

# Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

(15.07.2022 bis 16.08.2022)

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Inried**

## **Hinweis:**

Aus Datenschutzgründen wurden im Verfahren (d. h. auch bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung) alle privaten Einwender anonymisiert („Bürger 1“ bis „Bürger 27“). Welcher Bürger welche Nummerierung erhielt kann (nur jeweils für die eigens abgegebene Stellungnahme) erfragt werden bei:

*Stadt Waldkirch, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Herr Sören Radigk (Tel.: 07681 / 404-362, Mail: [soeren.radigk@stadt-waldkirch.de](mailto:soeren.radigk@stadt-waldkirch.de)).*

Ferner wird dies auch im Rahmen der Ergebnismitteilung nach Verfahrensabschluss allen Einwendern auf dem Postweg mitgeteilt.

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> .....	<b>4</b>
A.1	Landratsamt Emmendingen   Untere Naturschutzbehörde .....	4
A.2	Landratsamt Emmendingen   Untere Wasserbehörde .....	8
A.3	Landratsamt Emmendingen   Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz ..	10
A.4	Landratsamt Emmendingen   Straßenbauverwaltung .....	11
A.5	Landratsamt Emmendingen   Straßenverkehrsamt .....	12
A.6	Landratsamt Emmendingen   Gesundheitsamt .....	12
A.7	Landratsamt Emmendingen   Vermessungsamt.....	13
A.8	Landratsamt Emmendingen   Amt für Flurneuordnung.....	13
A.9	Landratsamt Emmendingen   Landwirtschaftsamt.....	13
A.10	Landratsamt Emmendingen   Amt für ÖPNV .....	14
A.11	Landratsamt Emmendingen   Eigenbetrieb Abfallwirtschaft .....	14
A.12	Landratsamt Emmendingen   Bauleitplanung .....	14
A.13	Regierungspräsidium Freiburg   Abteilung 8 Forstdirektion.....	15
A.14	Regierungspräsidium Freiburg   Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen .....	15
A.15	Regierungspräsidium Freiburg   Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	16
A.16	Regierungspräsidium Stuttgart   Landesamt für Denkmalpflege .....	16
A.17	Stadt Waldkirch   Dezernat I .....	16
A.18	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	17
A.19	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	18
A.20	Handelsverband Südbaden e. V. ....	18
A.21	Landesnaturschutzverband BW .....	18
A.22	Netze BW GmbH.....	24
A.23	bnNetze GmbH .....	24
A.24	Amprion GmbH .....	25
A.25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	25
A.26	Polizeipräsidium Freiburg .....	25
A.27	SWEG Südwestdeutsche Landesverkehrs-GmbH .....	25
A.28	Regio-Verbund Gesellschaft mbH .....	26
A.29	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien.....	26
A.30	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht .....	29
A.31	Wasserversorgungsverband Mauracherberg .....	30
A.32	Schwarzwaldverein Kollnau-Gutach e. V.....	30
A.33	Gemeinde Gutach .....	30
<b>B</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN</b> .....	<b>31</b>
B.1	Bürger 10 .....	31
<b>C</b>	<b>ANREGUNGEN UND BEDENKEN AUS DER BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG VOM 18.07.2022 (SINNGEMÄÑE WIEDERGABE)</b> .....	<b>33</b>
C.1	Bürger 5 .....	33
C.2	Bürger 16 .....	33
C.3	Bürger 24 .....	33
C.4	Bürger 25 .....	34
C.5	Bürger 26 .....	35
C.6	Bürger 27 .....	36

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

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	<b>Landratsamt Emmendingen</b>   Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.08.2022)	
A.1.1	<p>Gem. §§ 1, 1 a BauGB und § 18 BNatSchG ist in der Abwägung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz des Eingriffs durch den Bebauungsplan zu entscheiden.</p> <p>Gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2 BauGB ist ein Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB zu erstellen. Ein „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ sowie ein Artenschutzgutachten (Büro für Landschaftsplanung Zurmühle, Stand: 29.06.2022) liegen vor.</p>	Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.
A.1.2	Um die Fläche als Gewerbegebiet ausweisen zu können, soll der Flächennutzungsplan in einem parallellaufenden Verfahren geändert werden (6. punktuelle Änderung). Die UNB begrüßt die flächensparende Planung mit Parkplätzen auf dem Dach und der Nutzung von Solarenergie.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.3	Schutzgebiete sind nicht betroffen. Am nordwestlichen und östlichen Gebietsrand sind jedoch zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) geschützte Biotop kartiert (Biotopnummern: 178133160395 und 178133160390). Es handelt sich um Feldhecken und Feldgehölze. Das östliche Biotop auf dem Grundstück Flst.Nr. 528/5 verläuft entlang der Kreisstraße K5104 und muss laut Hinweis in den Bebauungsvorschriften (S. 7, Ziffer 1.11.5) „voraussichtlich gesamthaft beseitigt und wieder ersetzt werden“. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG ist bei der UNB noch zu stellen.	<p>Der im Umweltbericht dargestellten Vorgehensweise wird seitens des Landratsamtes Emmendingen zugestimmt.</p> <p>Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird bei der UNB mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf zum Eingriff gestellt.</p>
A.1.4	Auch für die Anlage der Verbindung zum Bahnhof Kollnau ist eine Gehölzentfernung im kleineren Umfang erforderlich. Die Entfernung der Gehölzbestände für die gesamte Bauzeit stellt einen erheblichen Eingriff dar, der nur zugelassen werden kann, wenn er ausgeglichen wird. Grundsätzlich ist die Entfernung der Hecke nur im Winterhalbjahr zulässig, dies ist bei der Erstellung des Bauzeitplans zu	<p>Der Eingriff wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen.</p> <p>Die Gehölzbeseitigung ist gemäß artenschutzrechtlicher Hinweise nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>berücksichtigen. Von der Beseitigung bis zum Wiedererreichen der vollständigen Funktionsfähigkeit nach der Neupflanzung vergehen mehrere Jahre. Diese zeitliche Lücke soll über die geplante Vergrößerung der Heckenlänge im Zielzustand (Maßnahmenflächen M2, M4, M5, M8 und eA1) ausgeglichen werden. Die UNB kann diesem Vorgehen zustimmen, da im engeren Umfeld Heckenstrukturen vorhanden sind und somit kein kritischer Mangel an diesen Strukturen entsteht. Die Anlage von Gehölzstrukturen auf der Maßnahmenfläche eA1 fördert zudem die Vernetzungsfunktion des Feldgehölzes an der Böschung zum Bahnhof Kollnau (Biotopnummer 178133160395).</p>	
A.1.5	<p>Die UNB empfiehlt in diesem Zusammenhang, bei der Planung des P+R-Parkplatzes auf einen ausreichenden Abstand zum Biotop zu achten, um ein Befahren des Wurzelraums sowie Schäden an Fahrzeugen durch herunterfallende Äste zu vermeiden. Zudem muss die Fläche möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden, um die Versorgung der Bäume und Sträucher sicherzustellen. Bei der Neupflanzung der Hecken sind mindestens zehn unterschiedliche standorttypische Arten zu verwenden, die truppweise gepflanzt werden müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen. Die Maßnahmenbeschreibung eA1 auf Flurstück 239/6 wird wie folgt angepasst:</p> <p>Zwischen P+R-Parkplatz und Gehölzstandort bzw. Pflanzloch für die Gehölzpflanzung ist ein Abstand von 3 m für die dauerhafte Freihaltung des Wurzelraumes einzuhalten. Dafür wird der P+R-Parkplatz 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. In einer Breite von 5 m ab Grundstücksgrenze werden niedrigwüchsige Sträucher der Artenliste 1 mit der Größe S2 gepflanzt.</p> <p>Gemäß Festsetzung 1.11.4 sind Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.</p>
A.1.6	<p>Den Unterlagen liegt ein Artenschutzgutachten bei. Der gewählte Untersuchungsumfang für die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie die Auswahl der zu untersuchenden Artengruppen ist aus naturschutzrechtlicher Sicht korrekt, der jeweilige Untersuchungsrahmen ist aus fachlicher Sicht plausibel. Um das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, werden verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen wurden in den Grünordnungsplan übernommen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen treten voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.1.7	<p>Ob der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ richtig berechnet wurde, muss von der Unteren Bodenschutzbehörde geprüft</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>werden. Die UNB stimmt der vorgeschlagenen schutzgutübergreifenden Kompensation zu.</p>	
<p>A.1.8</p>	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut „Arten und Biotope“ ist nicht vollständig korrekt. Die vielen kleinen Rundungsfehler sind etwas irritierend, führen aber zu keinem großen Gesamtfehler. Schwerer wiegt der Fehler bei der Berechnung von 69 Bäumen bei der Vorgabe der Pflanzung eines Baums pro 800 m<sup>2</sup> GEE-Fläche. Hier wurde anscheinend die Fläche der Dachbegrünung mit berechnet. Der korrekte Wert für die Fläche GEE2 liegt bei 30 Bäumen. Der Wert für die Fläche GEE1 läge bei 21 Bäumen. In die Bilanzierung können jedoch nur 30 Bäume auf der bereits konkret überplanten Teilfläche GEE2 übernommen werden, da auf den Flächen GEE1 mangels Überplanung momentan keine Pflanzungen erfolgen können. Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut „Arten und Biotope“ erhöht sich dadurch auf 298.060 Ökopunkte (statt 277.111 ÖP). Das Gesamtdefizit (Arten &amp; Biotope + Boden) beträgt demnach 920.015 Ökopunkte (statt 899.203 Ökopunkte). Die UNB schlägt vor, die Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Waldkirch entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Grundstücke vom GEE1 haben eine Fläche von 19.037 m<sup>2</sup>. Pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen, d. h. es sind mindestens 24 Bäume aus der Artenliste 4 zu pflanzen. Unter der Annahme einer maximal zulässigen Bebauung bis zur Kappungsgrenze von 0,9 ist eine Bebauung auf einer Fläche bis zu 17.132 m<sup>2</sup> möglich. In diesem Falle würden 1.905 m<sup>2</sup> Grünflächen verbleiben. Dieser Mindestflächenanteil wird bereits durch die festgesetzten Grünflächen M3, M4 und Teile von M2 im Umfang von 2.137 m<sup>2</sup> überschritten. Die Anzahl der auf den verbleibenden privaten Grünflächen zu pflanzenden Bäume reduziert sich um diejenige Zahl, die im Zuge der Maßnahmen M2, M4 und M7 gepflanzt werden. D. h. unter dieser Annahme sind auf den Baugrundstücken außerhalb der Maßnahmenflächen keine weiteren Bäume mehr zu pflanzen. Demzufolge sind für GEE1 keine zusätzlichen Bäume im Ökokonto anrechenbar.</p> <p>Die Grundstücke vom GEE2 (Fa. Faller) haben eine Fläche von 36.571 m<sup>2</sup>. Pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen, d. h. es sind mindestens 46 Bäume aus der Artenliste 4 zu pflanzen. Unter der Annahme einer maximal zulässigen Bebauung bis zur Kappungsgrenze von 0,9 ist eine Bebauung auf einer Fläche bis zu 32.914 m<sup>2</sup> möglich (die Dachfläche ist Bestandteil der Bebauung). In diesem Falle würden 3.657 m<sup>2</sup> Grünflächen verbleiben. Auf GEE2 wurden bereits die grünordnerischen Maßnahmenflächen M6 und M7 mit einer Gesamtfläche von 2.878 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich dazu verbleiben noch private Grünflächen im Umfang von 3.657m<sup>2</sup> - 2.878m<sup>2</sup> = 779 m<sup>2</sup>.</p> <p>Abweichend von GEE1 wird in GEE2 die bereits konkretisierte Entwurfsplanung der Firma Faller berücksichtigt. Hier sind außerhalb der Maßnahmenfläche M7 bereits 32 Bäume dargestellt. Diese sind zu pflanzen und können auf das Ökokonto angerechnet werden.</p> <p>Fazit: es sind ausschließlich 32 Bäume und nicht 69 Bäume auf das Ökokonto anrechenbar.</p> <p>Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut „Arten und Biotope“ erhöht sich dadurch auf 296.943 Ökopunkte (statt 277.111 ÖP). Das Gesamtdefizit (Arten &amp; Biotope + Boden) erhöht sich um 19.832 Ökopunkte auf 919.035 Ökopunkte.</p> <p>Das Ökopunktedefizit wird durch die Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Waldkirch kompensiert. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht zum Satzungsbeschluss dargestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.9	Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Nach der Durchführung der Maßnahmen ist der UNB ein Abschlussbericht vorzulegen.	Eine ökologische Baubegleitung wird beauftragt. Die Umsetzung wird gemäß Baufortschritt in Protokollen dokumentiert und nach Maßnahmenumsetzung in einem Abschlussbericht zusammengefasst.
