

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

Öffentlichkeit:

Einspruchsführer 1 vom 10.07.2017	unter Vorlage einer auf uns lautenden Vollmacht zeigen wir Ihnen an, dass wir die Interessen der  wahrnehmen. Unsere Mandantin ist die Eigentümerin des Flurstück Nr. 133 der Gemarkung Simonswald. Wie Ihnen bereits im Schreiben unserer Mandantin vom 22.06.2017 dargelegt worden ist, hat unsere Mandantin die Arrondierung der Grundstücke Flurstück Nr. 133 und 120 in den Planbereich beantragt. Diesem Antrag schließen wir uns mit dem vorliegenden Schreiben nochmals ausdrücklich an. Wir heben bei dieser Gelegenheit hervor, dass die Mutter unserer Mandantin mit notariellem Vertrag vom 29.09.2008 die Grundstücke Flurstück Nr. 133/1, 128/12 und 133 (teilweise) an die Gemeinde Simonswald veräußert hat. In den uns vorliegenden Schreiben des Bürgermeisteramtes Simonswald vom 16.10.1997 und 05.02.2008 ist von Seiten des damaligen Bürgermeisters ausdrücklich bestätigt worden, dass in einem künftigen Bebauungsplan Am Schloss die Parzelle Grundstück Flurstück Nr. 133/1 aufgenommen werden soll.	Es handelt sich bei der beantragten Baulandausweisung um keine Arrondierung, sondern um eine Ausweitung des Baugebietes in die freie Feldflur hinein, die nur mit vollständig neuen zusätzlichen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Wasser, Strom etc.) möglich wäre. Die Fläche ist nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung, ein entsprechender Bedarfsnachweis ist nicht ersichtlich. Angesichts der raumordnerischen Ausweisung der Gemeinde Simonswald als Eigenentwickler, der Gemeindegröße, der Anzahl der mit dem jetzigen Plangebiet verfügbar werdenden Bauplätze und der an anderen Stellen im Flächennutzungsplan bestehenden Reserveflächen, zieht die Gemeinde nicht in Betracht einen solchen Bedarfsnachweis zu führen. Dem Antrag wird nicht stattgegeben. Aus dem genannten Schreiben geht eindeutig hervor, dass die schließlich von der Gemeinde erworbenen Teilflächen der damaligen Eigentümerin, zum Zwecke der Entwicklung von Bauland gekauft werden sollen. Für die der Eigentümerin verbleibenden Grundstücksflächen ist eine solche Baulandentwicklung nicht angesprochen und auch nicht
--	---	---

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

Nichts anderes gilt jedoch für die Grundstücke Flurstück Nr. 133 und 100 der Gemarkung Simonswald.

Wir bitten daher, dem Wunsch unserer Mandantin zu entsprechen.

Schreiben des Bürgermeisteramtes Simonswald vom 16.10.1997

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für die persönlich geführten Gespräche bei Ihnen. Ich darf die Ergebnisse wie folgt festhalten:

1. Sie gestatten, dass die Gemeinde einen Schmutzwasserkanal und eine Wasserleitung in Ihrer Parzelle Flurstück-Nr. 133 Gemarkung Altsimonswald verlegt und die dafür notwendige Trasse freilegt. Die Gemeinde verpflichtet sich, die in Anspruch genommene Fläche nachher wieder als Wiesenfläche zu rekultivieren. Die Verlegung der Leitungen folgt in der Teilfläche, die im beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 1 dieser Aufstellung) orange gekennzeichnet ist.
2. Die Gemeinde sichert zu, dass die Parzelle 133/ 1 und Teilflächen der Parzellen 128/12 und 133 in einem künftigen Bebauungsplan „Am Schloss“ als Bauland ausgewiesen werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Abstand von dem jetzigen Schmutzwasserkanal zum Bach zirka 27,00 Meter und von der Leitungsmitte zur anderen Seite zirka 35,00 Meter betragen

angedacht worden. Der Kauf der Teilflächen diene der Ausweisung von Baugrundstücken beidseits einer durch ortsteilübergreifenden Kanalführung festgelegten Trasse. Diese wurde zunächst als Dienstbarkeit eingetragen mit dem Hinweis im Schreiben der Gemeinde Simonswald vom 16.10.1997 an die [REDACTED], dass später beidseits der in der beigelegten Anlage dargestellten Trasse Bauland in einer Tiefe von ca. 27 m und 35 m Bauland ausgewiesen werden soll. Der genannte Sachverhalt ist in keiner Weise auf die der Eigentümerin verbleibenden Flächen übertragbar, inwieweit dies („nichts anderes“) auch dort gelten soll bleibt unverständlich.

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

	wird. Zur Erschließung der künftigen Erweiterung des Baugebietes „Am Schloss“ ist eine Erschließungsstrasse in einer Breite von zirka 5,50 Meter notwendig, die in einem Wendehammer endet. Den ungefähren Verlauf haben wir im beiliegenden Lageplan eingetragen. 3. Zur Sicherung des Schmutzwasserkanales und der Wasserleitung wird eine Grunddienstbarkeit auf Ihrem Grundstück Flurstück-Nr. 133 bestellt. Wenn in der Zukunft ein aufzustellender Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Gemeinde Eigentümer der öffentlichen Verkehrsfläche geworden ist, wird die Grunddienstbarkeit auf der Restfläche der 133 gelöscht. Schmutzwasserkanal und Wasserleitung sind jedoch nach dem Wendehammer bis zur Grundstücksgrenze auf den dann entstehenden Baugrundstücken nach wie vor durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern, sei es nur auf einem oder eventuell auf beiden Baugrundstücken. Näheres wäre im Bebauungsplanverfahren zu lösen. Wir bitten Sie, die beiliegende Durchschrift unterzeichnet zurückzugeben. Grundbuchratsschreiber Tobias Scherzinger wird den Text der Grunddienstbarkeit erstellen und Sie zwecks Unterzeichnung benachrichtigen. Die Unterschrift unter der Grunddienstbarkeit ist in Gegenwart des Ratsschreibers zu vollziehen. Mit freundlichen Grüßen, Reinhold Scheer, Bürgermeister Mit dem Inhalt des vorgenannten Schreibens sind wir einverstanden. <u>Einschreiben vom 22.06.2017</u> im Jahre 2008/2009 wurde von meiner Mutter, [REDACTED], Teile des Grundstücks 133 für die zukünftige Bebauung „Schloss I“ an die Gemeinde verkauft (jetzt 133/1).	
--	--	--

