fassung nicht mehr ausgeschlossen. Ausweislich der Begründung wird dieses Vorgehen gewählt, da sich die Rechtsprechung bzgl. der Anwendungsvoraussetzungen auf die Vorschrift § 13b BauGB und nicht auf § 215a BauGB bezieht. Diese Argumentation ist u.E. kritisch zu hinterfragen. Vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit der Planung regen wir an, stattdessen die Beendigung des Verfahrens im Regelverfahren zu prüfen.</p> <p>Die Gemeinde Sasbach ist im Regionalplan als Gemeinde mit der Funktion Eigenentwickler festgelegt. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. In der Begründung wurde der Flächenbedarf korrekt ermittelt – er beträgt 1,4 ha für den Zeitraum von 5 Jahren. Abzüglich anrechenbarer Baulücken ergibt sich ein Bedarf von 1,2 ha. Dem gegenüber stehen FNP-Reserveflächen im Umfang von 14 ha. Auch wenn der Umfang der festgesetzten Wohnbauflächen in der nun vorliegenden Fassung mit 0,5 ha deutlich geringer ausfällt als in der ersten Offenlage, bleibt weiterhin festzustellen, dass die Entwicklung neuer Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbauflächen nicht erforderlich ist und im Widerspruch zu der Festlegung der Gemeinde als Eigenentwickler steht.</p> <p>Einer Entwicklung der Fläche im Zuge eines Flächentausches (Herausnahme einer Wohnbaufläche in gleichem Umfang und Qualität an anderer Stelle und Neuausweisung im Plangebiet) steht aus raumordnerischer Sicht jedoch nichts entgegen. Der Begründung ist zu entnehmen, dass im Gemeindegebiet Flächen vorhanden sind, die aus anderen Gründen ohnehin nicht umsetzbar sind. Wir regen an zu prüfen, ob diese für einen Flächentausch geeignet sind.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausgeschlossen.</p> <p>Die für den Flächentausch im Randbereich des Baugebietes „Waldfeld III“ vorgesehenen Flächen sind aufgrund der umfangreichend Lärmschutzmaßnahmen nicht entwickelbar. Aus diesem Grund werden diese Flächen für den Flächentausch vorgemerkt. Die genaue Ausgestaltung erfolgt im weiteren Planungsverlauf für das Wohngebiet „Waldfeld III“.</p>
2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Abt. 3 – Landwirtschaft</b> <b>Bertholdstraße 43, 79098 Freiburg</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
3	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Abt. 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> <b>Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.</b> Schreiben vom 07.08.2024</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-00906 vom 17.03.2023 (frühzeitige Beteiligung) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p><b>Allgemeine Hinweise</b>  <b>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</b>                      Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p><b>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</b>                      Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b>  <b>Abt. 8 – Denkmalpflege</b>  <b>Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg</b>                      Schreiben vom 16.08.2024</p> <p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege am Bebauungsplanverfahren „Klostergarten“ in Sasbach. Wir danken für die Berücksichtigung der von uns geäußerten erheblichen Bedenken zum vorangegangenen Bebauungsplanentwurf und für die Entwurfsänderung. Zum vorliegenden Entwurf bestehen von unserer Seite keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis</b>  <b>Badstraße 20, 77652 Offenburg</b>                      Schreiben vom 06.09.2024</p> <p><b>Baurechtsamt</b></p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Zusätzlich senden Sie uns die Unterlagen mit dem Bekanntmachungsnachweis und der Abwägungstabelle bitte auch elektronisch zu.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u>                      A2.2: Es wäre zu überlegen, ob die Zahl der Vollgeschosse nicht als zwingend festgesetzt werden sollten, um die angrenzende Bebauung zu berücksichtigen und eine angemessene Dichte im Plangebiet zu erreichen (S. 23 der Begründung).</p> <p>A2.3: Dort ist zu erwähnen, dass im zeichnerischen Teil ein absolutes Maß für die Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. In der Baugebietsteifläche WA2 werden mindestens zwei Vollgeschosse vorgegeben, um eine angemessene Dichte zu erreichen. In der Baugebietsteifläche WA1 wird auf die Festlegung verzichtet, dort sind nach wie vor zwei Vollgeschosse maximal zulässig.</p> <p>Wird angepasst.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>In WA 1 wird keine Wandhöhe festgesetzt (S. 22 Begründung). Insofern sollte die Wandhöhe aus der Nutzungsschablone entfernt werden.</p> <p>A8.1.1: Im ersten Satz empfehlen wir die Ergänzung „innerhalb der dargestellten Baugrenzen“.                      Durch die Festsetzung eines Baufensters wäre auch der Abriss des bestehenden und der Neubau eines Gewächshauses zulässig. Für den Neubau wäre dann nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Sofern für diesen Fall noch eine Höhenbeschränkung erfolgen soll, wäre diese noch festzusetzen.                      Wir weisen darauf hin, dass das Gewächshaus nur entsprechend der Definition eines Gewächshauses (Gebäude aus Glas oder Kunststoff und einer leichten Tragekonstruktion zur Anzucht von Gemüse, Blumen und Pflanzen, die aus klimatischen oder wirtschaftlichen Gründen des Schutzes bedürfen) genutzt werden darf. Andernfalls würde es sich nicht mehr um ein Gewächshaus handeln.</p> <p>Der zweite Satz sollte lauten: „Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen sind nicht zulässig.“</p> <p>A8.1.2: Ist hier nicht die erforderliche Anzahl je Grünfläche anzugeben?</p> <p>A10.4: Es wird von Bauherren immer wieder der Wunsch geäußert, dass untergeordnete Vorbauten (z. B. Eingangsüberdachungen) von der Begrünung ausgenommen werden. Sofern dies zulässig sein soll, wäre dies entsprechend vorzugeben.