A.1.10	Um die externen Kompensationsmaßnahmen eA1 und eA2 zuzuordnen und zu sichern, ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erforderlich.	Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird seitens des Landratsamtes Emmendingen zeitnah und vergleichbar mit vorangegangenen Verträgen zu anderen Bebauungsplänen ausgearbeitet.
A.1.11	Die UNB schlägt vor, in der Bebauungsvorschrift 2.5.1 zur Gestaltung un bebauter Flächen auch die Anlage von Hackschnitzel-Flächen zu untersagen, da diese ökologisch weitgehend wertlos sind. Insgesamt empfiehlt die UNB bei der gärtnerischen Gestaltung des Betriebsgeländes ausschließlich heimische Arten zu verwenden und die Flächen extensiv zu pflegen. Gute und attraktive Beispiele für eine solche Gestaltung können dem Leitfaden der LUBW „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur“ entnommen werden. Neben den Vorteilen für den Artenschutz kann eine solche Gestaltung auch für eine Verbesserung des Mikroklimas sorgen und zu verringerten Pflegekosten führen. Die UNB bietet hier eine fachliche Unterstützung bei der Planung an.	Dies wird berücksichtigt.  Dass Hackschnitzel-Flächen unzulässig sind, ist im Interesse des Plangebers. Diese werden ausgeschlossen. Die Bebauungsvorschriften und die Begründung werden dementsprechend ergänzt.  Darüber hinaus wird eine Empfehlung wie folgt aufgenommen:  Bei der gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen wird die extensive Begrünung und dabei die Verwendung gebietseigener Gehölze und die Verwendung von gebietseignem Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland empfohlen. Es wird empfohlen, Gehölzarten aus der Artenliste 4 / Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken zu verwenden. Gute und attraktive Beispiele für eine solche Gestaltung können dem Leitfaden der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur“ entnommen werden (file:///U:/002_Download/10169-Moderne_Unternehmen_2020.pdf). Die Untere Naturschutzbehörde und die ökologische Baubegleitung bieten hier eine fachliche Unterstützung bei der Planung an.
A.1.12	Auf die Anpflanzung von Eschen sollte wegen des momentan grassierenden Eschentriebsterbens verzichtet werden (Maßnahme eA1).	Dies wird berücksichtigt.  Auf die Pflanzung von Eschen wird verzichtet.
A.1.13	Aufgrund des schmalen Flächenzuschnittes der Maßnahmen M3 und M6 erscheint die Anlage eines Staudensaumes statt einer Blumenwiese sinnvoller. Staudensäume sind einfacher zu pflegen, ökologisch hochwertig und bezüglich randlicher Störeinflüsse unempfindlicher. Die Bilanzierung bleibe von dieser Änderung unberührt.	Die Ansaat und dauerhafte Pflege einer Blumenwiese (M3 und M6) wird beibehalten.  Aufgrund der Standortbeschaffenheit wird mit der geplanten Herstellung einer Blumenwiese für die Maßnahmen M3 und M6 als Entwicklungsziel die Herstellung einer „Magerwiese mittlerer Standorte“ festgesetzt. Diese wird mit 21 Ökopunkten/m <sup>2</sup> bewertet wird. Entsprechend des Entwicklungszustandes (Aussamung) sind die Blumenwiesen 1 bis 2 Mal / Jahr zu mähen und das Mähgut zu beseitigen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Bei der Entwicklung eines Staudensaumes ist auf diesem Standort eine „sonstige Hochstaudenflur/Biotopschlüssel 35.43“ erreichbar die mit 16 Ökopunkten/m<sup>2</sup> bewertet werden kann. Unter günstigen Annahmen reduziert sich hier der Pflegeaufwand auf eine einjährige Mahd mit Beseitigung des Mähgutes. Zumindest in den ersten Jahren wird auch hier eine zweimalige Mahd erforderlich werden.</p> <p>Die Anrechnung in der Bilanzierung würde sich entsprechend reduzieren. Der Pflegeaufwand reduziert sich nicht gravierend.</p>
A.1.14	<p>Die Anpflanzung säulenförmiger gebietsfremder Arten wird von der UNB negativ bewertet. Hier ist die Pflanzung schnellwachsender heimischer Baumarten vorzuziehen. Insbesondere die beiden heimischen Arten Sommer- und Winterlinde (<i>Tilia platyphyllos</i> und <i>T. cordata</i>) weisen als junge Bäume ein schnelles Höhenwachstum auf.</p>	<p>Die Verwendung von säulenförmiger, gebietsfremder Baumarten ist ausschließlich für Maßnahme M7 und dort ausschließlich kleinflächig und vorübergehend vorgesehen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Da die potenzielle Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes einen hohen Stellenwert einnimmt, hat man sich in der planerischen Abwägung zwischen Landschaftsbild und Ökologie dafür entschieden, die Anpflanzung gebietseigener Gehölze zu Gunsten der säulenförmigen und gebietsfremden Arten kleinflächig zuzulassen. Dies ist ausschließlich auf Korridore von Maßnahme M7 begrenzt, in denen zwischen Gebäude und Feuerwehrezufahrt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) kein ausreichender Raum für gebietseigene Bäume ist (weniger als 10 m Breite) und</li> <li>b) gebietseigene Bäume einen wesentlich längeren Zeitraum benötigen, um eine Fassadeneinbindende Wirkung zu erreichen.</li> </ul> <p>Die Maßnahmenbeschreibung wird wie folgt konkretisiert:</p> <p>Zur Beschleunigung der optischen Einbindung sind im Bereich von Gebäudehöhen von mehr als 10 m über dem Gelände zusätzlich schnellwüchsige und <i>ausschließlich im schmalen Grundstückskorridor unter 10 m Breite</i> säulenförmige Arten (auch gebietsfremde Arten sind hier zulässig) in Reihe zu pflanzen.</p>
A.2	<p><b>Landratsamt Emmendingen   Untere Wasserbehörde</b> (Schreiben vom 19.08.2022)</p>	
	<p><b>Oberflächengewässer</b></p>	
A.2.1	<p>Hinsichtlich der einleitungsbedingten Auswirkungen (Einleitung in Gewerbekanal und Eschbach) sind noch weitere Nachweise erforderlich (siehe Stellungnahme Abwasser).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird auf die nachfolgenden Absätze verwiesen.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.2	Zur Steuerung des Gewerbekanalns sowie Einleitungen und sonstigen Zuflüssen liegen derzeit kaum Angaben vor. Daher sollte auch aus unserer Sicht, wie auch im Entwässerungskonzept empfohlen, eine gesamtheitliche Betrachtung in Form hydraulischer Berechnungen für den Gewerbekanal inkl. aller Zuflüsse erfolgen.	Das weitere Vorgehen und die Festlegung des methodischen Vorgehens werden mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.  Insbesondere die Randbedingungen einer 2D-Simulation sind gemeinsam festzulegen.
A.2.3	Das Thema Starkregen ist ebenso wie die Gefahr durch Hochwasser in der Bauleitplanung nach §1 Abs. 6 BauGB sowie in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit zu berücksichtigen und sollte in die weitere Planung einfließen.	Es wird bestätigt, dass gemäß den genannten Gesetztestexten die Gefahr durch Starkregen abwägungsrelevant ist. Methodisch wird sich die Planung am DWA-Merkblatt M119 orientieren. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.  Das genaue Vorgehen wird vorab mit der Genehmigungsbehörde beraten.
<b>Abwasser</b>		
A.2.4	Die Entwässerungsplanung wurde in Abstimmung mit uns weiter vorangetrieben. Für die vorgesehenen Versickerungen sowie die Einleitung in den Gewerbekanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die vorzulegenden Unterlagen erfordern einen weiteren Detaillierungsgrad, insbesondere bzgl. der einleitbedingten Auswirkungen im Hochwasserfall (s. a. Protokoll_04-220531-Box.pdf vom 31.05.). Ebenso sind als Grundlage zum Wasserrechtsantrag noch Untersuchungen bzgl. der Hangstabilität bei gezielter Versickerung durchzuführen.	Im Rahmen der Objektplanung für die Entwässerung werden sämtliche Randbedingungen und das Vorgehen mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.  Für die Untersuchungen der Hangstabilität soll ein geotechnisches Büro beauftragt werden.