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

	Da das geplante Gebiet um den Bereich „Schloss II“ erweitert wurde, beantrage ich hiermit, auch die Grundstücke 133 und 100, im Wege einer Arrondierung, in den Planbereich aufzunehmen, da es sich hier ebenfalls um wertvolles Bauland handelt.	Es handelt sich bei der fraglichen Fläche weder um Bauland noch um Bauerwartungsland, sondern um im Außenbereich gelegene Fläche für die Landwirtschaft. Dem Antrag wird aus den zum Schreiben der die Eigentümerin vertretenden Rae [REDACTED] vom 10.07.2017 näher dargestellten Gründen nicht stattgegeben.
Einspruchsführer 2 vom 13.07.2017	Zum Verfahren Das Baugebiet Schloss wurde 2012 erstmals vorgestellt. Der Planer hatte damals vergessen, die Straße "Am Schloss" in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dann wurden vom Planer monatelang behauptet, dass es trotz der vielfachen Verkehrsbelastung keine Probleme mit der 2.70m breiten Straße gibt. Es wurde behauptet, dass die "Baurechtsbehörde Waldkirch" für die Erschließung sei. Dies erwies sich als unrichtig. Am Ende musste die Gemeinde eine Alternative suchen. Diese sollte über die Schlossmatte führen. Es wurde eine Änderung des FNP's beschlossen. Während des FNP-Verfahrens wurde nachträglich vom FNP-Planer folgende Punkte vorgetragen. • Die Schlossmatte steht unter Denkmalschutz • Das Schloss genießt Umgebungsschutz. • Das Denkmalamt/Regierungspräsidium "fordert" die Freihaltung der Fläche ums Schloss Dies waren wiederholt Aussagen eines Planers, die nicht richtig waren. Die Gemeinde selber tat nichts, um diese kontraproduktiven Punkte auszuräumen. Nach dem bekannt wurde, dass der Gemeinderat auf falschen Tatsachen abgestimmt hatte, wurde umformuliert dass nun die Gemeinde, die seitliche Sicht des Schlosses fordert. 2014 wurde der Bebauungsplan öffentlich vorgestellt. Auch ein aktualisiertes Sehallschutzgutachten wurde dazu vorgelegt. In diesem steht, dass Freitagnachts am Schloss so viel Verkehrslärm herrscht, dass in Wohnräumen die Fenster nicht offenbar sein dürfen. Dies ist nur eines von vielen Punkten die nicht nachvollziehbar sind. Meine zum Haus gehörender Garten von ca.1000 qm sollte mir als öffentliche Grünfläche weggenommen werden. Jetzt, wo die Straße	Zu den (Fehl-)Interpretationen wurde bereits mehrfach Stellung genommen. Für den ausgelegten Bebauungsplanvorentwurf sind sie ohne inhaltlichen Bezug, eine Abwägung ist daher nicht möglich. Die dem Schallgutachten zugrundeliegende Datenbasis stammt von den Nutzern der Schule und des Sportgeländes . Eine weitere Hinterfragung der Datenbasis war nach der bislang geltenden Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht erforderlich, da zum nächtlichen Stellplatzlärm weitere Einzelereignisse mit hoher Stellplatzbelegung zu berücksichtigen waren. Die maximal zulässige

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	"Am Schloss" keine Funktion für das Baugebiet hat, da ist sie im Bebauungsplan enthalten. Für die Gemeinde alles damals noch kein Grund um ein Gespräch zu führen. Diese Aufgabe sollte die beauftragte Erschliessungsgesellschaft erledigen. Die stellte aber klar, dass das Gespräch über den vorliegenden Bebauungsplan nicht Bestandteil ihres Auftrags ist. Auf die Frage warum die Straße "Am Schloss" immer noch im Bebauungsplan ist, wussten sie beim ersten Gespräch keine Antwort!. Im Sept. 2016 durften wir dann an einer Sitzung des Bauausschusses teilnehmen. Dies war das erste und einzige Gespräch mit der Gemeinde von 2013 bis Juni 2016. Für uns war diese Veranstaltung völlig unbefriedigend. Ein paar Beispiele: • Auf Fragen warum man auf wichtige Schreiben keine Antwort erhält, antwortete der damalige Bürgermeiste, dass er keine Lust hat, meine Schreiben von 7 Seiten zu lesen) • Auf meine Frage ob die Gemeinde immer noch mein Garagendach absägen möchte, wurde nur lächelnd genickt. Im Jahr 2016 wurde dann doch beschlossen, dass die öffentliche Grünfläche zur privaten Grünfläche umgewandelt wird. Die Straße "Am Schloss" wollte man im Bebauungsplan lassen, wegen der "Wegeempfindlichkeit", sonst müsste man eine 2m hohe Mauer bauen.	Überschreitung aus Einzelereignissen (18) waren jedoch anderweitig „aufgebraucht“ (Sonntagsspiele). Dies wurde [REDACTED] ausführlich in einem gemeinsamen Gespräch mit Ihm, den von Ihm beauftragten Ra [REDACTED] und dem Bebauungsplaner vom 18.10.2016 und in einer den Sachverhalt ergänzend erläuternden Mail des Planers vom 19.10.2016 an [REDACTED] und im Rahmen mehrerer öffentlicher Sitzungen bei denen [REDACTED] anwesend waren erläutert. Die Anregung die Grünfläche nördlich vom Schloss als private Grünfläche auszuweisen ist in dem ausgelegten Vorentwurf zur erneuten frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt worden. Der Entwurf zur Offenlage sieht hier nunmehr Mischgebiet vor. Hinweis: Die angesprochene Gartenfläche liegt eindeutig im Außenbereich und stellt keine privilegierte Nutzung dar. Gespräche wurden mit [REDACTED] in umfänglicher Weise geführt. Über den gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsumfang der Öffentlichkeit wurde weit hinaus gegangen. (Gespräche von Bürgermeister, Gemeinderäte, Bebauungsplaner, Erschließungsträger mit [REDACTED]) Keine inhaltlicher Beitrag zur ausgelegten Planfassung. Keine inhaltlicher Beitrag zur ausgelegten Planfassung.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------------------	-------------------------

	Im April/Mai 2017 wurde von engagierten Gemeinderäten die neue Schallschutzverordnung angesprochen. Wie sich herausstellte kann dies, für alle Parteien sehr positive Auswirkungen auf die Gestaltung der Schlossmatte mit sich bringen. Aus dem Mischgebiet könnte ein "Allgemeines Wohngebiet" daraus entwickelt werden. Seit 1.Juni 2017 ist diese Schallschutzverordnung gültig. Es ist unglücklich, dass man nun Stellung zu einem Bebauungsplan nehmen muss, der möglicherweise, speziell im Bereich des Mischgebiets, anders aussehen wird. Zur verkehrlichen Erschliessung Der Bestandsbereich und das neue Wohngebiet werden verkehrstechnisch nicht miteinander verbunden. Beide Bereiche stehen für sich. Der Pufferbereich wird nach Aussage von Planer Brenner als "Verkehrsgrün gestaltet. D.h. die Fläche ist so gestaltet, dass man nicht durchgehen kann. Eine solche Fläche kann auch z. Bsp. als Garten verpachtet werden. Stimmt diese Aussage von Hr. Brenner noch? Die Bestandstrasse "Am Schloss" hat keine Berührung zum geplanten Neubaugebiet. Warum ist sie trotzdem noch im Bebauungsplan enthalten?	Die mit der damals noch geplanten Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung sich ergebenden Chancen wurden in 2 Sitzungen erläutert. Die Umsetzung wurde der Offenlage vorbehalten. Dies im Hinblick auf den damals noch ausstehenden Beschluss des Bundestages zur Änderung selbst. Die anstehenden Änderungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wurden dabei in der 2. Sitzung erläutert. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes bietet ausreichende Möglichkeit zu den dort vertieften oder überarbeiteten Festsetzungen und / oder dem Gesamtplan Stellung zu nehmen. In dem zur Offenlage vorgesehenen Bebauungsplanentwurf ist nunmehr eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Ob darüber hinaus eine einspurige Anbindung für Kfz erfolgt, ist im Bebauungsplanentwurf offen gelassen und wird den Folgeverfahren (Verkehrsrechtliche Anordnung, Beschilderung) vorbehalten. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bestandsbereich für Fußgänger insbesondere Kinder wird von Anliegern und Gemeinderäten angemahnt. Ziel im Vorentwurf war die Verkürzung des Teils der Engstelle, der keinen Begegnungsfall Kfz/Fußgänger zulässt, von ca. 50 m auf ca. 30 m. Im Rahmen des Entwurfs zur Offenlage erfolgt eine Verbreiterung der Engstelle auf der gesamten Länge, so dass die Begegnung Kfz / Radfahrer sicher ermöglicht ist.
--	--	---

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

Anfänglich wollte man das damalige Baugebiet über diese Straße Am Schloss (incl. Fußgänger/Radweg nach Haslach) erschließen. Damals wurde anfänglich behauptet, dass dies alles problemlos und verkehrssicher geht. Jetzt wo kein Baugebiet über die Straße erschlossen wird, soll genau diese Straße verbreitert werden. Dies ist wegen der ca.10 PKWs in diesem Bereich nicht nachvollziehbar.