</p> <p>A10.5: Dort erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung einer einreihigen Hecke. In der Abwägungstabelle erfolgt der Hinweis, dass in P01 auch die Errichtung von z. B. Einfriedungen möglich sein soll. Wir regen deshalb an, Ziffer A10.5 insoweit zu ergänzen, dass in P01 auch Einfriedungen aber sonst keine baulichen Anlagen zulässig sein sollen.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u>                      Im zeichnerischen Teil findet sich nun eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz). Ob diese geplante Nutzung den denkmalschutzfachlichen Anforderungen der denkmalgeschützten Sachgesamtheit des Klosters Erlenbad entspricht, entnehmen Sie der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege. Auch stellt sich die Frage, ob die nach § 23 Abs. 1 Nr. 2 KlimaG BW Pflicht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Parkplätzen, den denkmalschutzfachlichen Anforderungen entspricht. Ggf. wäre eine planerische Festsetzung hierzu erforderlich.</p> <p>Es stellt sich die Frage, wie die Stellplatzanlage an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen wird. Ein Zufahrtsverbot von der L 86 a ist dem zeichnerischen Teil jedenfalls nicht zu entnehmen.</p> <p>Es werden Flachdächer bis 15° zugelassen. Unserer Auffassung nach reichen Flachdächer lediglich bis ca. 5° Dachneigung. Die Vorgaben bzgl. Dachneigung und Dachform sind durch Pultdächer bis 15° Dachneigung zu erweitern und bis 5° von Flachdächern zu sprechen. A2.3.3 ist dann durch den Begriff „Pultdach“ zu erweitern.</p> <p>Die lilafarbenen Dreiecke im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 in die L 86 a sollen wohl die Sichtdreiecke darstellen. In der Legende fehlt das entsprechende Zeichen.</p>	<p>Anmerkung: Das Gewächshaus soll abgebrochen werden, eine planerische Sicherung auf der Grünfläche ist nicht mehr erforderlich.</p> <p>Anmerkung: Das Gewächshaus soll abgebrochen werden, weitergehende Festsetzungen sind auf der Grünfläche nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Anzahl der Bäume wird ergänzt.</p> <p>Untergeordnete Bauteile werden von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.</p> <p>Wird ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 16.08.2024 keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen (s. Oz. 4). Die Vorgaben nach § 23 Abs. 1 Nr. 2 KlimaG BW zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Parkplätzen ist im Rahmen des Bauantrags zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Parkplatzes ein Baum je fünf Stellplätze zu pflanzen ist.</p> <p>Vorgesehen ist, den Parkplatz über die bestehende Zufahrt der Villa Erlenbad an die L 86a anzubinden. Die genaue Ausgestaltung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzung eines Zufahrtsverbots ist nicht erforderlich.</p> <p>Wird ergänzt.                      Anmerkung: Eine eindeutige Definition von Flachdächern existiert nicht.</p> <p>Wird ergänzt.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Erschließung der Flächen soll von der L 86 a erfolgen. Genutzt werden soll hierfür der bestehende Weg zwischen der Villa Erlenbad und dem Pflegeheim Erlenbad. Dieser soll als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Da die Verkehrsfläche nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, sind für die gesicherte Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Überfahrtsbaulasten erforderlich. Sollten diese nicht übernommen werden, wäre die Erteilung der Baugenehmigung nicht möglich. Dies gilt im Übrigen auch für Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Darüber hinaus soll die private Verkehrsfläche auch für den abfließenden Verkehr vom Erlenbad-Resort und Kindergarten zur Verfügung stehen. Auch hier ist die rechtliche Sicherung der Nutzung der privaten Verkehrsfläche für die außerhalb liegenden Flächen erforderlich. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die private Verkehrsfläche (Breite ca. 5 m) die Verkehrsflüsse (Zu- und Abfahrt Geltungsbereich Bebauungsplan; Abfahrt Erlenbad-Resort und Kindergarten) aufnehmen kann.</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich die geplante Durchgrünung des Baugebiets. Hierdurch geht allerdings gegenüber dem Entwurf der frühzeitigen Beteiligung ein recht großer Bereich verloren, der nicht mehr durch Hauptnutzungen belegt werden kann.</p> <p>Im Bereich der privaten Verkehrsanlage findet sich eine bauliche Anlage mit der Bezeichnung „Btrg“. Dieses befindet sich halb unter- und halb oberirdisch. Bei der Errichtung der Stellplatzanlage wäre dies zu berücksichtigen. Sollte die Stellplatzanlage auf Oberkante der baulichen Anlage realisiert werden, würde dies u.E. mit einer immensen Auffüllung verbunden sein.</p> <p>Im zeichnerischen Teil und der Begründung sind die aktuellen Flurstücknummern und –grenzen zu verwenden.</p> <p><u>Begründung:</u>                      Ziffer 1.4: Bislang wurden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Rechtsprechung zu § 13 b BauGB ausgeschlossen. Im vorliegenden Entwurf werden die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wieder in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Nutzungsarten des § 4 Abs. 3 Ziffern 3 bis 5 BauNVO bleiben weiterhin unzulässig. Begründet wird dies damit, dass für den § 215 a BauGB noch keine Rechtsprechung ergangen ist, die dieses Thema behandelt. Es sollte jedoch davon ausgegangen werden, dass, auch in einem Verfahren nach § 215 a BauGB, welches lediglich der Zuendeführung von Verfahren nach § 13 b BauGB dient, hinsichtlich der zu-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Überfahrtsbaulasten werden eingetragen. Die Planstraße 1 ist gemäß den typischen Entwurfsituationen nach Ziff. 5.2.2 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eine dörfliche Wohnstraße. Sie hat ausschließlich Erschließungsfunktion und dient dem Verkehr infolge der Nutzung Wohnen. Dörfliche Wohnstraßen können gemäß RAST 06 Verkehrsstärken bis zu 400 Kfz/h aufweisen. Die Planstraße 1 wird aus dem Plangebiet gemäß der Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde lediglich Belastungen von etwa 18 Kfz/h im Querschnitt aufweisen. Hinzu kommt der zu erwartende abfließende Verkehr aus dem angrenzenden Erlenbad-Resort, insbesondere vom Kindergarten. Für dieses Verkehrsaufkommen werden in der Spitzenstunde ebenfalls 18 Kfz angenommen. Die Planstraße 1 ist daher grundsätzlich für die künftige Abwicklung des Verkehrs zum/vom neuen Baugebiet geeignet. Die Planstraße 1 weist eine Breite zwischen 4,5 m und 5,0 m auf. Diese Breite lässt gemäß RAST 06 die Begegnung zweier PKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen noch zu. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Abschnitt zwischen Erlenbad-Resort und Planstraße 2 als Einbahnstraße ausgebildet wird. In diesem Abschnitt ist keine Begegnung von Kfz zulässig. Für die Begegnung zwischen PKW und LKW (z. B. Müllfahrzeug) wird im Einmündungsbereich der Planstraße 2 in die Planstraße 1 eine Aufweitung als Ausweichstelle geschaffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die genaue Ausgestaltung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Wird angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausgeschlossen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>lässigen Nutzungsarten die Rechtsprechung des § 13 b BauGB heranzuziehen ist. Folge wäre dann, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen auszuschließen sind.</p> <p>Ziffer 1.4, Abbildung unter Ziffer 1, Einbeziehung von Außenbereichsflächen?                      Die Beschriftung des gelben Bereichs ist falsch. Hierbei handelt es sich um unbeplanten Innenbereiche (§ 34 BauGB = im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und Flächen, für die Bebauungspläne aufgestellt wurden (§ 30 BauGB, BP „Pflegeheim Erlenbad“, BP „Wohnen im Erlenbadpark“).</p> <p>Seite 5 unten: Ob diese Begründung ausreicht, um die geplante private Parkfläche mit einem Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 215 a BauGB zu überplanen, können wir nicht abschließend beurteilen.</p> <p>Ziffer 1.5: Dort wird ausgeführt, warum eine Überplanung des Flst. Nr. 1311/2 aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist. Wir weisen darauf hin, dass dann der Umstand eintreten könnte, dass nach Abbruch des dortigen Gebäudes ein Gebäude errichtet werden könnte, welches weitaus größere Dimensionen als das bisherige aufweist.</p> <p>S. 23, Zahl der Vollgeschosse: In Satz 4 fehlt wohl die Bezeichnung WA2</p> <p>In Ziffer 5.3.2 sollte noch eine Ergänzung bzgl. gesicherter Löschwasserversorgung erfolgen (s. Stellungnahme frühzeitige Beteiligung).</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es handelt sich bei diesen Bereichen um „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ nach § 13b BauGB. Hierin enthalten sind Innenbereichsflächen und Bebauungsplanbereiche.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird ergänzt.</p> <p>Wird ergänzt.                      Anmerkung: Zur Versorgung des Plangebietes wird in der nördlichen Grünfläche ein Löschwassertank errichtet.</p>
6	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Vermessung und Flurneuordnung</b></p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u>                      Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen nicht mit dem Liegenschaftskataster überein. Wir empfehlen den weiteren Planungen, einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung &amp; Flurneuordnung beziehen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u>                      Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Wird angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Landwirtschaft</b></p> <p><u>Landwirtschaftliche Belange</u>                      Das Amt für Landwirtschaft hat am 30.01.2023 zuletzt Stellung genommen, unsere Ausführungen behalten wir bei. Aufgrund mehrerer Nachfragen von Verfahrensbeteiligten und angrenzenden betroffenen Bewirtschaftern, möchten wir die landwirtschaftlichen Belange zur Offenlage nochmals aufführen.</p> <p><u>Flächeninanspruchnahme und Wertigkeit</u>                      Der Geltungsbereich wurde verkleinert auf 1,2 ha. Das Grundstück Flst.-Nr. 1311/2 liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich und damit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>außerhalb der neuen digitalen Flurbilanz 2022/23 zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen der Vorrangflur mit der höchsten Wertigkeit der Stufe 1 im Anbau mit Sonderkulturen und Ackerbau, welche es zu erhalten gilt (OG-3368 der Gemarkung Sasbach). Darunter auch das Flurstück Nr. 1311/20 westlich mit dem Anbau von Aronia, Hochstamm Zwetschgen und Hochstamm Mirabellen, als auch weitere Flurstücke nördlich mit Sonderkulturen (Kern- und Steinobst) und Ackerbau.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang.</p> <p>Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe. Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Das Plangebiet grenzt nach Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen an, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Um Belastungen durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden, ist ein Abstand zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung vorzusehen. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht hierbei für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln Abstände von mindestens 2 m bei Flächenkulturen sowie 5 m bei Raumkulturen vor. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfiehlt das Amt für Landwirtschaft auch weiterhin einen weitergehenden Abstand von 20 m zwischen den vorherrschenden Sonderkulturen (Bewirtschaftung als Hochstammanlage für Kern- und Steinobst) und der Wohnbebauung. Durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke kann dieser Abstand auf zwei Drittel, also 13,7 m, reduziert werden.</p> <p>Die Hochstammbäume sich allerdings laut Aussage des Planungsbüros nur gegenüber dem Gewächshaus zu finden. Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA1 sind keine Hochstammbäume vorhanden und es wird mit dem Baufenster ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Aus diesem Grund wird von Seiten des Planungsbüros davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen. Diese Textpassage ist zu korrigieren, da sich westlich des Geltungsbereichs auf Flurstück Nr. 1311/20 ebenfalls Hochstämme (Zwetschgen und Mirabellen) befinden. Die Zwetschgenbäume sind alt und sollen nach und nach mit Mirabellen ersetzt werden. Der notwendige Pflanzenschutz, wird durch immer neue Schädlinge, die durch Klimawandel und intensivem weltweiten Warenverkehr auftreten, nicht weniger.</p> <p>Entscheidend ist es daher, Gespräche mit den angrenzenden Bewirtschaftern zu führen, um Nutzungskonflikten mit künftigen Anwohnern frühzeitig vorzubeugen und gemeinsame Lösungen zu finden. Es besteht die Sorge, dass unter Einhaltung des geringen gesetzlichen Mindestabstandes von 5 m, Pflanzenschutzmaßnahmen nicht toleriert werden könnten, insbesondere dann, sollten Balkone und Terrassen direkt angrenzen. Ein Verdrängen der Landwirtschaft</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Die angrenzenden Grundstücke bleiben für die landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.</p> <p>Der Anregung, einen Abstand von 20 m zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft einzuhalten, wird nicht entsprochen.                      Zur Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen bereits am 25.04.2018 (Az. 2 K 5731/16) die frühere Rechtsprechung, in der Abstände von 20 m zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft gefordert wurden, korrigiert. Folgende Leitsätze sind im Urteil formuliert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der im erwerbswirtschaftlichen Intensivobstanbau unvermeidlichen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist der Anwender verpflichtet, die Regeln der guten fachlichen Praxis zu beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG).</li> <li>2. Abtritt, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels von der zu behandelnden Fläche, ist grundsätzlich zu vermeiden.</li> <li>3. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat die bei der Anwendung von Pflanzenschutzprodukten zu Wohnbebauung, Gärten und unbeteiligten Dritten einzuhaltenden Mindestabstände auf 2 m bei Flächenkulturen und 5 m bei Raumkulturen festgelegt.</li> <li>4. Bei Einhaltung dieser Abstände sind Gesundheitsrisiken nicht zu erwarten.</li> <li>5. Die Annahme, bei der Applikation von Pflanzenschutzmitteln führe die Unterschreitung eines 20 m-Abstandes zur Wohnbebauung auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis zu einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner, ist nach der gegenwärtigen Erkenntnislage als überholt anzusehen.</li> </ol> <p>Nach dieser Rechtsprechung ist demnach die Einhaltung eines Abstands von 20 m nicht erforderlich. Die geforderten Abstände von 5 m wer-</p>

Nr.	Einwender	Abwägungsvorschlag
	<p>muss ausgeschlossen werden. Agrarstrukturelle Belange sollten entsprechend abgewogen werden, auch im Sinne des Erhalts der ortentypischen Kulturlandschaft mit dem Anbau von Sonderkulturen in der Vorbergzone.</p> <p>Zur Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Norden wird das Anpflanzen einer mindestens einreihigen Hecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzung gebietsheimischer Gehölze entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Baugrundstücke des südwestlichen Baufeldes dient der gestalterischen Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft. Zudem übernehmen gebietsheimische Gehölze Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt. Dies könnte die Besorgnisse der angrenzenden Bewirtschafter ausräumen.</p> <p>Hinweis: Im Ortenaukreis sind etwa 75 % der landwirtschaftlichen Flächen verpachtet. Eigentümer und Pächter sind damit oftmals nicht identisch, die Informationsweitergabe ist daher nicht immer gewährleistet. Neben den Eigentümern sollten auch alle Bewirtschafter direkt informiert und gehört werden.</p> <p>Der Passus „Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.“ (S. 32 Begründung, Stand 03.07.2024) kann nur dann aufrechterhalten werden, wenn entsprechende Gespräche zwischen Planern und Bewirtschaftern stattgefunden haben.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u>                      Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verschiedene Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.                      Schutzgutübergreifend verbleibt kein Kompensationsdefizit für die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope und die Eingriffe können ausgeglichen werden. Somit ist keine landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum derzeitigen Stand der Planungen.</p>	<p>den eingehalten. Zusätzlich wird im Übergangsbereich zur Landwirtschaft das Anpflanzen von Immissionsschutzhecken festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Daher wird weder der Bewirtschafter mit spürbaren Folgen bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln Nachteile erleiden, wenn er dabei auf die Belange der Hinzutretenden Rücksicht zu nehmen hat, noch werden diese triftige Abwehransprüche wegen Lärm- und Lichteinflüssen geltend machen können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Anmerkung: Durch die im Plangebiet vorgesehenen Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen werden immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Amt für Waldwirtschaft</b></p> <p>Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
9	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                      Straßenverkehr und ÖPNV</b></p> <p>Die Sichtdreiecke an den Knoten der Planstraßen sind im Plan darzustellen und von Sichthindernissen freizuhalten.</p> <p>Wir haben zur Planung folgende Anregung:                      Im Zuge der L 86a bitte im Bereich des Planungsgebietes eine Mittelinsel als Querungshilfe für die Fußgänger prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung einer Querungshilfe ist im Zusammenhang mit der Planung nicht erforderlich.</p>