A.2.5	Wir bitten dringend auch die weitere Erstellung der Wasserrechtsunterlagen in enger Abstimmung mit uns weiterzuverfolgen. Im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Entwässerung bitten wir auch um Berücksichtigung der Erfordernisse, die sich aus der Anwendung des A 102 ergeben.	Eine enge Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist im weiteren Planungsverlauf vorgesehen.
<b>Wasserversorgung</b>		
A.2.6	Die öffentliche Wasserversorgung obliegt der Gemeinde als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen öffentliche Trinkwassernetzes (Begründung Ziffer 2.3.1, Seite 15); sie gilt dadurch als gesichert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>Altlasten und Bodenschutz</b>		
A.2.7	Soll für ein Einzelvorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.2.8	Der Flächenbilanz ist zu entnehmen, dass die öffentliche Verkehrsfläche eine Fläche von ca. 1,08 ha in Anspruch nimmt. Aus diesem Grund ist für die Erschließungsarbeiten ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Landratsamt Emmendingen mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen. Zudem halten wir uns vor, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.2.9	Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wurde mit 667.404 Ökopunkten beziffert. Wir bitten die untere Naturschutzbehörde das Verfahren mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt und der Stadt formal abzuschließen.	Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird seitens des Landratsamtes Emmendingen zeitnah und vergleichbar mit vorangegangenen Verträgen zu anderen Bebauungsplänen ausgearbeitet.
A.3	<b>Landratsamt Emmendingen   Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz</b> (Schreiben vom 17.08.2022)	
<b>Immissionsschutz</b>		
A.3.1	Wir gehen davon aus, dass die Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Fichtner (Nr. 612-2491 vom 25.05.2022) zum Schutz der Nachbarschaft umgesetzt werden. Insbesondere die Errichtung der unter Ziffer 5.2 vorgeschlagenen Schallschutzwand sollte als konkrete Vorgabe in die Bebauungsvorschriften übernommen werden. Unter dieser Voraussetzung haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.	Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine genaue Prüfung von konkreten Schutzmaßnahmen muss in jedem Fall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Von weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz kann insofern abgesehen werden. Da es sich bei der Schallschutzwand lediglich um einen denkbaren Lösungsweg handelt und ggf. noch andere Möglichkeiten des Lärmschutzes umsetzbar sind, empfiehlt sich eine Festsetzung der Schallschutzwand nicht. Maßgeblich ist das zu gegebener Zeit vorliegende konkrete Vorhaben, das im Einzelfall zu prüfen ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>Abfallrecht</b>		
A.3.2	<p>Gegen den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme vom 30.06.2021, Vorentwurf Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Inried“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, übernommen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>A.4 Landratsamt Emmendingen   Straßenbauverwaltung</b> (Schreiben vom 17.08.2022)</p>		
A.4.1	<p>Die nun vorgelegte Erschließung des Gebietes wurde im Vorfeld mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Wir weisen nochmals auf die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG und fordern weiterhin einen Abstand zur Kreisstraße von 15 m. Dies gilt auch für sämtliche Werbeanlagen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abstand des Fahrbahnrandes der K5104 zum Baufenster variiert und beträgt im nördlichen Teil mindestens 10 m, im südlichen Teil nördlich des Kreisverkehrs ca. 14 m.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Waldkirch sind die Ausnahmeregelungen des § 22 Abs. 1 StrG in diesem Fall anwendbar. Aufgrund des enormen Drucks auf das Gewerbegebiet Inried und der künftig sehr eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt soll der erforderliche Abstand geringfügig reduziert werden, um die Flächen effizient ausnutzen zu können. Aufgrund der straßenrechtlichen Anbaubeschränkung wurden mit Ausnahme der neuen Stichstraße und der privaten Rettungswegezufahrt alle östlichen Bereiche zusätzlich mit einem Zufahrtsverbot versehen (s. zeichnerischer Teil, „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“). Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs sowie Ausbauabsichten des Straßenbaulastträgers und künftige Straßenbaugestaltungen werden nicht beeinträchtigt.</p>
A.4.2	<p>Laut Verkehrsuntersuchung wurde für die bestehenden Knotenpunkte sowie dem neuen Anschluss an die K 5104 weiterhin eine leistungsfähige Abwicklung auch ohne Linksabbiegeeinrichtungen festgestellt. Die angesprochene Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h erschließt sich uns nicht. Hier sollte nochmal eine gemeinsame Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, Polizei und dem Straßenbauamt erfolgen - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Polizei wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen vorgetragen. Eine Abstimmung wird dennoch zugesagt.</p>
A.4.3	<p>Der geplante Rettungsweg zur K 5104 ist durch geeignete Maßnahmen abzusichern</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	(z.B. Schranke, Poller) und eine missbräuchliche Nutzung auszuschließen.	Bebauungsplan aufgenommen.
A.4.4	An der Einmündung Siensbacher Straße zur K 5104 sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke ebenfalls einzuzeichnen.	Dies wird berücksichtigt.
A.4.5	Entlang der K 5104 und der L 186 dürfen keine neuen Bäume gepflanzt werden (potenzielle Gefahrenstelle für den Kfz-Verkehr).	<p>Dies wird nicht berücksichtigt, da das zu beseitigende und rechtlich geschützte Feldgehölz in Orientierung an den Bestand wieder hergestellt werden muss.</p> <p>Am östlichen Gebietsrand befindet sich entlang der K 5104 und der L 186 eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) geschützte Feldhecke (Biotopnummern: 179133160077). In diesem Gehölz befinden sich zum überwiegenden Teil auch Bäume (Feldahorn, Schwarz-Erle, Winter-Linde und Stieleichen). Das Feldgehölz muss zur Anlage eines Fußweges beseitigt werden. Es wird in der/den angrenzenden Fläche/n wieder hergestellt und ergänzt.</p> <p>Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Schutzzweckes des Gehölzbiotopes wird lt. Beschreibung der Maßnahme M5 die Feldhecke nach Fertigstellung des Fußweges auf der neuen Böschung in vergleichbarer Artenzusammensetzung wieder angepflanzt. D. h. es werden in Orientierung an den Bestand auch wieder die derzeit vorhandenen und beseitigten Baumarten angepflanzt.</p> <p>Unter Annahme einer festen Vorgabe zur Vermeidung potenzieller Gefahrenstellen müssten ansonsten auch alle Bäume in den rechtlich geschützten Gehölzbiotopen - aber auch in anderen Gehölzen entlang von Straßen - vollumfassend entfernt werden.</p>
A.5	<b>Landratsamt Emmendingen   Straßenverkehrsamt</b> (Schreiben vom 17.08.2022)	
A.5.1	Die Belange des Straßenverkehrsamtes des Landratsamtes Emmendingen sind hier nicht betroffen, da die Stadt Waldkirch selbst untere Straßenverkehrsbehörde ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	<b>Landratsamt Emmendingen   Gesundheitsamt</b> (Schreiben vom 17.08.2022)	
A.6.1	Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 05.07.2021 bestehen seitens der unteren Gesundheits- und Trinkwasserüberwachungsbehörde keine Einwände gegen die Aufstellung bzw. Offenlage des o.g. Bebauungsplanes. Hinsichtlich	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	immissionsschutz-, grundwasser- und altlastenrelevanter Belange wird auf die Zuständigkeit der jeweiligen Fachbehörde verwiesen.	
A.7	<b>Landratsamt Emmendingen   Vermessungsamt</b> (Schreiben vom 17.08.2022)	
A.7.1	Das Vermessungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	<p>Die europäische Richtlinie INSPIRE und das Geodatenzugangsgesetz Baden-Württemberg verpflichten die Kommunen ihre Bauleitplanung standardisiert bereitzustellen. Hierzu ist ein einheitliches Austauschformat erforderlich. Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat den Standard "XPlanung" als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich beschlossen. Für IT-Verfahren wurden folgende Umsetzungsfristen für die Konformität festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit Beschlussfassung - für IT-Verfahren, die neu implementiert oder in wesentlichem Umfang überarbeitet werden,</li> <li>• maximal fünf Jahre nach Beschlussfassung für andere IT-Verfahren</li> </ul> <p>Wir regen an, das neue Austauschformat von den Planfertigern einzufordern.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Waldkirch ist in der Sache mit dem Landratsamt Emmendingen in Kontakt.</p>
A.8	<b>Landratsamt Emmendingen   Amt für Flurneuordnung</b> (Schreiben vom 17.08.2022)	
A.8.1	Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	<b>Landratsamt Emmendingen   Landwirtschaftsamt</b> (Schreiben vom 17.08.2022)	
A.9.1	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.07.2021.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Bemühungen um eine Oberbodenverwertung der hochwertigen Böden und empfiehlt den Suchraum über das Verwaltungsgebiet der Stadt Waldkirch hinaus auszuweiten.</p>	<p>Derzeit wird für die Verwaltungsgrenzen der Stadt Waldkirch ein Konzept zur Verwendung des anfallenden Oberbodens erstellt das der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landratsamtes in vorläufiger Fassung zur Stellungnahme vorliegt. Da die angrenzenden Kommunen im Rahmen der geplanten Bauungen dieselbe Aufgabenstellung zu bewältigen haben, bleibt der Suchraum auf das Verwaltungsgebiet der Stadt Waldkirch begrenzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.2	<p>Das Landwirtschaftsamt begrüßt die Tatsache, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen auf dem Gebiet der bisherigen Wohnbaufläche „Inried“ umgesetzt werden und keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen wurden.</p> <p>Trotzdem weisen wir nochmals darauf hin, dass das Landwirtschaftsamt frühzeitig an der Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen zu beteiligen ist. Eine Beteiligung im Rahmen der Offenlage ist keine frühzeitige Beteiligung. Wir bitten die Baubehörde zukünftig bei den Planungsbüros darauf hinzuwirken, das Landwirtschaftsamt an der Ausweisung von Ausgleichsflächen zu beteiligen.</p>	<p>Die Frühzeitige Beteiligung im Jahr 2021 wurde im Rahmen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieses sieht für die Frühzeitige Beteiligung keine konkreten Inhalte vor. Dennoch ist die Stadt Waldkirch grundsätzlich bemüht, auch in die Frühzeitigen Beteiligung mit möglichst vielen Informationen einzusteigen. Aufgrund des immensen Zeitdrucks des Verfahrens war dies in dem Fall leider nicht möglich.</p>
A.10	<p><b>Landratsamt Emmendingen   Amt für ÖPNV</b> (Schreiben vom 17.08.2022)</p>	