Warum ist die Straße immer noch im Bebauungsplan?

Kann ich jetzt davon ausgehen, dass mein Garagendach nicht mehr abgesägt wird. JA/Nein

Kann ich jetzt davon ausgehen, dass meine Mauer an der Straße nicht abgerissen wird Ja/Nein

Die Anbindung der neuen Erschließung-Straße an die Karl-Dufner Straße erfolgt durch einen großen Bogen?



Dies ist kein sparsamer Umgang mit den ortsnahen Entwicklungsflächen. Wird der große Bogen anders gestaltet, könnte dies 2 Bauplätze in zentralster Lage zusätzlich ergeben.

Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanvorentwurfs.

Aus den Festsetzungen des Entwurfs zur Offenlage ergibt sich aber voraussichtlich die Notwendigkeit den Dachüberstand zur Wahrung eines ausreichenden Lichtraumprofils zu kürzen.

Aus den Festsetzungen des Entwurfs zur Offenlage ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung der erforderlichen Straßenbreite bei Begegnung zwischen Radfahrer und Kfz die Mauer zurückzusetzen.

Anbindung und Straßenführung folgen den örtlichen Randbedingungen. Inwieweit sich aus einer anderen verkehrsgerechten Trassenführung zwei zusätzliche Bauplätze ergeben ist nicht ersichtlich und auch nicht näher ausgeführt.

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

	Im Bebauungsplan aus dem Jahr 2012 war noch der Rad-/Fußgängerweg nach Haslach-Simonswald im Bebauungsplan enthalten. Dieser Weg wurde auch in den letzten Gemeinderatsitzungen immer wieder angesprochen. Dieser Weg macht auch aus unserer Seite Sinn. Im aktuellen Bebauungsplan fehlt er. Warum fehlt er? Die Gemeinde hat Ihrem früheren Hauptamtsleiter schon frühzeitig private Grünfläche zugeordnet. Anscheinend mit dem Grund weil er zu nahe an die Grenze gebaut hat. Meine Gartenanlage von ca. 1000m² wurde als öffentliche Grünfläche ausgegeben. Wir mussten über drei Jahre damit leben, dass man uns den Garten weg nimmt? Macht man hier Unterschiede zwischen verschiedenen Personen. Den einen gibt man gern was, die anderen möchte man abstrafen? Zur Ausrichtung der Gebäude. Die Gemeinde lies ihren damaligen Hauptamtsleiter, sein Haus energieeffizient zu dem bestehen Bestand ausrichten. Dies ist ökonomisch sicherlich eine sinnvolle Entscheidung. Für eine Gemeinde, für die die Sicht auf das Schloss scheinbar eine absolut hohen Stellenwert hat nicht unbedingt nachvollziehbar. Ist es im Bereich des jetzigen geplanten Mischgebiets möglich, die Gebäude ähnlich dem angesprochenen auszurichten? Dies würde dann das Schloss harmonisch und energieeffizient umrahmen.	Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Rad/Fußwegfortsetzung ist in den Plänen zum Bebauungsplanvorentwurf weiterhin nachrichtlich dargestellt. Gegenüber einer früheren Planfassung von 2012 wurde die Darstellung seit 2013 an den östlich vorhandenen Wegeverlauf entlang des Haslachbaches angepasst. Wie in der Begründung nachzulesen dient die Ausweisung der privaten Grünfläche nördlich angrenzend an Flst. 130/1 dem Ausgleich der Verkleinerung des vorgenannten Baugrundstückes infolge der mit der Planung vorgesehenen Straßenverbreiterung. Im Bebauungsplanentwurf zu Offenlage wird diese Grünfläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus dem Kataster und aufgrund der allgemein bekannten Tatsache das dem Bauwerk eine Baugenehmigung, die die Einhaltung der Abstandsflächen prüft, vorausgeht ist ersichtlich, dass die Unterstellung eines mangelnden Grenzabstandes nicht zutrifft. Das Gebäude auf Flst. 130/1 wurde aufgrund der ursprünglichen Abrundungssatzung von 1986 als damaliger Gebietsabschluss errichtet. Die gewählte Gebäudestellung folgt offensichtlich dem Gedanken das Gebiet räumlich abzuschließen. Bereits die auf Grundlage der 1997 geänderten Abrundungssatzung erfolgte Anschlussbebauung auf Flst. 131/1 zeigt, dass die mit der gewählten Gebäudestellung verbundene Absicht der „Abrundung“ auf Dauer nicht tragfähig war; die Stellung wirkt heute unharmonisch. Das diagonal östlich stehende am Straßenverlauf ausgerichtete Gebäude auf Flst. 128/10 zeigt mit seiner umfänglichen Solarausstattung, dass eine straßenparallele Südost- bis Südwestausrichtung einer guten Solarnutzung nicht entgegensteht. Demgemäß ist die Gebäudeausrichtung im Plangebiet vorrangig am Straßenverlauf bzw. im westlichen Bereich am Grenzverlauf des Gebietsrandes ausgerichtet. Eine Übernahme der abweichenden Gebäudestellung
--	---	---

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

	Zu den Grundstücken / Mischgebiet. Das Gewerbegrundstück hat 2000m²? Eine Gewerbehalle von 20m Länge in diesem zentralen Bereich, möchte wahrscheinlich niemand. Warum legt die Gemeinde so viel Wert, auf die freie Sicht auf den Seitenteil des Schlosses und plant daneben eine Gewerbehalle? Das angrenzende Grundstück zum Schlossberg mit Einfamilienhaus ist ca. 45m lang und 18m breit. Aus welchen Gründen wird solch ein schlauchartiges Grundstück geplant? Der Abstand zu dem Gewerbegebäude ist außerdem sehr gering? Zum Grünkonzept: Nordwestlich des Schlosses ist eine private Grünfläche vorgesehen. Anordnung und Größe der Grünfläche sind so getroffen, dass sie zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange als Abstandsfläche zur Freistellung des Schlosses gegen die ergänzende Bebauung dient. Soweit der Wortlaut des Planers. Diese denkmalpflegerischen Belange wurden aus einem Schreiben des Denkmalamtes von 1996 bezüglich des FNP abgeleitet. Sie "regten" damals an die Fläche hinter dem Schloss, Richtung Haslach-Simonswald (Am Moos) freizuhalten. Diese Anregungen wurden immer wieder durch die Gemeinde als "Forderungen" dargestellt, immer wenn es um mein Grundstück ging. Es wurde sogar im GR betont, dass man gegen "Forderungen" des Regierungspräsidium/Denkmal-schutz nicht stimmen darf. Bei ihrem damaligen Hauptamtsleiter hatte	von Flst. 130/1 wird wegen mangelnder Einbindung in die bestehende wie geplante Gebäudeanordnung und die dann ungünstig geschnittenen Freiflächen der Einzelgrundstücke nicht aufgegriffen. Aufgrund der vorstehend dargelegten geänderten Rechtsgrundlage wird im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage dort (nördlich der Erschließungsstraße) im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geänderten Randbedingungen erfolgt auch hier im Bebauungsplanentwurf eine Änderung. Das Schloss ist geschütztes Kulturgut nach §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Gemäß §2 Abs. 3 DSchG kann auch die Umgebung eines Kulturdenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes sein, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist. Die Gemeinde trägt diesem Umstand durch Offenhaltung der Ansicht von der Vorderseite in den Schlosshof mit Grünfläche und Kreuz Rechnung. Die rückwärtige Schlossseite mit Garagenkörper
--	---	---