10	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt</b></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits am 31.03.2023 Stellung genommen, weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geltend gemacht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
11	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Die Hinweise dazu aus der Abwägungstabelle und die Informationen zu Emissionen/Immissionen in der Begründung zur Planung in der aktuellen Offenlage nehmen wir zur Kenntnis. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen derzeit nicht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
12	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz</b></p> <p><u>Artenschutz</u>                  Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Brutvögel und Mauereidechse wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 04.04.2023 verwiesen. Hierzu ergaben sich zur Offenlage keine Änderungen. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind entsprechend durchzuführen.                  In Bezug auf die vorkommenden Fledermäuse werden – im Gegensatz zur Stellungnahme vom 04.04.2023 – keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Es werden keine Gebäude abgebrochen oder Bäume gefällt, die Quartierpotential aufweisen.</p> <p><u>Hinweis – Großes Mausohr</u>                  Der unteren Naturschutzbehörde ist eine Wochenstube des Großen Mausohrs im Dachstuhl des Klosters bekannt. Diese Fledermausart gehört, wie alle in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten, zu den streng geschützten Arten. Sollten zukünftig Bau- oder Sanierungsarbeiten im Dachstuhl geplant sein, bitten wir darum, dass weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Biotop</u>                  In der Betrachtung der Umweltbelange durch das Büro IUS vom 30.01.2023 wurde im Geltungsbereich der Biotoptyp 45.40 Streuobstbestand (1.146 m<sup>2</sup>) kartiert. Der Geltungsbereich wurde zur Offenlage entsprechend angepasst. Der betroffene Streuobstbestand liegt nun außerhalb. Eine Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotop kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u>                  Die im Umweltbericht des Planungsbüros IUS vom 27.06.2024 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es verbleibt ein rechnerischer Ausgleichsüberschuss von 525 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert.</p> <p><u>Ergebnis</u>                  Bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Wochenstube des Großen Mausohrs zu vermeiden, ist das weitere Vorgehen bei Arbeiten im Dachstuhl des Klosters mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p>13</p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                  Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p>Der mit Schreiben vom 30. Juli 2024 übersandte Bebauungsplan findet in dieser Form unsere Zustimmung.</p> <p>Ergänzungen sind aus Sicht der Wasserwirtschaft des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung nicht erforderlich.</p> <p><u>Hinweis</u>                  Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14</p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                  Gesundheitsamt</b></p> <p>Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15</p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis                  Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Erschließung</u>                  Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die innere Erschließung über eine von der „Erlenbadstraße“ abzweigende, private Mischverkehrsfläche (neue Erschließungsstraße Planstraße 1) mit einer Breite von 4,5 m bis 5,0 m. Im weiteren Verlauf soll im Bereich des Kindergartens ein Anschluss an die Verkehrsflächen um das ehemalige Klostergebäude erfolgen (sog. Ringschließung lt. telefonischer Auskunft des Planungsbüros). Von der Planstraße 1 zweigt in südwestlicher Richtung eine kurze Stichstraße ab.                  Die Planstraße 1 ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) <b>nicht</b> ausreichend groß dimensioniert (keine ausreichenden Abbiegeradien und Schleppkurven zur Einhaltung der Sicherheitsabstände von jeweils 0,50 m zum Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge; Kein Begegnungsverkehr zwischen Abfallsammelfahrzeug und PKW möglich).                  Die vorgesehene Ringschließung ist in den Planunterlagen nicht dargestellt und kann daher aus abfuhrtechnischer Sicht nicht beurteilt werden. Wir bitten dies zu prüfen und mit dem Abfuhrunternehmen (Fa. MERB, Achern) abzustimmen.                  Dies bedeutet, dass die gesamte Erschließungsstraße (Planstraße 1) nach der vorliegenden Planung nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Für die Bewohner des Planungsgebietes hat dies zur Folge, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Einmündungsbereich von der Planstraße 1 in die „Erlenbadstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.                  Damit die Planstraße 1 von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann, sind bei der Gestaltung und Bemessung der Straße die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zugrunde zu legen bzw. die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr einzuhalten (Begegnungsverkehr Abfallsammelfahrzeug / PKW Straßenbreite mindestens 5,50 m).                  Des Weiteren muss eine ausreichend dimensionierte „Ringbefahrung“ für das Abfallsammelfahrzeug gesichert sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Verbreiterung der Straße auf durchgehend 5,50 m wird jedoch nicht vorgesehen. Vielmehr wird im Einmündungsbereich der Planstraße 2 in die Planstraße 1 eine Aufweitung der Fahrbahn auf 5,50 m geschaffen, um die Begegnung von Pkw und Lkw (Abfallsammelfahrzeug) zu ermöglichen. Hierdurch kann nach Einschätzung der Gemeinde die Befahrung der Planstraße 1 mit Abfallsammelfahrzeugen ermöglicht werden.</p>

Ergänzender Hinweis:

Voraussetzung für die Befahrung von privaten Straßenverkehrsflächen mit Abfallsammelfahrzeugen ist ein Haftungsausschluss gegenüber dem Abfuhrunternehmen (Firma. MERB, Achern).