A.10.1	<p>Das Amt für ÖPNV hat keine Anmerkungen bzw. wird diese über den ZRF einbringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11	<p><b>Landratsamt Emmendingen   Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> (Schreiben vom 17.08.2022)</p>	
A.11.1	<p>Zum o.g. Vorhaben der Stadt Waldkirch wurden die Bedenken und Anregungen des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen zur frühzeitigen Beteiligung vom 28.06.2021 zur Kenntnis genommen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belange der Müllabfuhr</li> <li>• Erdaushub vor Ort (Vermeidung / Verwertung)</li> </ul> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12	<p><b>Landratsamt Emmendingen   Bauleitplanung</b> (Schreiben vom 17.08.2022)</p>	
A.12.1	<p>Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Waldkirch nicht zuständig sind.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.2	<p>Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse:</p> <p>peter.schneider@rpf.bwl.de.</p>	
A.13	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg   Abteilung 8 Forstdirektion</b>                      (Schreiben vom 06.07.2022)</p>	
A.13.1	<p>Forstliche Belange sind von der Planung direkt nicht betroffen. An das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar ein Waldstreifen an, der als Erholungswald und Bodenschutzwald ausgewiesen ist. Laut den Unterlagen soll eine Verbindung zwischen Bahnhof und künftigem Gewerbegebiet geschaffen werden. Die entsprechenden Planungen sind noch zu konkretisieren und ergänzend vorzulegen. Hierbei ist darzulegen, ob ein Eingriff in die Waldflächen geplant wird. Im Zuge der Genehmigung des Brückenbauwerks ist eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen.</p> <p>Die untere Forstbehörde am Landratsamt Emmendingen erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>	<p>Eine Umwandlungserklärung (im Rahmen der Bauleitplanung) gemäß § 10 LwaldG wurde der unteren Forstbehörde vorgelegt.</p> <p>Im Zuge der Genehmigung zum Brückenbauwerk folgt nach der Planungskonkretisierung der Antrag für die dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LwaldG für z. B. Brückenpfeiler sowie eine befristete Waldumwandlung nach § 11 LwaldG für die vorübergehend erforderlichen Eingriffsflächen im Korridor der Brücke (z. B. Baulager).</p> <p>Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen - im Wald als sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen bezeichnet - sind mit der Unteren Forstbehörde vorabgestimmt und festgesetzt (s. hierzu die Maßnahmenbeschreibung eA1 und M8 im Umweltbericht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Inried“).</p>
A.14	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg   Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen</b>                      (Schreiben vom 03.08.2022)</p>	
A.14.1	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Bauvorhaben an die Landesstraße L 186 im Süd-Osten grenzt. Unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Unter das Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die erforderlichen Abstände sind gegeben (s. Abb. 15 der Begründung).</p>
A.14.2	<p>Es ist auch eine Fuß- und Radverkehrsverbindung zum Gewerbegebiet „Brunnenrain-West“ auf den Plänen vorgesehen. Da hier eine Veränderung der Landesstraße geplant ist benötigen wir daher für die Überquerung einen RE-Entwurf.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan bildet hierfür lediglich die Rechtsgrundlage. Die Polizei wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Einwendungen vorgetragen. Eine Abstimmung wird dennoch zugesagt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Außerdem muss auch die Polizei sowie die untere Verkehrsbehörde der geplanten Straßenquerung durch Fuß- und Radverkehr zustimmen.</p>	
A.14.3	<p>Des Weiteren bestehen gegen das Bauvorhaben „Gewerbegebiet Inried“ i.d.F. von 29.06.2022 von unserer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg   Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 01.08.2022)</p>	
A.15.1	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-06295 vom 28.06.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.16	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart   Landesamt für Denkmalpflege</b> (Schreiben vom 09.08.2022)</p>	
A.16.1	<p>Da unsere Stellungnahme vom 10.06.2021 Eingang in die Planunterlagen gefunden hat, werden keine weiteren Anregungen und Hinweise von unserer Seite vorgebracht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.17	<p><b>Stadt Waldkirch   Dezernat I</b> (Schreiben vom 12.08.2022)</p>	
A.17.1	<p>Der Bebauungsplanentwurf weist keine max. Anzahl von Vollgeschossen aus, welche für die Abrechnung der Erschließungs- und Anschlussbeiträge wichtig ist. Dies ist wohl der Tatsache der konkreten Bebauungsabsichten der Fa. Faller geschuldet.</p> <p>Es können zwar entsprechende Umrechnungen anhand der Gebäudehöhen in Bezug auf die Straßenplanung (als spätere Geländehöhe) vorgenommen werden. Dies ist jedoch sehr umständlich und aufwendig. Zudem sorgen diese (Nicht-)Festsetzungen für Ungenauigkeit, zumal der Bebauungsplanentwurf für das Grundstück der Fa. Faller Gebäudehöhen in einer großen Spannweite zwischen 11 m und 23 m ausweist.</p> <p>Es wird empfohlen Festsetzungen aufzunehmen, welche die Wahrscheinlichkeit einer ordnungsgemäßen und nachvollziehbaren Beitragserhebung erhöhen.</p>	<p>Die Festsetzung von Vollgeschossen ist in Gewerbegebieten nicht üblich, da Gewerbebauten oftmals nicht mit klassischen Geschossen ausgebildet werden. Die zulässige Höhe wird sich bemessen an der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe. Insofern ist kein Zusammenhang mit den Bebauungsabsichten der Firma Faller Packaging gegeben.</p> <p>Die zulässigen unterschiedlichen Gebäudehöhenbereiche wiederum orientieren sich am Vorhaben der Firma Faller Packaging. Die angesprochenen Spannweiten sind insofern für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich, da die vorliegende Planung in den Höhenentwicklungen variiert.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 18.07.2022)	
A.18.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 8,1 ha und setzt im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE fest. Die bestehenden Werke I und II der Firma Faller in der Freiburger Straße sollen im Gebiet Inried zum neuen Firmensitz zusammengeführt werden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.</p> <p>Die Fläche des GEE im Bereich Inried umfasst ca. 5,6 ha und ist bisher als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Der Flächentausch im Rahmen der 6. FNP-Änderung ist in der Begründung zum Bebauungsplan plausibel dargelegt. Für die neue Gewerbefläche Inried (5,56 ha) wird die Gewerbefläche Neumatte (7,35 ha) zurückgenommen bzw. in landwirtschaftliche Fläche geändert. Und für die Zurücknahme der Wohnbaufläche Inried (7,94 ha) wird die Wohnbaufläche Flotzebene Richtung Norden ergänzt (3,34 ha). Im Rahmen der Flächenbilanz kommen folglich keine neuen Gewerbeflächen und keine neuen Wohnbauflächen hinzu.</p>	Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.
A.18.2	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung auch in Gewerbegebieten anzustreben. Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden. Diese Anregungen sollten in die „Belange der Regionalplanung“ (Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 1.3) mit aufgenommen werden.</p>	<p>Die Einschätzung wird geteilt.</p> <p>Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftig ansässigen Betriebe von sich aus ein Interesse daran haben, mit ihren Flächenressourcen nachhaltig zu haushalten.</p>
A.18.3	<p>Wir begrüßen die Absicht der Firma Faller, Stellplätze auf dem Dach des Produktionsgebäudes anzuordnen, und gleichzeitig eine attraktive fußläufige Anknüpfung an den naheliegenden Bahnhof bzw. den öffentlichen Nahverkehr herzustellen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18.4	<p>Da eine konkrete Gewerbebetriebsverlagerung der Firma Faller vorgesehen ist, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, halten wir den vorgesehenen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung für geboten und erforderlich.</p> <p>Betreffend der ausnahmsweisen Zulässigkeit unselbständiger Verkaufsflächen, die sich auf einen produzierenden Betrieb beziehen und sich diesem räumlich unterordnen (sog. „Handwerkerprivileg“), bestehen keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.5	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19	<p><b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 05.08.2022)</p>	
A.19.1	Die Planung wird wie bisher in Gänze und ohne Einschränkung begrüßt! Anregungen sind keine erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.20	<p><b>Handelsverband Südbaden e. V.</b> (Schreiben vom 02.08.2022)</p>	
A.20.1	<p>In diesem Areal soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1 und GEE 2) festgesetzt werden, wobei Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind bis auf das sog. Handwerkerprivileg auf 5 % der Geschossfläche oder maximal 100 qm Verkaufsfläche. In diesem peripher gelegenen Areal ist dies auch sachgerecht, wie wir dies bereits bei der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans am 08.07.2021 dargelegt haben.</p> <p>Wir danken, dass Sie diese Anregung aufgenommen haben.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21	<p><b>Landesnaturschutzverband BW</b> (Schreiben vom 12.08.2022)</p>	