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------------------	-------------------------

	die Gemeinde diese denkmalpflegerischen "Forderungen" allerdings übersehen. Sie ließ ihn sein Haus, in energieeffizienter Lage direkt in die Richtung "Schloss-Am Moos" bauen. Dagegen ist auch nichts zu sagen. Es ist aber schlimm, dass diese fehlinterpretierten "Forderungen" ein Hauptgrund waren, dass wir vor 20 Jahren nicht auf das elterlichem Grundstück bauen konnte. Ein anderer Grund war das vom damaligen Bürgermeister formulierte "Nachbarschutzgesetz". Er erklärte dies so, dass die Familie des damaligen Hauptamtsleiter ihr Grundstück gekauft hatte in Kenntnis des Flächennutzungsplans". Das machte uns einfach sprachlos. Diese hätte alles Schnee von gestern sein können. Aber während des FNP-Änderungsverfahrens 2013 trat wieder derselbe Planer mit denselben Gründen zu Tage, die er dazu noch verschärfend ergänzte. • Die Schlossmatte steht unter Denkmalschutz • Das Schloss genießt Umgebungsschutz • Das Regierungspräsidium/Denkmalamt "fordert" die Freihaltung der Fläche um das Schloss. Alle Gründe erwiesen sich als falsch. Der GR hatte meines Erachtens auf Grund falscher Tatsachen abgestimmt. Die Gemeindeverwaltung tat nichts um die Sachverhalte aufzuklären. Engagierte Gemeinderäte und ich stellten unabhängig fest, dass der Planer die Gemeinde hinters Licht geführt hatte. Da die Argumentation des Planers nicht haltbar war, musste die Gemeinde mit Ihrer Planungshoheit entscheiden, dass sie die frei seitliche Sicht auf das Schloss fordert. Diese Forderung auf die freie Seitenansicht des Schlosses ist nicht nachvollziehbar, da dieser Gebäudeteil völlig verwahrlost ist, und auch nur von wenigen Leuten eingesehen wird. Wer muss die Fläche dafür freihalten?. Selbstverständlich meine Familie.	und Gasversorgungstank kann einen Ansichtsschutz nicht mehr begründen. In dem vorausgegangenen Flächennutzungsplanfassungen wurde der Sachverhalt noch anders im Sinne einer Freistellung des Gebäudes am Ortsrand abgewogen.
--	---	--

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

Ich möchte erinnern.

In den 70er Jahren wurde der Gemeindeteil des Schlosses ohne Baugenehmigung und ohne Denkmalbeteiligung umgebaut. Aus Denkmalschutzsicht eine totale Katastrophe. Von vorne hat die Ansicht auf das Schloss sicherlich einen Charakter, der das Dorfbild prägt.



Die seitliche Sicht ist aber von übelster Art. Der Gemeindeteil ist total heruntergekommen. Die Gemeinde tut nichts für Ihr Denkmal. Das einzige was sie tut, ist die seitliche Sicht auf das Schloss mit einer "üppigen" Grünfläche zu fordern.



Wenn man vom Schwimmbad kommend die Karl-Dufner Strasse hochläuft, kann man die volle seitliche Frontseite des Schlosses betrachten.

Ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes.

Ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes.

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

Wäre dieser Blick nicht ausreichend?



Ist dies sparsamen Umgang mit den ortsnahe Entwicklungsflächen?

Hat das schon erwähnte "Nachbarschutzgesetz" immer noch einen Einfluss auf die Entscheidungen der Gemeinde.

Warum distanziert die Gemeinde sich nicht von den falsch geschilderten denkmalbezogenen Forderungen des FNP-Planers?

Warum wollte die Gemeinde ursprünglich meinen Garten der Teil dieser Grünfläche ist einfach als "öffentliche" Grünfläche mir wegnehmen?

Ich als betroffener Miteigentümer des Schlosses und Eigentümer der betroffenen Grünfläche bin ich in keinsten Weise mit dieser Planung einverstanden.

Dazu wurde vorstehend dargelegt.

Dazu wurde vorstehend dargelegt.

Ist unverständlich.

Der mit der Flächennutzungsplanung beauftragte Planer hat die Beschlüsse des Gemeinderates umgesetzt.

Zum Garten:

Der von [REDACTED] betriebene Garten liegt im Außenbereich und stellt sich ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche dar. Die hier tatsächlich vorgenommene Nutzung ist rechtswidrig.

Die Gemeinde und der Planer sind bei der Erstaufnahme der fraglichen Fläche davon ausgegangen, dass beim Eigentümer ein höheres Interesse an der Zuteilung von Bauland und geringeres Interesse an Grünfläche besteht. Nachdem hierzu andere Interessen geäußert wurden, erfolgte eine Planänderung.

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

	Zu: Planungsrechtliche Festsetzungen / Mischgebiet Im westlichen Bereich werden 3 Grundstücke als Mischgebiet bzw. eingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen, sowie eine private Grünfläche am Schloss. Die Grundstücke auf FlrSt.129, sind Einfamilienhäuser, Gewerbegebäude (2000mw). Dieses Mischgebiet erstreckt sich natürlich ausschließlich über unser Grundstück. Dies im Wesentlichen aus zwei verschiedenen Schallschutzgründen. Grund1: Fußballspiele der 2ten Mannschaft auf dem Kunstrasen, Sonntags 13-15.00. Auf dem Kunstrasenplatz finden pro Saison, in der kritischen Zeit zwischen 13-15.00 ca. 5 Spiele der 2ten Fußballmannschaft vor 20-30 Zuschauern statt. Daraus wird eine Lärmbelastung ermittelt, wegen der man 90m Abstand zum Fußballplatz halten muss. Dies muss man nicht begreifen. Als Beispiel möchte ich das Stadion des SC-Freiburg nennen, wo wahrscheinlich wesentlich öfters pro Saison, in ähnlicher Zeit, vor über 20.000 Zuschauer gespielt wird. Die Häuser haben zum SC-Stadion ca. 50m Abstand. Grund2: Nach Angaben des Planers entsteht, durch den nächtlichen PKW Verkehr durch die verkehrsberuhigte Karl-Dufner Strasse, speziell freitags, nach den Proben der Trachtenkapelle, ein sehr hoher Lärmpegel. Wegen diesen diesem Lärmpegel wird im Gutachten eine Gewerbehalle von ca. 25m Länge, auf der Höhe des Schlosses, vorgeschlagen. Die Fenster in den Wohn/Schlafzimmer dürfen nicht geöffnet werden.	Die inhaltlichen Kriterien für die Planausweisung sind in der Begründung und vorstehend benannt. Diese wurden soweit konkrete Anregungen geäußert wurden abgewogen. Ein globales Nichteinverständnis entzieht sich weiterer Abwägung, auf die Planungshoheit der Gemeinde (§1 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Zum Vergleich SC-Stadion dieses ist: • umgeben von Schallschirmen meterhoher Tribünenwände • Spiele finden außerhalb der Ruhezeiten statt • Nutzt die Erleichterung für 18 seltene Ereignisse • Hat nur wenige Parkplätze am Stadion, das Parken findet überwiegend im öffentlichen Raum statt • Es herrscht kein Nachtbetrieb • Vermutlich gilt der Bestandsbonus (Stadion + umgebende Bebauung waren vor Sportstättenlärmschutzverordnung vorhanden) Es handelt sich bei der Parkplatzbelegung um Vereinsangaben. Das zur frühzeitigen Beteiligung erstellte Gutachten schlägt keine Gewerbehalle vor. Es schränkt die Fensterausführung von Schlafräumen in der betroffenen Zone dann ein, wenn diese auf die Schallquelle Parkplatz und zugehörige Fahrgasse ausgerichtet sind, d.h. Sichtkontakt haben. Die zwischenzeitlich geänderte
--	--	---