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bodenaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKrei-WiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers (wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p>16</p>	<p><b>Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg</b> Schreiben vom 14.08.2024</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach § 13a und § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da nach dem Urteil des BVerwG v. 18.07.2023 § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht vereinbar ist, soll der Bebauungsplan „Klostergarten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a Abs. 1 BauGB weitergeführt werden. Der Bebauungsplan „Klostergarten“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,2 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA, Grünfläche und Stellplatzfläche. Das Plangebiet wurde im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung um 0,8 ha kleiner.</p> <p>Die Gemeinde Sasbach ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25 % als Orientierungswert zugrunde zu legen. Bei der Bedarfsermittlung sind auch die Bauflächenpotenziale im Innenbereich sowie in den vorhandenen Bauleitplänen entsprechend Plansatz 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) zu berücksichtigen. Dem Bauflächenbedarfsnachweis unter Ziffer 2.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan kann grundsätzlich gefolgt werden.</p> <p>Laut Begründung sind im rechtswirksamen FNP jedoch noch 14 ha (!) Wohnbauflächen dargestellt. Diese vorhandenen Wohnbauflächen sind zu nutzen, bevor neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.</p> <p>Da laut Begründung zum Bebauungsplan beispielsweise das Baugebiet Waldfeld III aufgrund Lärmschutzmaßnahmen nicht komplett entwickelt werden kann, würde sich eventuell hier ein entsprechender Flächentausch anbieten, der aus kommunaler Sicht nicht einmal zu Einschränkungen führen würde.</p> <p>Im Falle eines Flächentauschs auf FNP-Ebene wäre eine regionalplanerische Bedarfsbegründung zum vorliegenden Baugebiet obsolet. Der Flächentausch müsste dann in der Begründung zum Bebauungsplan konkret dargelegt werden und es müssten die entsprechenden Gremienbeschlüsse zur FNP-Änderung einschließlich der frühzeitigen Beteiligung erfolgen.</p> <p>Da in Sasbach eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Ein konkretes Baukonzept mit konkreten baulichen Dichten geht aus der Planung nicht hervor. Wir regen an - wie es in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehen war - neben Einfamilienhäusern auch Mehrparteienhäuser vorzusehen. Hierdurch könnten auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden, die insbesondere für junge Leute und Senioren interessant sind. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden. Die beabsichtigte flächensparende, dichtere Bauweise sollte im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden, damit sich nicht doch das freistehende Einfamilienhaus komplett durchsetzt.</p> <p>Laut Ziffer 2.2 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für den Flächentausch im Randbereich des Baugebietes „Waldfeld III“ vorgesehenen Flächen sind aufgrund der umfangreicheren Lärmschutzmaßnahmen nicht entwickelbar. Aus diesem Grund werden diese Flächen für den Flächentausch vorgemerkt. Die genaue Ausgestaltung erfolgt im weiteren Planungsverlauf für das Wohngebiet „Waldfeld III“.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. In der Baugebietsteilfläche WA2 werden mindestens zwei Vollgeschosse vorgegeben, um eine angemessene Dichte zu erreichen. In der Baugebietsteilfläche WA1 wird auf die Festlegung verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
-----------	---	--

	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17	<b>Handwerkskammer Freiburg Bismarckallee 6, Freiburg</b>  Keine Stellungnahme.	
18	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e. V. Maria-Sand-Str. 2, 79336 Herbolzheim</b> Schreiben vom 03.09.2024  Es liegen keine Einwände von Seiten des BLHV vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
19	<b>IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schnewlinstr. 11 – 13, 79098 Freiburg</b> Schreiben vom 08.08.2024  Im Ortsteil Obersasbach der Gemeinde Sasbach soll im räumlichen und wohl auch im sonstigen Zusammenhang mit der historischen Klosteranlage Erlenbad sowie der ebenfalls historischen, bereits umfangreich sanierten Villa Erlenbad (welche nun gemeinsam das „Erlenbad Resort“ bilden) schwerpunktmäßig neue Wohnbebauung entstehen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.  Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung deutlich geändert. Das Plangebiet wurde auf knapp 1,2 ha reduziert, ausgewiesen werden sollen nun – wohl aus Gründen des „Denkmalschutzes“ 2 räumlich getrennte Teilbereiche für Wohnbebauung, 2 größere private Grünflächen (wohl schützenswerte Teilbereiche des ehemaligen Klostergartens?) und Verkehrsflächen, u.a. für einen größeren privaten Parkplatz.  Folgende Anmerkungen und Anregungen möchten wir noch machen: - Zwar prüft die IHK keinen Wohnflächenbedarf, die Planbegründung sollte jedoch diesbezüglich im Großen und Ganzen nachvollziehbar sein: In Ziffer 2.1 wird auf S. 11 von 14 ha (!) geplanter Wohnbauflächen im FNP gesprochen, ist dies ein Schreibfehler? Die im Anschluss daran folgende Erläuterung und das Fazit sind (auch ohne weitere Zahlen) u.E. nicht verständlich. Um eine entsprechende Ergänzung wird gebeten.  - Angesichts der hohen Bedeutung der historischen Klosteranlage im weiteren Sinn wird angeregt, den nordwestlich angrenzenden Bereich, in dem sich nun wohl bereits der Kindergarten befindet und der wohl ebenfalls denkmalgeschützt ist, in den vorliegenden Bebauungsplan wieder mit aufzunehmen und so entsprechend mitzusichern.  - Zu Abbildung 8 wird angeregt, die Original-Abbildung hinzuzufügen, die die vorhandenen Kulturdenkmäler und deren Abgrenzung wiedergibt. Mit der veränderten Abbildung 8 sind die „erhaltenswerten Grünflächen“ nicht mehr erkennbar. In der Planzeichnung sind zum Teil 2 unterschiedliche Flurstücksnummern in einem Grundstück eingezeichnet, für das WA1 ist hingegen keine erkennbar, so dass eine Zuordnung zum Kapitel 3.15 zum Teil nicht möglich ist. Gehört der Teilbereich des WA1 nicht zu den schützenswerten Grünflächen?	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Im Bereich „Waldfeld III“ besteht tatsächlich noch eine Wohnbaufläche mit etwa 14 ha.  Der Anregung wird nicht entsprochen. Für den angemerkten Bereich bestehen bereits Baugenehmigungen; die Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.  Wird angepasst.