A.21.1	Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV) gibt die folgende Stellungnahme ab im Namen aller ihm angeschlossenen Verbände sowie des Bund Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbundes Deutschland (NABU).	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.21.2	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem Verfahren.</p> <p>Die im Umweltbericht und im Artenschutzgutachten dargelegten Ausführungen und Bilanzierungen sind weitgehend nachvollziehbar. Allerdings gibt es einen wesentlichen Punkt, den wir in der vorliegenden Betrachtung und Bewertung nicht akzeptieren: Dies betrifft die Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild / Ortsbild“. In diesem Punkt erscheint uns der Umweltbericht sehr „geschönt“ wenn er zu der Aussage kommt: „In der Gesamtbetrachtung werden die Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als unerheblich und gering bewertet.“ Auch wenn das gewaltige Hochregallager nach der neuen Planung niedriger als ursprünglich vorgesehen ist, so stellt es doch mit seinen Ausmaßen (ca. 120 x 30 m und 24 m maximale Höhe) und den angrenzenden Gebäudeteilen (Gesamtfläche ca. 2 ha, und damit etwa doppelt so groß wie das Logistikzentrum der Fa. Sick in der Gerbermatte) ein weithin nicht zu übersehendes Bauwerk dar, welches das „landschaftlich reizvolle Elztal“ oberhalb Waldkirchs beherrschen wird. Die geschickt ausgewählten „Sichtbeziehungen“, wie sie in den „Fotosimulationen“ im Umweltbericht und in den „Vorhabenplänen Faller Packaging“ dargestellt sind, können nicht darüber hinwegtäuschen. Speziell von höhergelegenen Betrachtungspunkten, wie z. B. von der touristisch viel besuchten Kastelburg, wird das Bauwerk die Sichtbeziehung in das bisher tatsächlich noch „landschaftlich reizvolle Elztal“ negativ beeinträchtigen.</p> <p>Aus diesem Grund fordern wir eine andere Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ als die im Umweltbericht gegebene, verbunden mit der Vereinbarung eines entsprechenden Ausgleiches. Wenn schon für „filigrane“ Windkraftanlagen ein nicht unerheblicher Ausgleich üblich ist, so sollte dies umso mehr für eine über Jahrzehnte bestehende bleibende, das Landschaftsbild negativ prägende und beeinträchtigende Bebauung gelten!</p> <p>Eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild ließe sich sicherlich zumindest zum Teil durch eine möglichst weitgehende Fassadenbegrünung erreichen, wenngleich hierdurch auch kein</p>	<p>Im Umweltbericht ist die Argumentation die zur Gesamtbeurteilung „unerheblich und gering“ führt umfassend und nachvollziehbar erläutert. An dieser begründeten Beurteilung wird festgehalten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die Erläuterungen im Umweltbericht weiter ergänzt. Es wurden auch zusätzliche Fotosimulationen von sensitiven Punkten aus vorgenommen (z. B. Kastelburg). D. h. Standorte, die stark von Besuchern bzw. Erholungssuchenden frequentiert werden und die eine weite Sicht erlauben (Kastelburg, Campingplatz Siensbach, Pavillon am Schänzle).</p> <p>Die Argumentation wird nachfolgend zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Bedeutung: Die derzeitige Qualität der landschaftsbildbestimmenden Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung wird bestimmt durch die Wiesennutzung und durch die angrenzenden Straßen (Siensbacher Straße, K 5104 und der L 186).</li> <li>• Es werden umfangreiche Maßnahmen zur äußeren Durchgrünung bzw. zur Einbindung in die Landschaft auf öffentlichen Flächen festgesetzt (Pflanzung von Feldhecken, Pflanzung von Feldgehölzen, Ansaat Magerwiese).</li> <li>• Es werden umfangreiche Maßnahmen zur äußeren Durchgrünung bzw. Einbindung in die Landschaft auf privaten Grünflächen festgesetzt (Pflanzung von Feldhecken).</li> </ul> <p>Es werden umfangreiche Maßnahmen zur inneren Durchgrünung festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung von Bäumen/Laubgehölzen,</li> <li>• Pflanzung von Einzelbäumen auf Stellplätzen,</li> <li>• Dachbegrünungen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten und der Vorbelastung - jedoch ohne die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung oder/und Minderung von Sichtbeziehungen - werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und das Ortsbild als erheblich und als mäßige Beeinträchtigungen bewertet.</p> <p>Unter Berücksichtigung von umfangreichen Maßnahmen zur Reduzierung der Sichtbeziehungen und zur Anreicherung von Grünstrukturen (äußere und innere Durchgrünung) verbleiben geringe vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und das Ortsbild, die als nicht erheblich beurteilt werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vollständiger Ausgleich erbracht werden kann.</p>	<p>Weiterhin kann in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild“ als „unerheblich und gering“ in dem Umweltbericht im Ergebnis zutrifft. Denn selbst wenn den Eingriffen ein größeres Gewicht beizumessen wäre, wäre die Festsetzung einer verpflichtenden Fassadenbegrünung nach dem Gebot der gerechten Abwägung aus Sicht der Stadt Waldkirch nicht zwingend. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Fassadenbegrünung das Bauen ganz erheblich verteuert. Allein für die Herstellung einer geschlossenen Fassadenbegrünung einschließlich Fertigstellungspflege an dem geplanten Hochregallager ist mit Kosten in Höhe von mehreren Millionen Euro zu rechnen. Weiter würde erheblicher finanzieller Aufwand entstehen für die Ertüchtigung der Fassade unter Brandschutz Gesichtspunkten, für zusätzliche frostgeschützte Bewässerungsanschlusspunkte und Leitungsführungen, für die Weggestaltung der Umfahrung (Abstände, Fläche, Umwelteintrag auf die Pflanzung) sowie die Pflege und die laufende Unterhaltung der Fassade. In Ansehung dieser Konsequenzen wird insbesondere den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) der Vorrang vor dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) eingeräumt.</p>
<p>A.21.3</p>	<p>Wie mittlerweile allgemein anerkannt, trägt eine Fassadenbegrünung nicht nur zu einer optischen Aufwertung und einer gewissen Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild bei, sondern ist insbesondere auch unter Klimaschutz- und ökologischen Gesichtspunkten und zur Förderung der Biodiversität vorteilhaft und auch deshalb zu fordern. So wird eine Fassadenbegrünung auch im „Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch“ an mehreren Stellen, z.B. bei den „Steckbriefen der Maßnahmenpakete mit A-Priorität“ (S. 131), empfohlen. Dies sollte nicht nur für Wohnbebauung, sondern auch für Industriebauten, besonders in neu geplanten Gewerbegebieten, festgeschrieben werden. Hier könnte die Stadt Waldkirch eine Vorbildfunktion wahrnehmen; es wäre eine Ergänzung zu dem geplanten „mustergültigem Klimaschutzquartier Elzschleife“, auch im Rahmen des vielzitierten European Energy Award.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss dem im Beschlussvorschlag zu den „Abwägungen der Stellungnahmen aus der frühzeitigen</p>	<p>Es ist richtig, dass eine Fassadenbegrünung wünschenswert ist. Eine andere Frage ist allerdings, ob sie bauplanungsrechtlich verbindlich vorgegeben werden soll. Die Stadt Waldkirch teilt hierzu nach sorgfältiger Prüfung die Auffassung des Einwenders nicht, auch mit Blick darauf, dass die von dem Einwender angeführten Vorteile einer Fassadenbegrünung generell zutreffen, sodass im Sinne der Gleichstellung richtigerweise für alle Fassaden im Plangebiet eine entsprechende Vorgabe gemacht werden müsste. Dies würde die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Betriebe in hohem Maße einschränken. Der Bebauungsplan enthält sehr umfassende grünordnerische Maßnahmen und etliche weitere Festsetzungen, die dem Klima- und Umweltschutz in hohem Maße Rechnung tragen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Beteiligung“ gebetsmühlenhaft (19 mal) vorgetragenen Argument: „Eine Begrünung an den Fassaden des Hochlagers kommt aus brandschutztechnischen Gründen (Hochregalrichtlinie VDI 3564) nicht infrage“ widersprochen werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem verantwortlichen Sachbearbeiter beim VDI ergibt sich die Frage: Woran wird diese kategorische Aussage in den Beschlussvorschlägen festgemacht? In der VDI-Richtlinie 3564 für Hochlager steht in Kapitel 8.4: „Die Wände einschließlich der Wärmdämmung und der Verkleidung für den Wetterschutz müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen.“ Hier sind konventionelle Baustoffe gemeint, über „lebende“ Fassadenbegrünung wird in dieser Richtlinie keine Aussage gemacht.</p> <p>Fassadenbegrünung an hohen Industriebauten in Deutschland ist kein Novum, auch an Gebäuden mit &gt; 22m Höhe (Auskunft erteilt hierzu der Bundesverband GebäudeGrün e.V.). Zum Beispiel wurde in letzter Zeit in Niederrimsingen eine Lagerhalle der Firma Birkenmeier Stein + Design begrünt und – mit Fördermitteln der Badenova – zusammen mit der Freiburger Firma flor design ein „Industriewandkonzept“ zur Fassadenbegrünung (mit einheimischen Pflanzenarten) entwickelt (s. Grünwand GmbH &amp; Co. KG (<a href="http://www.gruenwand.de">www.gruenwand.de</a>), auch: Beitrag in der Badische Zeitung vom 07.07.2021: „Breisacher Firma begrünt Industriefassade – das könnte Schule machen“).</p> <p>Bei Hoch- und Sonderbauten ist allerdings in der Regel ein bestimmtes planerisches Vorgehen zur genehmigungsfähigen Fassadenbegrünung notwendig. Dies wäre zu prüfen und sollte gegebenenfalls – parallel zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung – gemeinsam mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten und der örtlichen Feuerwehr in die Wege geleitet werden. Einen aktiven Brandschutz könnte z. B. eine „intelligente“ Bewässerungsanlage der Fassadenbegrünung (gespeist z.B. aus einer Regenrückhaltungs-Zisterne) darstellen, die in heißer Sommerzeit für eine zusätzliche Gebäudekühlung sorgt und im Brandfall die Funktion einer Sprinkleranlage übernehmen könnte. Auch andere innovative Konzepte wären denkbar.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eine Fassadenbegrünung sollte aber nicht nur am Hochlager, sondern auch an den anderen Gebäudeteilen integriert werden, bei der – auf Grund der geringeren Gebäudehöhe – weniger oder sogar keine speziellen Auflagen zu erwarten sind.	
A.21.4	Ansonsten gibt es noch einige wenige Punkte, auf die hinzuweisen und die in den Bebauungsvorschriften zu berücksichtigen sind:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21.5	Der P&R-Platz ist wasserdurchlässig zu gestalten und mit schattenspendenden Bäumen zu begrünen, wobei ein ausreichender Freiraum für deren Wurzeln zu berücksichtigen und ein wirksamer „Rammschutz“ für die Bäume anzubringen ist.	Dies wird berücksichtigt. Gemäß Festsetzung 1.11.4 sind Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Gemäß Festsetzung 1.12.2 ist im gesamten Plangebiet mindestens ein Baum je fünf Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
A.21.6	Unklar ist, wie die Anbindung von P&R an den Bahnhof Kollnau gestaltet wird. Solange kein Brückenbauwerk errichtet ist, sollte eine praktikable Zwischenlösung gefunden und in den Bebauungsplan integriert werden, damit der P&R-Platz sinnvoll genutzt werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Derzeit ist die künftige P&R-Fläche über einen schmalen Fußweg am Hang an den Bahnhof angebunden.
A.21.7	Eschen sollten – aufgrund des Eschentriebsterbens – nicht in der Pflanzangebotsliste aufgeführt werden.	Dies wird berücksichtigt. Eschen werden aus den Pflanzlisten gestrichen.
A.21.8	Neben Schottergärten sollten auch Hackschnitzelflächen im Gewerbegebiet nicht zulässig sein.	Dass Hackschnitzel-Flächen unzulässig sind, ist im Interesse des Plangebers. Diese werden ausgeschlossen. Die Bebauungsvorschriften und die Begründung werden dementsprechend ergänzt.
A.21.9	Ein Verzicht auf die Anwendung von Pestiziden ist festzuschreiben.	Dass der Einsatz von Pestiziden unzulässig ist, ist im Interesse des Plangebers. Dies werden ausgeschlossen. Die Bebauungsvorschriften werden dementsprechend ergänzt.
A.21.10	Fotovoltaik sollte für alle Dächer im Gewerbegebiet grundsätzlich vorgeschrieben werden, sowohl für GEe1 als auch für GEe2.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Für eine derartige Festsetzung wird keine Erforderlichkeit gesehen, da in Baden-Württemberg seit dem 01. Januar 2022 eine Photovoltaikpflicht für alle neu geplanten Nichtwohngebäude gilt.