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------	-------------------------

	Es ist der absolute Wahnsinn mit welcher Kreativität hier gearbeitet wird. Ich habe mehrfach an den damaligen Bürgermeister folgende Frage gestellt, ohne eine Antwort zu erhalten. <i>Im Schallschutzgutachten zum BG Schloss wurde «rechnerisch» festgestellt, dass es im Bereich Schloss sehr laut ist. Die Emissionen im Mischgebiet Schloss sind anscheinend so hoch, dass in einer möglichen Gewerbehalle, im Wohnbereich die Fenster nicht offenbar sein dürfen. Für ein Wohngebiet sind die Emissionsgrenzen noch einiges schärfer. Mein Wohnhaus (ehemaliges Schloss) liegt im direkt angrenzenden Wohngebiet. Mein Wohnhaus liegt z.T. auch näher zu den kritischen Emissionsquellen (des Gutachtens).</i> Was unternimmt die Gemeinde um bezüglich diesen Sachverhalts wieder annehmbare Emissionswerte herzustellen? Aus diesen, in keinsten Weise nachvollziehbaren Gründen, die meines Erachtens auf eine "kalte" Enteignung abzielen, muss ich diesen Bebauungsplan ablehnen. Es gibt aber möglicherweise ein Licht am Ende des Tunnels. Engagierte Gemeinderäte haben in der Gemeinderatsitzung im April einfließen lassen, dass eine Änderung der Sportanlagenlärmverordnung eine positive Auswirkung auf den Bebauungsplan haben könnte. Vor Gemeinderäten, die einen besseren Überblick über die Gesetzeslage haben wie die Planer bzw. Gutachter, muss man den Hut ziehen. Die Sportanlagenverordnung wurde dann am 1. Juni 2017 verabschiedet. In einem Gespräch mit dem neuen Bürgermeister, wurden von seiner Seite auch die Verkehrsverhältnisse am Freitag nach 22 Uhr dargestellt. Dies sind zwischen 22 und 24 Uhr unter 15 PKWs pro Stunde, was ein realer Wert ist. Nach meiner Beobachtung parken die meisten dieser PKWs über 50m zum Baugebiet entfernt. Die	Rechtsgrundlage (Sportanlagenlärmverordnung) hat sowohl im Schallgutachten wie im Bebauungsplanentwurf zu Änderungen geführt, die solche Festsetzungen entfallen lassen. Der Bestand ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. Für die Neuplanung gelten die hohen Anforderungen der Daseinsvorsorge (ist Sache der Gemeinde). Für den Bestand gelten: das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, die Abschirmwirkung vorhandener Bebauung, die höheren zumutbaren Werte für Bestand und der Eigenschutz ist Sache des Betroffenen. (Lärmüberschreitungen sind immissionsschutzrechtlich durch diesen geltend zu machen.) ./.
--	---	--

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------------------	-------------------------