20	<b>terraneis bw GmbH Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart</b>  Keine Stellungnahme.	

21	<p><b>Vodafone</b>  <b>Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
22	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Bannwaldallee 42, 76185 Karlsruhe</b>                  Schreiben vom 19.08.2024</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
23	<p><b>badenovaNetze GmbH</b>  <b>Tullastr. 61, 79108 Freiburg</b>                  Schreiben vom 07.08.2024</p> <p>Einwendung: keine                  Keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
24	<p><b>Syna Rheinmünster</b>  <b>Grüngartenstr. 17, 77836 Rheinmünster</b>                  Schreiben vom 14.08.2024</p> <p>Zu dem BP Klostergarten in Obersasbach haben wir keine Einwände. Jedoch wollen wir Sie darauf aufmerksam machen, dass dieses Gebiet aktuell elektrisch noch nicht erschlossen ist. Die Eigentumsverhältnisse sind aktuell in diesem Bereich noch zu klären.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
25	<p><b>Mittelbadische Entsorgungs- und Recyclingbetriebe GmbH</b>  <b>Neulandstr. 9, 77855 Achern</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
26	<p><b>Polizeipräsidium Offenburg – Sachbereich Verkehr</b>  <b>Prinz-Eugen-Str. 78, 77654 Offenburg</b>                  Schreiben vom 08.08.2024</p> <p>Die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden unsererseits keine Einwände erhoben!</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
27	<p><b>Gemeinde Ottersweier</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
28	<p><b>Gemeinde Kappelrodeck</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
29	<p><b>Gemeinde Lauf</b>  <b>Hauptstr. 70, 77886 Lauf</b>                  Schreiben vom 16.08.2024</p> <p>Die Gemeinde Lauf hat keine Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
30	<p><b>Erzdiözese Freiburg</b>  <b>Kirchstr. 23/1, 77855 Achern</b>                  Schreiben vom 02.09.2024</p> <p>Der Stiftungsrat der Römisch-Katholischen Kirchengemeinde Lauf-Sasbachtal erhebt keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

31	<p><b>Freiwillige Feuerwehr Sasbach</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
32	<p><b>Verwaltungsgemeinschaft Achern</b></p> <p>Keine Stellungnahme.</p>	
33	<p><b>Bürger 1 - Angrenzer</b>                  Schreiben vom 04.09.2024</p> <p>Der vorgesehene Grenzabstand von 5 m wegen Abdrift von Pflanzenschutz sehen wir nicht ausreichend und sehr problematisch. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln, abhängig von der Düsenausrichtung, Abstände von mindestens 2 m bei einer Ausrichtung senkrecht nach unten sowie 5 m bei seitwärts gerichteter Anwendung vor. Keine Berücksichtigung findet die gegenständliche Ausrichtung der Düsen nach oben, wie dies beispielsweise für Hochstammanlagen erforderlich ist. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfehlen wir gegenüber den hier vorherrschenden Sonderkulturen (welche als Hochstammanlage für Kern und Steinobst bewirtschaftet wird) ein Abstand von 20 m einzuhalten. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten sowie vor unerwünschten Emissionen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie die Bedenken der Eigentümer (Bürger), die Ihre Kulturen schon lange auf den Grundstücken bewirtschaften und Ihre Felder weiterhin ohne Probleme bewirtschaften möchten. Dazu gehört auch die Möglichkeit zukünftig alte Hochstammbäume zu ersetzen und auch auf Grundstücken, wo jetzt noch keine stehen welche zu pflanzen. Mit den 5 m Abstand kann es schwierig werden Pächter für unsere Grundstücke zu finden.</p> <p>Im Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand 03.07.2024 Anlage Nr. 3 Begründung</p> <p><b>Punkt 3.17 Emissionen, Immissionen</b></p> <p>Die Aussage, dass es nur beim Gewächshaus Hochstammbäume gibt, daher der 5 m Abstand ausreichend ist und deshalb es keine Abdrift-Emissionen gibt, ist falsch.</p> <p><b>Hochstammbäume gibt es auch auf dem südlich angrenzenden Grundstück.</b></p> <p>Pflanzenschutz wird in der Landwirtschaft immer eine große Rolle spielen und notwendig sein, da wir durch Klimaveränderung und dem weltweiten Handel von Gütern und Waren mit immer wieder neuen Schädlingen zu rechnen haben die unsere Kulturen und die Ernten gefährden.</p> <p>Die Konflikte, die entstehen werden, sollen damit verharmlost werden.</p> <p>Den Investor betreffen diese Konflikte, die nach der Bebauung entstehen können, dann nicht mehr.</p> <p>Das ist dann eine Sache der Bewohner und dem Landwirt.</p>	<p>Der Anregung, einen Abstand von 20 m zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft einzuhalten, wird nicht entsprochen.