A.21.11	Die Möglichkeit einer Tiefgarage (unter Verwaltungs- und Produktionsgebäude)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Errichtung von

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sollte in Betracht gezogen werden. Da der Untergrund in diesem Gelände („Siensbacher Terrasse“) im Wesentlichen aus „Kandelschotter“ und nicht aus gewachsenem Fels besteht, sollte dies keine besondere tiefbauliche Herausforderung darstellen. Auch ließe sich hierdurch die Anzahl möglicher Parkplätze auf Freiflächen und auf dem Dach minimieren.</p>	<p>Tiefgaragen nicht entgegen.</p>
A.21.12	<p>Die Nicht-Anrechnung der Stellplätze auf den Dächern bei der Ökopunktberechnung ist nicht nachvollziehbar. Die benötigte Fläche für die Dachstellplätze ist bei der Ausgleichsflächenberechnung abzuziehen bzw. mit 0 Ökopunkten zu bewerten.</p>	<p>Entsprechend den Vorgaben der Ökokontoverordnung sind die Stellplätze auf den Dachflächen in GEe2 als „von Bauwerken bestandene Fläche“ im Gesamtumfang von 22.914 m<sup>2</sup> enthalten und im Planungsmodul gemäß Biotop-Schlüsselnummer 60.10 mit 1 Ökopunkt/m<sup>2</sup> bewertet. In der Ökokontoverordnung ist kein Biotoptyp mit 0 Ökopunkten/m<sup>2</sup> aufgeführt.</p>
A.21.13	<p>Die vorgesehene Bepflanzung mit „säulenförmigen gebietsfremden Arten“ als „Sichtschutz“ lehnen wir ab – in dem gesamten Gewerbegebiet sollten grundsätzlich ausschließlich Bäume und Sträucher aus dem regionalen Verbreitungsgebiet angepflanzt werden.</p>	<p>Die Ansaat und dauerhafte Pflege einer Blumenwiese (M3 und M6) wird beibehalten.</p> <p>Aufgrund der Standortbeschaffenheit wird mit der geplanten Herstellung einer Blumenwiese für die Maßnahmen M3 und M6 als Entwicklungsziel die Herstellung einer „Magerwiese mittlerer Standorte“ festgesetzt. Diese wird mit 21 Ökopunkten/m<sup>2</sup> bewertet wird. Entsprechend des Entwicklungszustandes (Aussamung) sind die Blumenwiesen 1 bis 2 Mal / Jahr zu mähen und das Mähgut zu beseitigen.</p> <p>Bei der Entwicklung eines Staudensaumes ist auf diesem Standort eine „sonstige Hochstaudenflur/Biotopschlüssel 35.43“ erreichbar die mit 16 Ökopunkten/m<sup>2</sup> bewertet werden kann. Unter günstigen Annahmen reduziert sich hier der Pflegeaufwand auf eine einjährige Mahd mit Beseitigung des Mähgutes. Zumindest in den ersten Jahren wird auch hier eine zweimalige Mahd erforderlich werden.</p> <p>Die Anrechnung in der Bilanzierung würde sich entsprechend reduzieren. Der Pflegeaufwand reduziert sich nicht gravierend.</p> <p>Nur auf der Maßnahmenfläche M7 wird die Verwendung gebietseigener Gehölze zu Gunsten einer besseren optischen Einbindung (Landschaftsbild) durch die kleinflächige Verwendung säulenförmiger gebietsfremder Gehölze zugelassen.</p>
A.21.14	<p>Auch bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sollte ausschließlich gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bebauungsvorschriften wird folgende Empfehlung aufgenommen:</p> <p>Bei der gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünflächen wird die extensive Begrünung und dabei die Verwendung gebietseigener Gehölze und die Verwendung von gebietseignem Saatgut aus dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland empfohlen. Es wird empfohlen, Gehölzarten aus der Artenliste 4 / Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken zu verwenden. Gute und attraktive Beispiel für eine solche Gestaltung können dem Leitfaden der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur“ entnommen werden (file:///U:/002_Download/10169-Moderne_Unternehmen_2020.pdf). Die Untere Naturschutzbehörde und die ökologische Baubegleitung bieten hier eine fachliche Unterstützung bei der Planung an.</p>
A.21.15	<p>Fazit: Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ geht in die richtige Richtung; es ist aber in Hinblick auf die Entwicklung eines „mustergültigen Klima- und Umweltschutzgerechten Gewerbegebietes“ noch einiges Potenzial vorhanden, und dieses sollte genutzt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.21.16	<p>Wir bitten, unsere vorgebrachten Anmerkungen zu den Planungsunterlagen zu berücksichtigen. Falls diese jedoch nicht realisiert werden können, bitten wir um eine kurzfristige Benachrichtigung mit Begründung. Zudem bitten wir, uns weiterhin an dem Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Nach Verfahrensabschluss erfolgt eine Ergebnismitteilung.</p>
A.22	<p><b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 06.07.2022)</p>	
A.22.1	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.  Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.23	<p><b>bnNetze GmbH</b> (Schreiben vom 11.07.2022)</p>	
A.23.1	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine.  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine.  Bedenken und Anregungen aus der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen. jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine.	
A.24	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 15.07.2022)	
A.24.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen wurden beteiligt.
A.24.2	Bitte beteiligen Sie uns zukünftig digital unter leitungsanskunft@amprion.net an Ihren Bauleitplanungen.	Dies wird berücksichtigt.
A.25	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 05.07.2022)	
A.25.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.  Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b> (Schreiben vom 21.07.2022)	
A.26.1	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.27	<b>SWEG Südwestdeutsche Landesverkehrs-GmbH</b> (Schreiben vom 11.07.2022)	
A.27.1	Wir bitten um Berücksichtigung, dass der Bahnsteigzugang für potentielle Nutzer entsprechend erschlossen wird.  Wir weisen darauf hin, dass die Infrastruktureinrichtungen der Elztalbahn sich im Eigentum der DB Netz AG, bzw. der DB Station&Service AG befinden und diese hier in das Verfahren einzubinden sind.	Dies wird berücksichtigt. Die Anbindung des geplanten P&R-Parkplatzes an den Kollnauer Bahnhof kann aus Sicht der Stadt Waldkirch nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.28	<b>Regio-Verbund Gesellschaft mbH</b> (Schreiben vom 12.08.2022)	
A.28.1	Wir haben keine weiteren Anmerkungen zu der Offenlage, die wir nicht bereits schon im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 1. Juli 2021 aufgeführt haben.  Wir bitten Sie, uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.29	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b> (Schreiben vom 11.08.2022)	
A.29.1	Das Flurstück der deutschen Bahn ist im Bebauungsplan als Bahnfläche gekennzeichnet und darf nicht überplant werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Anbindung des geplanten P&R-Parkplatzes an den Kollnauer Bahnhof bzw. die Errichtung eines Brückenbauwerks kann aus Sicht der Stadt Waldkirch nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen.
A.29.2	Kreuzungsbauwerke (Brücken) müssen regelkonform mit einer Kreuzungsvereinbarung nach EKrG bei der DB Netz AG eigenständig vertraglich geregelt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.29.3	Die Zugänglichkeit und Funktionalität der Station Kollnau muss uneingeschränkt erhalten bleiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.29.4	Oberflächenwasser darf nicht auf Bahngelände geleitet werden. Dies gilt auch für versiegelte und nicht versiegelte Flächen. Versickerungsanlagen auf Bahngelände sind nicht gestattet. Versickerungsanlagen sind baulich so zu errichten, dass das Wasser die Bahninfrastruktur nicht beeinflusst. Hierzu ist ein Gutachten vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt.  Im Rahmen der Objektplanung der Entwässerung ist nachzuweisen, dass das Oberflächenwasser schadlos abgeleitet wird. Dabei wird ebenfalls berücksichtigt, dass das Oberflächenwasser nicht auf das Bahngelände geleitet wird.