	Gemeinde möchte anscheinend nun aus dem Mischgebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" machen. Diese Entwicklung sehe ich äußerst positiv.	./. Wird zur Kenntnis genommen.
Einspruchsführer 2 vom 09.07.2017	Baugebiet Schloss - Umlageverfahren (Ihr Zeichen: 621.425 Sch-vr) Sehr geehrter Hr. Bürgermeister Schonefeld, am Freitag 30.6.2017 sind sie bei uns überraschend vorbeigekommen, um die Ergebnisse der nichtöffentlichen GR-Sitzung vom 28.6.2017 vorzustellen. Sie erläuterten an Hand des Aktenvermerks, dass der Gemeinderat für die darin angeführten Punkte 1-3 zugestimmt und bezüglich der Punkte 4-7 dagegen gestimmt hat. Auf das wesentliche Schreiben „Baugebiet Schloss - Umlageverfahren 641.425 Schr-vr Ersteller: R. Scheer“ vom 29.6.2017 gingen Sie aber nicht konkret ein. Nach Ihrem Besuch hat es mir bei dem Durchlesen dieses Schreibens die Sprache verschlagen. Weil wir nach Ihrer Ausführung ein Gespräch mit der Gemeinde ablehnen, hat der Gemeinderat beschlossen die amtliche Umlage vorzubereiten. Die Gemeinde wird außerdem im Bereich unserer Stützmauer die Straße auf 3.00m verbreiten. Warum Sie unser Gespräch, welches meines Erachtens sehr gut und konstruktiv war, dem Gemeinderat so darstellten ist nicht nachvollziehbar. Genauswenig ist nachvollziehbar, dass sie Ihre Aktennotiz vom 23.6.2017 nicht wie abgemacht uns direkt zustellten. Noch weniger ist es nachvollziehbar, dass sie bei Ihrem plötzlichen Besuch am 30.6.2017 das Schreiben „BG Schloss-Umlage“ nur nebensächlich ansprachen. Die wesentlichen Punkte des Schreibens „amtliche Umlage“ und zügige Verbreiterung der Straße auf 3m, wurden überhaupt nicht konkret angesprochen. Ich möchte erinnern:	Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. Die gesetzliche Umlegung wurde beschlossen, weil eine vertragliche Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und dem Eigentümer [REDACTED], die Voraussetzung einer freiwilligen Umlegung ist, nicht abgeschlossen werden konnte. Für die übrigen betroffenen Grundstücke war eine solche Vereinbarung erzielt worden. Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	Am 23.Juni hatten wir kurzfristig einen Termin bezüglich des Baugebiets Schloss vereinbart. Wir hatten mit Ihnen zu Beginn des Gespräches abgestimmt, dass Ziel des Gesprächs sein soll, eine Basis zur gemeinsamen, vertrauensvollen Zusammenarbeit zu schaffen. Keine Protokolle, kein Eintauchen in Planungsdetails, keine Entscheidungen. Es sollte ein formloses Erstgespräch sein, auch mit dem Ziel Spannungen abzubauen um mit der Thematik BP Schloss zügig voranzukommen. Aus unserer Sicht führten wir zusammen ein offenes, entspanntes, zielgerichtetes Gespräch. Sie leiteten das Gespräch entgegen unseren Eingangszielen zu den Details des Bebauungsplans um. Dies wurde von unserer Seite positiv aufgenommen. Wir waren von ihrer Sachkenntnisse und Offenheit positiv überrascht. Sie informierten uns, dass ab 1.Juni 2017 die Schallschutzverordnung in Kraft tritt. Von der Trachtenkapelle, erhielten sie die Information, dass freitags bis zu 30 Mitglieder mit dem PKW zur Probe kommen. Das Probenende ist um 21.45. Einige Autos fahren direkt weg so dass sich zwischen 22.00 und 24.00 weniger als 15 Autos pro Std. durch den verkehrsberuhigten Bereich bewegen. An anderen Tagen der Woche ist in der Zeit zwischen 22.00 und 24.00 wesentlich weniger PKW-Verkehr. Auch Planer Brenner hat im GR betont, dass im "Worst Case" zwischen Mo-Fr, zusammengerechnet ca. 90 Autos (nach 22.00) durch die Karl-Dufner Straße fahren. Eine extreme Ausnahme in den letzten Jahren war sicherlich die Verabschiedung von Bürgermeister Scheer, wo ca. 45 PKW zwischen 22.00 und 23.00 abgefahren sind. D.h. in dieser Woche verkehrten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 insgesamt wahrscheinlich etwas mehr wie 100 PKWs durch den verkehrsberuhigten Bereich.	Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. Wird in die weitere Planung wie vorstehend dargestellt einfließen. Wird in die weitere Planung wie vorstehend dargestellt einfließen. Neuere Zahlen lagen zum damaligen Zeitpunkt von den Vereinen nicht vor.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	Bezüglich Ihren neuen Informationen, kann aus dem Mischgebiet auf unserem Grundstück ein allgemeines Wohngebiet geplant werden. Dieses Signal haben wir sehr positiv aufgenommen. Nach Ihren Angaben ist ein Waldkircher [REDACTED] an dem großen Grundstück, welches aktuell noch „gewerbliches Mischgebiet“ gekennzeichnet ist, interessiert. Wir möchten uns dafür entschuldigen dass wir darauf skeptisch reagiert haben. Wir waren auf so einen detaillierten Gesprächsverlauf nicht vorbereitet. Wir konzentrierten wir uns auf Ihre Vorschläge und versuchten diese mit unseren Interessen zu vereinbaren. Sie bestanden darauf, dass die Engstelle auf 3.50 m verbreitert wird. Dafür würden wir Ausgleichsfläche erhalten. Gleich wie bei dem Grundstück [REDACTED]. Da [REDACTED] zu nahe an die Grenze gebaut haben, muss man ihnen dafür eine private Grünfläche zuordnen, damit das Baugebiet Schloss „baulastfrei“ wird. Um die jahrelange Diskussion bezüglich der Straße "Am Schloss" zu beenden, gingen wir auf Ihren Vorschlag bereitwillig ein. Wir informierten Sie, dass der Radfahrverkehr wegen der Kreuzung zur "Karl Dufner Straße" sehr gefährlich ist. Die Anwohner "Am Schloss" hatten vor einigen Jahren diesbezüglich eine Unterschriftenaktion gestartet, allerdings ohne viel Erfolg. Wir informierten Sie auch bezüglich der vielen Beinahe- bzw. konkrete Zusammenstöße in der Kurve Schloss-Schule. Wir betonten, dass wir keine Durchgangsstraße für PKWs "Am Schloss" befürworten. Dafür gibt es nach unserer Meinung die Erschließungsstraße über die Schlossmatte. Zusätzlich hat Planer Brenner hat ein Verkehrsgrün in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch nach seinen Angaben auch der Fußgängerverkehr unterbunden wird.	Wird zur Kenntnis genommen. ./. Wie vorstehend dargestellt ist der fragliche Grenzabstand vollständig ausreichend. Eine Baulast gibt es nicht. Wird begrüßt. Es handelt sich um einen Bereich mit Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit und rechts vor links Regelung. Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmern ist weder Sache des Bebauungsplanvorentwurfes noch kann die Gemeinde dies unmittelbar verändern. Bauliche Maßnahmen könnten ggf. in Betracht kommen, liegen aber außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. So aus dem Vorentwurf ersichtlich. Der zur Offenlage vorgesehene Entwurf des Bebauungsplanes sieht nunmehr eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger vor. Ob eine (einspurige) Verbindung auch für Kfz zugelassen wird, bleibt den Folgeverfahren vorbehalten.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	Damit alle Punkte aus unserer aktuellen Sicht berücksichtigt werden, erwähnten wir noch 2 Sachverhalte. Sachverhalt 1: Das Schloss wird historisch wird von der Quelle „Am Schlossberg“ versorgt. Die Anwohner am Schloss () bewässern damit ihre Gärten sowie die Gemeindebepflanzung. Der Überlauf wird dem Sportverein zur Verfügung gestellt. Wir sprachen an, dass wir dies auch bei einem Baugebiet Schloss weiter beziehen möchten. Sachverhalt 2: Wir fragten zusätzlich an, ob wir eine Fläche von 15qm hinter der DRK Garage von der Gemeinde erhalten bzw. erwerben könnten. Sie versprochen uns, dass sie die gemeinsame erarbeitete Skizze am Wochenende in Textform zusammenfassen und uns unmittelbar zustellen. Sie informierten uns, dass sie über unsere Gesprächsergebnisse, wenn von der Frist her möglich, in der nichtöffentlichen Sitzung am Mittwoch, 28.6.2016 besprechen. Wir fanden den Gesprächsverlauf sehr positiv, und haben dies Ihnen auch so mitgeteilt. Dies war ca. 4 Jahre nach Vorstellung des Bebauungsplan (Schloss 1+2) das erste konstruktive Gespräch der Gemeinde mit uns als Grundstückseigentümer. Wir betonten, dass dies ein Riesenschritt für alle Beteiligten am Baugebiet Schloss sein kann. Ernüchternd war ihr Feedback aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 29.6.2017. Das der Gemeinderat keine freiwillige Umlage sondern eine gesetzliche Umlage möchte nehmen wir zur Kenntnis. Dass er dies nichtöffentlich beschließt, obwohl noch die Beteiligung der Öffentlichkeit läuft, ist überraschend. Dass die Gemeinde die Straße auf 3.00 in nächster Zeit verbreitern möchte nehmen wir auch zur Kenntnis.	Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. ./. ./. Intensive Gespräche wurden zur Vorbereitung einer freiwilligen Umlage durch das Vermessungsamt Emmendingen und den Erschließungsträger im Auftrag der Gemeinde geführt. Das Baugesetz sieht zur Bebauungsplanung keine Einzelgespräche vor. Es beschränkt sich aus verfahrensökonomischen Gründen auf die vorgezogene Beteiligung und die Offenlage. Üblich sind die Auslegung der Unterlagen mit der Möglichkeit dazu Stellung zu nehmen. Ggf. wird dies kombiniert oder bei der frühzeitigen Beteiligung ersetzt durch einen Erörterungstermin für alle Interessierten. Eine Sonderstellung der Eigentümer kennt das Gesetz für das Bebauungsplanverfahren selbst nicht.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	Dass wir konkret ein Gespräch mit dem Gemeinderat oder Bauausschuss in unserem sehr offenen und positiven Gespräch am 23.6 abgelehnt haben, und die dies als Grund für eine gesetzliche Umlage genommen wird, dies lassen wir so nicht gelten. Dies ist eine aus dem völlig aus dem Zusammenhang herausgegriffene Unterstellung!!! Es ist äußerst frustrierend, da nach all dem Hick-Hack der letzten Jahre, und nach all den persönlichen Diskretierungen der letzten Monate, unser Gespräch vom 23.Juni 2017 der Start für eine vertrauensvolle, nach vorne gerichtete, effiziente Zusammenarbeit hätte sein können.	Der Grund das gesetzliche Verfahren zu starten lag einzig und allein an der fehlenden Zustimmung Ihrerseits zu einer freiwilligen Umlage. Ein Wechsel zur freiwilligen Umlage ist in diesen frühen Verfahrensstadium durchaus möglich, wenn diese Voraussetzung erfüllt ist und alle anderen Beteiligten „bei der Stange bleiben“.