</p> <p>Zur Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen bereits am 25.04.2018 (Az. 2 K 5731/16) die frühere Rechtsprechung, in der Abstände von 20 m zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft gefordert wurden, korrigiert. Folgende Leitsätze sind im Urteil formuliert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der im erwerbswirtschaftlichen Intensivobstanbau unvermeidlichen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist der Anwender verpflichtet, die Regeln der guten fachlichen Praxis zu beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG).</li> <li>2. Abdrift, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels von der zu behandelnden Fläche, ist grundsätzlich zu vermeiden.</li> <li>3. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat die bei der Anwendung von Pflanzenschutzprodukten zu Wohnbebauung, Gärten und unbeteiligten Dritten einzuhaltenden Mindestabstände auf 2 m bei Flächenkulturen und 5 m bei Raumkulturen festgelegt.</li> <li>4. Bei Einhaltung dieser Abstände sind Gesundheitsrisiken nicht zu erwarten.</li> <li>5. Die Annahme, bei der Applikation von Pflanzenschutzmitteln führe die Unterschreitung eines 20 m-Abstandes zur Wohnbebauung auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis zu einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner, ist nach der gegenwärtigen Erkenntnislage als überholt anzusehen.</li> </ol> <p>Nach dieser Rechtsprechung ist demnach die Einhaltung eines Abstands von 20 m nicht erforderlich.</p> <p>Angepasst wird die Begründung in Ziffer 3.17. Hochstammbäume befinden sich zum einen gegenüber dem bestehenden Gewächshaus. In diesem Bereich wird private Grünfläche sowie allgemeines Wohngebiet ohne Baufenster festgesetzt. Beabsichtigt ist, in diesem Bereich Gärten unterzubringen, so dass dort keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.</p> <p>Zum anderen befinden sich südwestlich der Baugebietsteilfläche WA1 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1311/20 Obstbäume, die auch bewirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die nordöstliche Baumreihe zu dicht an der Grundstücksgrenze steht und eine Bewirtschaftung dieser Bäume bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nur mit Benutzung des Nachbargrundstücks erfolgen kann. Ebenso wenig kann in diesem Bereich bei der Bewirtschaftung</p>

		<p>dieser Baumreihe der Abstand von 5 m nicht eingehalten werden. Auf dem Baugrundstück wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Einhaltung eines darüber hinausgehenden Schutzstreifens bis 20 m wäre jedoch unverhältnismäßig. Zu berücksichtigen ist auch, dass bei der geforderten Einhaltung eines Abstandes von 20 m das Grundstück Flst.-Nr. 1311/20 aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung bereits ohne Bebauungsplan nur zu etwa 45% intensiv bewirtschaftbar ist. Die Forderung eines Abstandes von 20 m nur zu einem neuen Wohnbaugrundstück ist daher nicht gerechtfertigt.</p> <p>Entlang der Baugebietsteilfläche WA1 wird eine private Grünfläche nach Südwesten (5 m) und Nordosten (3 m) festgesetzt. Zusätzlich wird das Anpflanzen einer mindestens zweireihigen Hecke festgesetzt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Flst.-Nr. 1311/20 etwa 1,5 m unterhalb des Plangebietes liegt und hierdurch ebenfalls eine Abgrenzung besteht. Hierdurch können die eigentlich vom Bewirtschafter auf dem landwirtschaftlichen Grundstück geforderten Abstände von 2 m (Nordwesten) und 5 m (Südwesten) im Plangebiet eingehalten werden. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Daher wird weder der Bewirtschafter mit spürbaren Folgen bei der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln Nachteile erleiden, wenn er dabei auf die Belange der Hinzutretenden Rücksicht zu nehmen hat, noch werden diese triftige Abwehransprüche wegen Lärm- und Lichteinflüssen geltend machen können.</p>
34	<p><b>Bürger 2</b> Schreiben vom 06.09.2024</p> <p>Gegen oben genannten Entwurf habe ich folgende Bedenken: Die als Anbindungsstraße, an das Klosterareal, vorgesehene Straße wird als Einbahnstraße konzipiert. Der Hauptverkehr läuft weiterhin über die ca. 4 Meter breite Zufahrtsstraße zum Resort Erlenbad. Sollte zum Ende einer Veranstaltung z. B: Hochzeit, Konzert etc. im Resort Erlenbad ein medizinischer oder anderer Notfall z. B. ein Brand eintreten, ist die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge nicht gewährleistet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt jedoch über die Landesstraße 86a. Vom Resort Erlenbad wird eine Ausfahrt durch das Plangebiet angelegt, um die vom Einwender angemerkte Zufahrtsstraße zu entlasten. Zusätzlich werden nördlich der Villa Erlenbad weitere Parkplätze angelegt. Nachteilige Auswirkungen auf die Zufahrtsstraße zum Resort Erlenbad entstehen daher nicht.</p>