A.29.5	Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.	Der Hinweis wird wie folgt durch die Anpassung der Maßnahmenbeschreibung berücksichtigt:  Die beiden im Maßnahmenplan dargestellten Teilflächen exkl. der für eine Brückenquerung vorgesehenen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauung werden dominierend mit Stieleiche, Hainbuchen und Vogelkirschen bepflanzt.  Abweichendes Vorgehen entlang der Bahnstrecke:


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m; Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 1, Pflanzgröße S2 / niedrige Sträucher z.B. roter Hartriegel;</li> <li>• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für hochwüchsige Sträucher 10 m; Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 1, Pflanzgröße S2 mittelwüchsige Sträucher, z.B. gewöhnlicher Hasel;</li> <li>• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für Bäume 15 m.</li> </ul>
A.29.6	<p>Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist ohne Zustimmung nicht gestattet. Auch nicht zum Zwecke der Bauausführung. Wenn das Betriebsgelände für die Bauarbeiten betreten werden muss und die Zustimmung erteilt wurde, darf dies nur mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind mind. 14 Tage vor Baubeginn bei der für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle (BzS) zu beantragen.</p> <p>Abstände zu Oberleitungen und zum Gleis müssen eingehalten werden. Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum bzw. Gleisbereich (3,50 m zur Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten.</p> <p>Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten. Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.</p> <p>Die Standsicherheit der angrenzenden Bahnanlagen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden. Rammarbeiten zur</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anbindung des geplanten P&amp;R-Parkplatzes an den Kollnauer Bahnhof bzw. die Errichtung eines Brückenbauwerks kann aus Sicht der Stadt Waldkirch nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen bei der DB Netz AG zugelassenen Bauüberwacher Bahn erfolgen.</p> <p>Das Einbringen von temporären Ankern zur Baugrubensicherung auf DB Gelände bedarf einer gesonderten Genehmigung. Die temporären Anker müssen zurückgebaut werden. Daueranker sind nicht gestattet.</p> <p>Es ist baulich zu verhindern, dass Fahrzeuge in den Gleisbereich gelangen können (z. B. Leitplanke).</p>	
A.29.7	<p>Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Wir weisen darauf hin, dass die Planung und Durchführung von Schallschutzmaßnahmen für Neubaugebiete an Bahnstrecken nicht Aufgabe des Bundes oder der Deutschen Bahn AG sind. Gemäß Baugesetzbuch müssen hier die Kommunen dauerhaft und voll umfänglich für den entsprechenden Schallschutz sorgen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.29.8	<p>An Bahnstrecken mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach DB-Richtlinie 882 für Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <p>Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, z. B. keine Pflanzung von Baumarten, die bekanntermaßen früh schadenanfällig sind oder andere Gefahren bergen. Keine Pflanzungen innerhalb der in DB Netz AG-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" detailliert nach Art und Ausmaß definierten Rückschnittzone (Bereiche, die ständig freigehalten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände, Entwässerungseinrichtungen, etc.). Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.</p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt durch die Anpassung der Maßnahmenbeschreibung berücksichtigt:</p> <p>Die beiden im Maßnahmenplan dargestellten Teilflächen exkl. der für eine Brückenquerung vorgesehenen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauung werden dominierend mit Stieleiche, Hainbuchen und Vogelkirschen bepflanzt.</p> <p>Abweichendes Vorgehen entlang der Bahnstrecke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m; Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 1, Pflanzgröße S2 / niedrige Sträucher z.B. roter Hartriegel;</li> <li>• Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für hochwüchsige Sträucher 10 m; Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 1,</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Pflanzgröße S2 mittelwüchsige Sträucher, z.B. gewöhnlicher Hasel;</p> <p>Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für Bäume 15 m.</p>
A.29.9	<p>Der angefragte Bereich enthält nach den uns vorliegenden Bestandsplan erdverlegte Fernmeldekabel der DB Netz AG. Grenzabstand von &gt; 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein! Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden. Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig. Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns dann schriftlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH Dokumentationsservice Süd Lammstraße 19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anbindung des geplanten P&amp;R-Parkplatzes an den Kollnauer Bahnhof bzw. die Errichtung eines Brückenbauwerks kann aus Sicht der Stadt Waldkirch nur in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgen.</p>
A.29.10	<p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Verfahrensabschluss erfolgt eine Ergebnismitteilung.</p>
A.30	<p><b>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht</b> (Schreiben vom 18.07.2022)</p>	
A.30.1	<p>Seitens des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht gibt es im o. g. Verfahren nichts zu veranlassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.31	<b>Wasserversorgungsverband Mauracherberg</b> (Schreiben vom 07.07.2022)	
A.31.1	nach Prüfung der Unterlagen gemäß Ihrem Schreiben vom 01.07.2022, teile ich Ihnen mit, dass von Seiten des Wasserversorgungsverband Mauracherberg keine Einwände gegen den Bebauungsplan eingelegt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.32	<b>Schwarzwaldverein Kollnau-Gutach e. V.</b> (Schreiben vom 08.07.2022)	
A.32.1	Die Ausweitung des Bebauungsplans auf Teile des Bahnhofs Kollnau berührt unter Anderem das „Heckenwegle“ von der Fußgänger-Bahnunterführung zur Hohe (siehe Anlage). Dieser Weg muss erhalten bleiben. Zwar nutzt der offizielle Wanderweg von Kollnau Richtung Siensbach oder Kandel derzeit noch die Straße „Am Schmelzofen“. Doch fehlt hier fast durchgängig der Gehweg. Bei der nächsten Wanderwege-Revision werden wir deshalb zum Schutz der Fußgänger beantragen, den Wanderweg auf's „Heckenwegle“ umzulegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Der Weg wird in seinem jetzigen Zustand zumindest erhalten bleiben bis der Bau des Brückenbauwerks beginnt. Wann das der Fall ist, ist noch nicht abzusehen, da hierfür zahlreiche und auch langwierige Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG zu erfolgen haben. Es gibt bis dato keine konkreten Planungen hierzu. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ schafft zunächst lediglich die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Brücke. Sollte in die Brückenplanung vertieft eingestiegen werden, wird geprüft, inwiefern der Weg entsprechend verlegt werden kann oder ob dieser dann aufgrund des Brückenbauwerks obsolet ist.
A.32.2	Beim Bahnhof Kollnau gibt es viel zu wenige Fahrrad- und Pkw-Stellplätze. Als Mitglieder eines anerkannten Naturschutzverbands nutzen Wanderer des Schwarzwaldvereins wann immer möglich öffentliche Verkehrsmittel, in Zukunft sicher noch verstärkt. Deshalb ist eine Ausweitung des Bebauungsplans auf des gesamte Bahngelände östlich des Bahnhofsgebäudes u. a. zwecks Schaffung von Stellplätzen erstrebenswert.	Die Einschätzung, dass die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel in Zukunft zunehmen wird, wird geteilt. Die Lösung des Problems ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der bereits bestehenden immensen Komplexität des Verfahrens wird es auch nicht als zielführend erachtet, noch weitere Themen in die Planung zu integrieren.
A.33	<b>Gemeinde Gutach</b> (Schreiben vom 26.07.2022)	
A.33.1	Die Belange der Gemeinde Gutach im Breisgau werden durch die Planungen nicht berührt.  Dennoch bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**B PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
B.1	<b>Bürger 10</b> (Schreiben vom 14.08.2022)	
B.1.1	Ich, [Name und weitere personenbezogene Daten anonymisiert], führe - auch im Namen sämtlicher Grundstückseigentümer und Anlieger (Angrenzer) - ergänzend zu meinem Schreiben vom 07.07.2021 aus:	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Es wird darauf hingewiesen, dass in Bauleitplanverfahren Stellungnahmen als einzelne Stellungnahmen gewertet werden, wenn nicht mindestens auch von den erwähnten Parteien unterzeichnet worden ist. Insofern erfolgt die Ergebnismitteilung nach Verfahrensabschluss lediglich an den Absender, nicht jedoch an „sämtliche Grundstückseigentümer und Anlieger (Angrenzer)“.
B.1.2	<p>Hochwasserschutz Neumatte:</p> <p>Die Renaturierung der Elz zwischen Waldkirch und Kollnau bestätigt und unterstreicht meinen Alternativ-Vorschlag die Neumatte als Gewerbefläche zu entwickeln (siehe auch Bericht der BZ vom 13.07.2022 Seite 17). Hier werden über 600.000,00 € Landesmittel (aus Steuereinnahmen) verbaut.</p>  <p><b>DIE ELZ</b> bei Kollnau soll wieder natürlich fließen und aus ihrem Kanalbett befreit werden. Auf einer Strecke von 600 Metern Länge entsteht im Auftrag des Freiburger Regierungspräsidiums „flusstypische Landschaft mit Ufergehölzen, Hochstaudenfluren, Kiesbänken und einer aufgelösten Uferlinie“ (die BZ berichtete). Die Arbeiten kosten rund 600 000 Euro und sollen nach jetziger Planung im Oktober 2022 abgeschlossen sein. FOTO: REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG</p>	Der Zusammenhang zwischen der Elzrenaturierung im Stadtteil Kollnau und dem Gebiet „Neumatte“ kann nicht nachvollzogen werden. Die laufende Elzrenaturierung führt keinesfalls zur Lösung der dortigen Hochwasserproblematik.
B.1.3	<p>Belastung:</p> <p>Erwähnen möchte ich auch die Bodenbelastung der Neumatte gegenüber der belastungsfreien Fläche im Inried. Diese ist erhaltenswerter für die Landwirtschaft.</p>	Gemäß der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum handelt es sich bei beiden Flächen um landwirtschaftlich gleichwertige Böden (jeweils Vorrangflur der Stufe 1)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
B.1.4	Gebäudehöhe Inried: Die vorgesehene Gebäudehöhe wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus.	<p>Für die thermische Entlastung sind die Nachtstunden maßgebend. Hier sorgen Kaltluftabflüsse für einen effizienten Abtransport von tagsüber aufgebauten Wärmebelastungen.</p> <p>Durch die Bebauung des Bebauungsplangebiets Inried geht Kaltluftproduktionsfläche verloren und wird eine Luftleitbahn in ihrer Eigenschaft bodennah Luft zu transportieren geschmälert.</p> <p>Die Reduktion der Kaltluftproduktion führt nicht zu einer merklichen Verringerung der im Elztal abfließenden Kaltluft, da diese in einem recht großen Einzugsgebiet produziert wird und der prozentuale Wegfall dieser Fläche nicht bedeutend ist.</p> <p>Nach erster Einschätzung führt die bodennahe Reduktion der Strömung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Kernstadt von Waldkirch.</p>
B.1.5	Kosten: Durch die Umwandlung von Wohnbaufläche zu Gewerbefläche geht dem städtischen Haushalt über 20 Mio. Euro verloren, hier beantrage ich eine Prüfung durch die Kommunalaufsicht.	<p>Die Änderung der Nutzung von einem Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet in einem Flächennutzungsplan obliegt allein der Hoheit und dem Ermessensspielraum des Gemeinderates vor dem Hintergrund des Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz.</p> <p>Die Kommunalaufsicht ist hier nicht zu hören.</p>
B.1.6	Rückkauf-Option Inried: Bei Verkauf, Insolvenz u. a. der Firma Falter bitte ich um Aufnahme einer Rückkaufklausel im Vertrag. Herz-Kreislauf-Klinik in Waldkirch und Firma Dietsche in Emmendingen sind Beispiele für brachliegende Gewerbeflächen.	<p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>



## C ANREGUNGEN UND BEDENKEN AUS DER BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG VOM 18.07.2022 (SINNGEMÄßE WIEDERGABE)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1 Bürger 5</b>		
C.1.1	Was passiert, wenn ein Eigentümer seine Fläche nicht verkaufen möchte?	<p>Dies ist Gegenstand des Umlegungsverfahrens, nicht des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Da die Stadt Waldkirch über ausreichend sich im eigenen Eigentum befindliche Flächen für die Realisierung des konkreten Vorhabens der Firma Faller Packaging verfügt, sind Ankäufe von privaten Flächen nicht zwingend erforderlich. Das Umlegungsverfahren teilt die Grundstücke sinnvoll neu auf. Nach Abzug der Flächen für die Erschließung bekommen die Eigentümer ihre Flächen an anderer Stelle innerhalb des Umlegungsgebietes wieder zugewiesen.</p>
<b>C.2 Bürger 16</b>		
C.2.1	Wann sind denn die Anfahrten der LKWs? Es gab hier die Aussagen, dass diese ja auch nachts und am Wochenende fahren?	<p>Der Bebauungsplan weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus (GEe) und bietet damit nur die Grundlage für eine spätere gewerbliche Nutzung. Betriebliche bzw. organisatorische Einzelheiten werden nicht über den Bebauungsplan, sondern im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt. Zum aktuellen Kenntnisstand, der Grundlage für die schalltechnische Untersuchung war, würde die August Faller GmbH Anfahrten durch Lkw ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr durchführen. Letztlich wird die Verträglichkeit der Nachbarschaft für das konkrete Betriebskonzept noch nachzuweisen sein, wobei die allgemein geltenden Vorschriften aus dem Immissionsschutzrecht zum Schutz der Nachbarn einzuhalten sind. Dies wird sicher dazu führen, dass die Möglichkeiten für nächtliche lärmrelevante Nutzungen eng beschränkt sind.</p>
C.2.2	Kann eine Geschwindigkeitsreduktion durch Schwellen im Schmelzofen reduziert werden?	<p>Derartige Maßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt oder umgesetzt werden.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Radverkehrskonzepts wird derzeit jedoch geprüft, inwiefern der Weg für den motorisierten Individualverkehr weiter unattraktiv gestaltet werden kann.</p>
<b>C.3 Bürger 24</b>		
C.3.1	Wann sollen die Grundstücksverhandlungen im Inried beginnen? Wie lange dauert es, bis die Umlegung rechtswirksam ist	<p>Dies ist Gegenstand des Umlegungsverfahrens, nicht des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bzw. wann ist das Umlegungsverfahren rechtswirksam?	Mit der Eigentümerschaft wurde schon seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens mehrfach gesprochen. Die Grundstücksverhandlungen laufen demnach parallel zum Bebauungsplanverfahren, ebenso die Umlegung. Letztere kann jedoch erst abgeschlossen werden, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dies wird voraussichtlich Anfang 2023 der Fall sein.