Einspruchsführer 3 vom 07.07.2017	hinsichtlich des Baugebiets Schloss finden Sie nachfolgend unsere Stellungnahme: - Wir haben Interesse an der Teilnahme an einer freiwilligen Umlage. Einer amtlichen Umlage stehen wir negativ gegenüber, da sie doch sehr viele Angriffspunkte bietet und die Realisierung des Baugebiets sich dadurch weiter verzögern würde. - Hinsichtlich der Konditionen konnten wir mit der Fa. KIB / Herrn Jannarelli eine Übereinkunft finden. Wir erwarten die gleichen Konditionen bei einer amtlichen Umlage: gleiche Höhe der Erschließungskosten, keine Bauverpflichtung, gleiche Zuteilung, Übernahme der Kosten für die Straßenverbreiterung der bestehenden Straße „Am Schloss“ durch die Gemeinde. - Bei der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.10.16 hinsichtlich der Verschiebung des Baufensters auf Grundstück 132/618 wurde die Verschiebung nicht bis zur	- Wird zur Kenntnis genommen, ist auch Interessenlage der Gemeinde, eine freiwillige Umlage setzt aber die vertragliche Zustimmung <u>aller</u> Eigentümer voraus, solange diese nicht vorliegt, schreitet die Gemeinde in der gesetzlichen Umlage fort, wird aber einen Umstieg solange als möglich offenhalten. - Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. Hinweis: Anders als im Fall der Baugebietsabwicklung im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen bestehen bei der gesetzlichen Umlage und der folgenden Erschließung und den daraus folgenden Erschließungsbeitragsbescheiden unumstößliche gesetzliche und satzungsmäßige Vorgaben, so dass die besprochenen Konditionen dann nicht greifen. - Der Absatz im Baufenster dokumentiert nur die Einhaltung des gemäß LBO einzuhaltenden Mindestabstandes zu Nachbargrenzen von 2,5 m. Ein geradliniges Durchlaufen der Baugrenze bis zum Nachbargrundstück ist sinnlos.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	Grundstücksgrenze durchgezogen. Der dadurch entstandene Absatz im Baufenster sollte begradigt werden. • Herausnahme der bestehenden Straße „Am Schloss“ aus dem Bebauungsplan, da das Neubaugebiet komplett über die neue Straße erschlossen wird und ein Begegnungsverkehr dadurch ausgeschlossen ist. Dadurch entfällt der angegebene Sicherheitsaspekt, eine Verbreiterung der Straße ist nicht mehr notwendig. • Falls die Gemeinde trotzdem die Verbreiterung bewilligt, müssen die Kosten hierfür ausschließlich von der Gemeinde getragen werden und nicht in die Erschließungskosten fließen. In diesem Zuge scheint der Umrechnungsmaßstab abgegebene Fläche zur Verbreiterung der Straße / private Ausgleichsgrünfläche unverhältnismäßig in Wert und Fläche (verschenktes Bauland). Wir bitten um Überprüfung. • Die Berechnung der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit ist relativ hoch angesetzt. Wir fordern daher, keine öffentliche Parkplätze auf der Erschließungsstraße. • Absicherung des Baugebiets gegen Parken von Schwimmbad- und Sportplatzbesuchern.	Aus der Einstufung der nordwestlich angrenzenden Fläche als Wald durch die Forstbehörde beim Landratsamt ergibt sich jedoch für diesen Bereich für den Entwurf des Bebauungsplanes eine grundsätzliche Sachverhaltsänderung. • Über die Behandlung der bestehenden Straße „Am Schloss“ wurde im Rahmen der Entwurfsfassung zur Offenlage entschieden. Diese verbleibt als wichtige Fußgänger- und Radwegverbindung zwischen Haslachs-Simonswald und Simonswald im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs. Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. • Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes. Hinweis: Für den Fall, dass eine Straßenverbreiterung auch den geplanten Bauflächen einen erschließungstechnischen Vorteil bringt, ist dieser dort ebenfalls anzurechnen. Laut den mit der Umlegung beauftragten Fachleuten wird die dort zum Ausgleich der Flächenabgabe an der Straße eingetragene private Grünfläche wie Bauland bewertet werden, so dass im Bebauungsplanentwurf auf die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit entsprechenden baulichen Einschränkungen verzichtet wird. • Die geforderte Stellplatzanzahl je Wohneinheit entspricht dem hierzu möglichen Mittelwert und dem in kleineren ländlichen Gemeinden üblichen Wert. Die Ausweisung öffentlicher Parkplätze in der Erschließungsstraße ist nicht Sache des Bebauungsplanes, dies bleibt späteren Schritten vorbehalten. • Ist nicht Sache des Bebauungsplanvorentwurfes, bleibt verkehrsrechtlichen Anordnungen vorbehalten. ./.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
Einspruchsführer 4 vom 13.07.2017	Wir bitten um Berücksichtigung dieser Punkte und stehen jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung. hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Schloss“ Begründung: die Erschließung ist nicht ausreichend. Weitere Punkte werden nachgereicht.	Die geplante Erschließung des Neubaugebietes und seine Anbindung an das örtliche wie überörtliche Straßennetz weisen ausreichende Querschnitte (auch bei Engstellen) und verkehrliche Leistungsfähigkeit auf um den neu hinzutretenden Verkehr zu bewältigen. Weitere Punkte wurden im Rahmen der Auslegungsfrist und darüber hinaus bis Anfang August nicht nachgereicht. Die nachträglich eingereichten Punkte hat [REDACTED] zeitgleich über die Kommunalaufsicht angestoßen und wurden dort abgehandelt.
Einspruchsführer 5 vom 28.07.2017	vielen Dank für Ihr Emails Schreiben. Ich hatte heute einen Vororttermin mit Herrn Geisel vom LEV, Landkreis Emmendingen bei meinem Grundstück am Schloss, Flurstücknummer 101. Wir haben uns dabei auch detaillierter der Thematik meines an das potenzielle Baugebiet am Schloss angrenzende Grundstück angenommen. Ich möchte an dieser Stelle nicht die Inhalte der Besprechung aufführen, da Herr Geisel betont einen Vororttermin mit Ihnen bzw. Vertretern der Gemeinde, dem Revierförster Herrn Maier und ggf. Ihrem Planungsbüro angeregt hat. Terminlich wäre es Herrn Geisel noch kommende Woche möglich bzw. auch sehr recht, was mir ebenfalls sehr entgegenkommen würde, da ich bis und mit nächster Woche relativ flexibel bin. Ich kann nachvollziehen dass Sie mit den Gegebenheiten, wie Sie sie in unserer Gemeinde vorgefunden haben und auch weiter vorfinden werden, nicht zwingend und auch nicht im Detail vertraut und mitunter sogar darüber verwundert sind. Dennoch muss ich, um meine Interessen zu wahren, auf ein Vorgehen bestehen, das klar, eindeutig und vor allen Dingen verbindlich ist. In der gegenwärtigen Phase kann ich dies leider noch nicht erkennen, ich bin hier aber, wie in	./.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	meinem vorherigen Emails Schreiben bereits erwähnt, kommunikationsbereit und zu allen Richtungen hin offen, sofern meine Interessen gewahrt bleiben. Sollte es sich jedoch abzeichnen, dass hier, wie in der Vergangenheit üblich, Zusagen getroffen werden, die dann nicht eingehalten werden, so u.a. geschehen mit dem Baugebiet am Mühlenbach, und ich dann vom ehemaligen Bürgermeister auf meine Frage, weshalb das vereinbarte nicht umgesetzt worden ist, ein Achselzucken!!! als Antwort erhalte, wäre ich selbstverständlich dazu bereit, weitere Eskalationsstufen zu beschreiten. Oder anders formuliert: Das Achselzucken wird mir nicht noch einmal passieren. Folglich und historisch bedingt kann ich Ihrem Emails Schreiben keinerlei Verbindlichkeiten und somit auch keinerlei Wahrung meiner Interessen abringen. Und bleiben wir realistisch, wenn das neue Baugebiet in der ersten Skizze z.B. mit der neuen Strasse bis direkt an mein Grundstück angrenzt und dabei mein Weg schlicht und ergreifend erst einmal zur Hälfte weg ist, darf man mir nicht nachsehen, wenn ich hier kritisch nachfrage und davon ausgehe, dass hier in altklassischer Manier einmal mehr jemand über den Tisch gezogen werden sollte. Ich habe nur per Zufall von den neuen Gegebenheiten erfahren, wäre aber davon ausgegangen, dass ich hier zumindest im Vorfeld gehört werde. Wir sollten uns also nicht mit den alten Gepflogenheiten im Ort weiter auseinandersetzen sondern proaktiv nach vorne schauen. Ich denke daher, dass der Vorschlag von Herrn Geisel ein sehr guter wäre. Sollten Sie an einem Gespräch mit mir vor dem möglichen Vororttermin interessiert sein, bin ich, wie oben erwähnt, noch bis und mit kommender Woche flexibel (da Ferien). Bei Rückfragen stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch unter [REDACTED] zur Verfügung. <u>Email vom 08.07.2017</u> Sehr geehrter Herr Schonefeld,	Wird zur Kenntnis genommen. Die erneute frühzeitige Beteiligung wurde ordnungsgemäß im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Modalitäten sind gesetzlich festgelegt. Der Gesetzgeber macht keinen Unterschied im Bebauungsplanverfahren zwischen Eigentümern / Nutzern, Nachbarn, Bürgern der Gemeinde oder solchen von außerhalb und fordert unterschiedslos die Beteiligung der Öffentlichkeit. (§3 und §4a BauGB). Dabei muss es grundsätzlich bleiben. Andere Verfahrensweisen könnten dazu führen, das Einzelne sich darauf verlassen direkt informiert oder angesprochen zu werden; sollte dies aus welchen Gründen auch immer entfallen, wie stünde die Gemeinde da? Davon abgesehen wäre eine solche Vorgehensweise vom Verwaltungsaufwand nicht zu leisten. Wird zur Kenntnis genommen. <u>Antwort der Gemeinde vom 13.07.2017</u> Sehr geehrter [REDACTED], vielen Dank für Ihre Glückwünsche.