C.3.2	Im Brunnenrain waren die Eigentümer mit der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. der Umlegung nicht einverstanden. Im Flächennutzungsplan wurde dieses Gelände damals sinnvollerweise als Gewerbefläche ausgewiesen.	Das Gebiet Brunnenrain wird auch weiterhin als gewerbliche Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Dort war es jedoch nicht möglich, ausreichend Flächen zu gewinnen, die später in das Eigentum der Firma Faller Packaging überführt werden können.
C.3.3	<p>Es wird immer heißer. Was bedeutet das für diese Fläche, vor allem auch in der Nacht?</p> <p>Es gab hier in den Achtzigerjahren ein Gutachten, welches von Richard Leibinger beauftragt und vom meteorologischen Institut Freiburg durchgeführt wurde. Dieses hat erhebliche Bedenken für diese Fläche ausgewiesen. Wurde dieses Gutachten hier wieder bei der Auswahl der Fläche herangezogen?</p>	<p>Für die thermische Entlastung sind die Nachtstunden maßgebend. Hier sorgen Kaltluftabflüsse für einen effizienten Abtransport von tagsüber aufgebauten Wärmebelastungen. Durch die Bebauung des Bebauungsplangebiets Inried geht Kaltluftproduktionsfläche verloren und wird eine Luftleitbahn in ihrer Eigenschaft bodennah Luft zu transportieren geschmälert. Die Reduktion der Kaltluftproduktion führt nicht zu einer merklichen Verringerung der im Elztal abfließenden Kaltluft, da diese in einem recht großen Einzugsgebiet produziert wird und der prozentuale Wegfall dieser Fläche nicht bedeutend ist. Nach erster Einschätzung führt die bodennahe Reduktion der Strömung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Kernstadt von Waldkirch. Für weitere Informationen wird auf die Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Lokalklima verwiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt ist.</p> <p>Das angesprochene „Gutachten“ war kein Gutachten, sondern es handelte sich um ein Forschungsprojekt, welches die Wärmeentwicklung auf den menschlichen Organismus untersucht hatte. Ein Zusammenhang mit den geplanten Bebauungen im Gewerbegebiet Inried ist insofern nicht herzustellen. Die Erkenntnisse aus diesem Forschungsprojekt fließen seitdem kontinuierlich in die Festsetzungen von Bebauungsplänen in Waldkirch mit ein. So werden z. B. seit Mitte der 90er Jahre begrünte Flachdächer vorgeschrieben.</p>
C.4	<b>Bürger 25</b>	
C.4.1	Gibt es bereits einen Plan für die Brücke zum Bahnhof?	Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“ schafft zunächst lediglich die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Brücke. Es gibt bis dato keine konkreten Planungen hierzu. Wann mit der Umsetzung begonnen werden kann, ist noch nicht abzusehen, da hierfür zahlreiche und auch

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		langwierige Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG zu erfolgen haben.
C.4.2	Wie wird der Lärm vom Hochregallager ausgehend bemessen? Wie sollen die Bewohner vom Schmelzofen hier gegen den Lärm geschützt werden?	Entsprechend den zum Zeitpunkt der Untersuchung vorliegenden Angaben von Faller Packaging sind durch das Hochregallager (Fenster und Oberlichter ständig geschlossen) keine für die Nachbarschaft relevanten Lärmemissionen zu erwarten.  Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die spätere Nutzung auch im Rahmen des Bauantrags die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachzuweisen.
C.4.3	Das vorgestellte Abwasserkonzept war eher schwammig. Was passiert mit den Kellern, die jetzt schon überflutet sind? Es sieht so aus, als würde das Wasser einfach die Böschung herunterlaufen.	Die Planung führt dazu, dass das Niederschlagswasser gezielt abgeleitet wird und nicht mehr unkontrolliert abfließen kann. Insofern ist für die Unterlieger eine Verbesserung des Ist-Zustands zu erwarten. Für detaillierte Informationen wird verwiesen auf Punkt 2.3.3 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. auf das beigegefügte Entwässerungskonzept.
C.4.4	Wird diese Anlage den Anwohnern auch einmal gezeigt?	Der aktuelle Planungsstand ist den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.
C.4.5	Gibt es einen Notüberlauf für die Versickerungsanlage? Ist sichergestellt, dass die Anlage auch bei großen Mengen an Niederschlag funktioniert?	Im Zuge der Objektplanung werden die genauen Rahmenbedingungen für die Planung der Versickerungsanlagen mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und umgesetzt. Dabei werden auch die Aspekte eines Notüberlaufs sowie die schadlose Ableitung in der Planung berücksichtigt.
C.5	<b>Bürger 26</b>	
C.5.1	Wie ist die Verkehrsführung zwischen dem Gebiet und dem Schmelzofen geplant? Hier krachen jetzt schon andauernd Autos unter der Unterführung durch und wir haben die Sorge, dass es sich jetzt nur noch verschlimmern wird.	Die Haupteinfahrt des Gebietes Inried erfolgt über die direkt angrenzende B 294, sowie aus der Kernstadt über die Siensbacher Straße. Von einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung wird daher nicht ausgegangen.  Im Rahmen der Erstellung des Radverkehrskonzepts wird derzeit geprüft, inwiefern der Weg für den motorisierten Individualverkehr weiter unattraktiv gestaltet werden kann.
C.5.2	An der Unterführung muss etwas geschehen! Hier sind in der Vergangenheit nur „Piktogramme“ erstellt worden, die nichts gebracht haben.  Es ist 30-Zone, an der sich keiner hält und der Verkehr (insbesondere DHL-Transporter) ist generell schon zu viel. Hier wurde sich schon seit Jahren beschwert.	Ein Umbau der Unterführung ist derzeit nicht möglich.  Die Einhaltung der Geschwindigkeit ist Sache der Verkehrsüberwachung. Die Stadt wird in Zukunft die Geschwindigkeit vermehrt überprüfen.  Durch zusätzliche verkehrsrechtliche Anordnungen wurde bereits versucht, die Situation zu verbessern.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Im Rahmen der Erstellung des Radverkehrskonzepts wird derzeit geprüft, inwiefern der Weg für den motorisierten Individualverkehr weiter unattraktiv gestaltet werden kann.
C.5.3	Die Unterführung ist ein Problem, über das bisher nichts gesagt wurde. Kann hier nichts angepasst werden?	Ein Umbau der Unterführung ist derzeit nicht möglich.  Durch zusätzliche verkehrsrechtliche Anordnungen wurde bereits versucht, die Situation zu verbessern.
C.5.4	Das Problem mit dem Verkehr entsteht nicht neu, es nimmt ja nur zu.	Vor dem Hintergrund der von der Landesregierung beschlossenen CO <sub>2</sub> -Neutralität in Baden-Württemberg bis 2040, muss sich der motorisierte Individualverkehr deutlich verringern, um dieses bereits politisch beschlossene Ziel zu erreichen.
C.6	<b>Bürger 27</b>	
C.6.1	Die Arbeitnehmer von Faller fahren über den Schmelzofen. Hier ist es aktuell schon sehr voll und wird dann sicherlich noch mehr werden, wenn alle Arbeitnehmer in Richtung Inried fahren.	<p>In der Verkehrsuntersuchung wurde von keinen nennenswerten Verkehrssteigerungen in der Straße Am Schmelzofen ausgegangen. Grund dafür ist, dass eine Route über die Straße Am Schmelzofen zeitlich nur interessant ist, wenn man aus der Fabrikstraße kommt. Für Startpunkte östlich, bzw. nördlich dieses Bereichs ist die Route über die Hauptstraße und die Straße An den Brunnenwiesen attraktiver.</p> <p>Die Straßenzüge Fabrikstraße, August-Jeanmaire-Straße, Am Schmelzofen sind eng und unattraktiv für den Kfz-Verkehr. Ferner ist die Bahnhofsnähe, mit Hol- und Bringverkehren, und die damit verbundenen hohen Verkehrszahlen eher ein Abschreckungsgrund für diese Route.</p> <p>Der einzige denkbare Grund, warum man nicht von Süden zum Plangebiet fahren wollen würde, wäre eine mögliche Überlastsituation an der Einmündung Lange Straße/An den Brunnenwiesen, die dem Verkehr das Linksabbiegen in die Straße An den Brunnenwiesen verwehrt.</p> <p>Selbst wenn vereinzelt Kollnauer Mitarbeiter von Faller die vorgeschlagene Route fahren würden, wären die zu erwartenden Verkehrsbelastungen bei derzeit 46 Mitarbeitern, die in Kollnau wohnhaft sind, sehr gering. Zudem ist davon auszugehen, dass es für Kollnauer durchaus attraktiv ist, die wenigen Meter mit dem Fahrrad zur Arbeit zu fahren.</p> <p>Des Weiteren arbeitet ein Großteil der Mitarbeiter von Faller im Schichtbetrieb, was bedeutet, dass die Wege von und zur Arbeit außerhalb der Spitzenstunden des restlichen Verkehrs stattfinden und sich stattdessen über den Tag verteilen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Als letzten Punkt, der gegen eine signifikante Steigerung der Verkehrsmengen Am Schmelzofen spricht, kann man noch den geplanten P+R-Platz nennen, der einen Teil des bisherigen Bahnhofsverkehrs weglenkt und die Straßen dort entlastet.</p> <p>Darüber hinaus wird im Rahmen der Erstellung des Radverkehrskonzepts derzeit geprüft, inwiefern der Weg für den motorisierten Individualverkehr weiter unattraktiv gestaltet werden kann.</p>