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------------------	-------------------------

	zunächst einmal heiße ich Sie als neuen Bürgermeister der Gemeinde Simonswald herzlich willkommen. Wie ich erfahren habe, wurde für den Bereich Schlossmatte das Baugebiet in der Planungsphase erweitert (siehe hierzu das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Gemeinderatsitzung Nr. 06.2017). Konkret erstreckt sich das Baugebiet in der gegenwärtige Ausweisung bis an mein Grundstück mit der Flurstücknummer 101. Mit leichtem Befremden habe ich dabei feststellen müssen, dass ich im Vorfeld zu dieser Erweiterung nicht gehört worden bin, wobei ich mit den dies bzgl. Gepflogenheiten nicht abschließend vertraut bin. Grundsätzlich würde ich jedoch in Anbetracht einiger der sich daraus ergebenden Fragestellung davon ausgehen, dass ein angrenzender Eigentümer z.B. in Sachen -> Wege- und Überfahrrechte, die geplante Strasse wird mir das Überfahren meines Grundstück zum Erreichen der oberen Hanglage nicht mehr ermöglichen	Die von Ihnen gemachten Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für das Baugebiet Schloss nehmen wir zur Kenntnis und bringen diese in das Verfahren ein. Die Bearbeitung der von Ihnen gemachten Einwendungen findet dann im Laufe und im Rahmen des rechtlich vorgesehenen Verfahrens statt. Selbstverständlich stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung. <u>Mit freundlichen Grüßen, Stephan Schonefeld, Bürgermeister</u> <u>Empfehlung des Planers:</u> Siehe vorstehend zum Schreiben vom 28.07.2017. Der vorhandene bislang nur über gegenseitige Dienstbarkeit gesicherte Weg bleibt unverändert bestehen. Soweit der Weg auf Grundstücken des Plangebietes liegt, wird dort anstelle der Dienstbarkeit eine Verkehrsfläche ausgewiesen (= öffentliche Fläche anstelle privater Fläche), da letztendlich den späteren Baugrundstücken die Vorhaltung eines landwirtschaftlichen Weges nicht zugeordnet werden soll (diese ziehen - anders als die bisherige landwirtschaftliche Fläche - daraus keinen Vorteil). Bei den übrigen Grundstücken außerhalb des Plangebietes bleibt es unverändert bei der bestehenden Dienstbarkeit, so dass für das Flurstück 101 kein Nachteil entsteht.
--	--	--

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
-----------------	----------------------------	-------------------------

	-> Fortlaufende Bewirtschaftung meines Grundstücks z.B. in Bezug zu Holzfällerarbeiten, bei denen gefällten Bäume dann zwangsläufig auf die Baugrundstücke, die ggf. dann bereits bebaut sind, fallen und die damit verbunden Kosten -> Landwirtschaftliche Nutzung durch z.B. Weidetiere und ggf. damit verbundene Geräusch- und Geruchsentwicklung -> Grenzen und Einhaltung derselben sowie ggf. damit verbundene Grenzabstände -> Benutzung meines Grundstückes für Bauarbeiten inkl. der damit verbundenen Flurschäden -> etc. in die Planungsphase mit einbezogen wird. Ich bin hinsichtlich dieser Thematiken im Allgemeinen aber auch im Speziellen grundsätzlich im Sinne eines Quid pro Quo für eine konstruktive Kommunikation bereit, muss aber an dieser Stelle festhalten, dass der Start hierzu seitens der Vertreter der Gemeinde Simonswald für mein Dafürbefinden eher suboptimal verlaufen ist. Ich erwarte daher zu diesen Angelegenheiten bis spätestens am	Die fortlaufende Bewirtschaftung des Grundstücks auch in Bezug auf Holzfällerarbeiten hat grundsätzlich so zu erfolgen, dass keine angrenzenden Grundstücke davon negativ berührt werden. Für die in besonderen Fällen mögliche Inanspruchnahme eines Fremdgrundstückes bedarf es der Verpflichtung des betroffenen Eigentümers durch die Forstbehörde auf Antrag des Waldeigentümers/-nutzers. Die Planung wird zur Offenlage so geändert, dass in solch einem Fall dem Waldeigentümer gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Mehrkosten entstehen. Die Beweidung ist als ortsüblich vom Wohngebiet hinzunehmen. Die Grenzabstände sind eingehalten. Eine Benutzung des Flurstücks Flst. 101 durch Bauarbeiten im Plangebiet ist nicht notwendig. Eine Erweiterung des Siedlungskörpers in das außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücks Flst. 101 ist nicht ersichtlich. Auch hinsichtlich möglicher Ausgleichsmaßnahmen werden andere Maßnahmen getroffen. Die Einbeziehung des Grundstücks ist nicht erforderlich. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit zur Stellungnahme im weiteren Verfahren (Offenlage).
--	--	---

Öffentlichkeit:	S t e l l u n g n a h m e:	Empfehlung des Planers:
	11.07.2017 eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits. Anbei finden Sie meine Kontaktdaten wie folgt:   Bei Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	

Aufgestellt: Freiburg, den 07.03.2019
Brenner/be

Anlage zur Stellungnahme Rae [redacted] für [redacted] (Einspruchsführer 1)

