A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 4
A.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz 4
A.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz 4
A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz 9
A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden 11
A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht 17
A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst 17
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz 17
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima 19
A.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft 20
A.10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger 22
A.11 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz 23
A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 24
A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen 27
A.14 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion 28
A.15 Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst 28
A.16 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege 29
A.17 Verband Region Südlicher Oberrhein 30
A.18 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein 31
A.19 Eisenbahn-Bundesamt 32
A.20 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 32
A.21 Die Autobahn GmbH des Bundes 33
A.22 Bundesnetzagentur 33
A.23 Deutsche Telekom Technik GmbH 35
A.24 Badenova Netze GmbH 35
A.25 Netze BW GmbH 37
A.26 naturenergie netze GmbH 37
A.27 terranets bw GmbH 38
A.28 TransnetBW GmbH 38
A.29 Vodafone West GmbH 38
A.30 Vodafone GmbH 39
A.31 Amprion GmbH 40
A.32 PŸUR Tele Colombus Netz GmbH 40
A.33 PLEdoc GmbH 40
A.34 SWEG Schienenwege GmbH 41
A.35 Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr 43
B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 47
B.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft 47
B.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz 47
B.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation 47
B.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung 47
B.5 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4 47

B.6 Autorisierte Stelle Digitalfunk BOS Baden-Württemberg (ASDBW) 47
B.7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 47
B.8 Stadt Freiburg im Breisgau 47
B.9 Stadt Breisach am Rhein 47
B.10 Stadt Staufen 47
B.11 Gemeinde Hartheim 47
B.12 Gemeinde Eschbach 47
B.13 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt 47
B.14 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau 47
B.15 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden 47
B.16 Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz 47
B.17 Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 46.2 Zivile Luftfahrtbehörde 47
B.18 Handelsverband Südbaden e.V. 47
B.19 Handwerkskammer Freiburg 47
B.20 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 47
B.21 Bundesnetzagentur – Planungs- und Genehmigungsverfahren 47
B.22 Bundesnetzagentur – Funkbetreiberauskunft 47
B.23 badenovaWÄRME*PLUS* GmbH & Co.KG 47
B.24 APM 47
B.25 Abwasserzweckverband Staufener Bucht 48
B.26 Zweckverband Gruppenwasserversorgungsverband Krozinger Berg 48
B.27 Zweckverband Gewerbepark Breisgau 48
B.28 Regio Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF) 48
B.29 SBG Südbadenbus GmbH 48
B.30 Vermögen und Bau Baden-Württemberg 48
B.31 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. 48
B.32 Landesnaturschutzverband BW 48
B.33 BUND e.V. 48
B.34 NaBu Landesverband Baden-Württemberg 48
B.35 NaBu-Gruppe Freiburg e.V. 48
B.36 Stadt Bad Krozingen – Baurecht 48
B.37 Stadt Bad Krozingen – FB Tiefbau 48
B.38 Stadt Bad Krozingen – FB Umwelt 48
B.39 Stadt Bad Krozingen – Untere Verkehrsbehörde 48
B.40 Stadt Heitersheim 48
B.41 Gemeinde Ehrenkirchen 48
B.42 Gemeinde Schallstadt 48

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT 49

C.1 Person 1 49
C.2 Person 2 50
C.3 Person 3 57
C.4 Person 4 89
C.5 Person 5 92

C.6 Person 6 93
C.7 Person 7 99
C.8 Person 8 100
C.9 Person 9 108

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.1.1	Die Stadt Bad Krozingen als Große Kreisstadt ist als untere Baurechtsbehörde sowohl bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich eigenverantwortlich zuständig. Auch obliegt dem Landratsamt in diesem Bereich keine Aufgabe der Fachaufsicht. Auf eine baurechtliche Stellungnahme wird daher verzichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Wir bitten allerdings weiterhin an den Verfahren beteiligt zu werden, da wir weiterhin die Koordinationsaufgabe zu allen Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange im Landratsamt wahrnehmen.	Dies wird berücksichtigt. Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes wird weiterhin beteiligt.
A.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.2.1	Die Stadt Bad Krozingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchhofener Straße“ zusätzlichen verdichteten Wohnraum im Geschosswohnungsbau am östlichen Stadtrand zu schaffen. Die ca. 1,89 ha große Fläche besteht aus einer Teilfläche des besonders geschützten Biotops Nr. 180123150784 „Gehölze um das Industriegebiet im Osten von Bad Krozingen“, einer Baustellenlagerfläche, einem Bolzplatz, verschiedenen Einzelbäumen, Fettwiesen sowie Ackerflächen. Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, weshalb dieser geändert werden soll / muss. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Laut Umweltbericht (Erläuterungen zum Scopingverfahren) hat das Freiburger Institut für angewandte Tierökologie (FrInaT) bereits im Jahr 2025 eine	Dies wird berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde per E-Mail nachgereicht. Die Stellungnahme der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	„artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) für das Plangebiet durchgeführt. Dieser Bericht wurde den zur Verfügung gestellten Unterlagen jedoch nicht beigefügt und auch auf Anforderung (per Mail) durch die untere Naturschutzbehörde bei fsp stadtplanung (cc Stadt Bad Krozingen) vom 29.05.2026 nicht nachgereicht. Ohne diese Unterlage ist eine Plausibilitätsprüfung der artenschutzrechtlichen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen im Umweltbericht nicht möglich.	unteren Naturschutzbehörde wurde im weiteren Verfahrenslauf berücksichtigt.
A.2.3	Unabhängig davon, ist die Bewertung der verschiedenen Biotoptypen fachlich plausibel.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls plausibel und führt zu einem erheblichen Kompensationsdefizit von insgesamt 218.763 Ökopunkten. Dafür werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, die im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden sollen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.5	<u>Biotopschutz</u> Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 180123150784 „Gehölze um das Industriegebiet im Osten von Bad Krozingen“. Der Teilbereich des Biotops innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig entfernt. Für diesen Teilbereich ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich unter Berücksichtigung des zeitlichen Verzugs (time lag) bis zur Neuentwicklung im räumlichen Zusammenhang zu erbringen. Dafür muss rechtzeitig vor der Inanspruchnahme des Gehölzbestands ein Antrag auf Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften gestellt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 30 Abs. 4 BNatschG. Der erforderliche Ausnahmeantrag sollte / muss rechtzeitig (mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde unter Vorlage der Ausgleichsmaßnahmen eingereicht werden. Der Ausgleichsvorschlag muss außerdem konkrete Erläuterungen hinsichtlich der Herstellungs- und Entwicklungspflege beinhalten.	Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der Vorbelastung des bestehenden geschützten Biotops durch standortfremde Gehölze, frequentierte Nutzung und Müllablagerung wird nach Rücksprache mit der UNB ein Abschlag in der Bewertung vorgenommen. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll auf den Flurstück 3914, Gemarkung Krozingen, ein neues Feldgehölz aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen entstehen. Eine Genehmigung wird bereits ausgearbeitet. Ein Antrag auf Ausnahme wird vor dem Satzungsbeschluss eingereicht.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Artenschutz	
A.2.6	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro FrInaT (Stand März 2025) kommt laut Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Vögel vorliegt und das Eintreten der Zugriffsverbote gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann. Ohne Vorlage der saP ist eine fachliche und rechtliche Prüfung der vorgeschlagenen (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Nach unserem Kenntnisstand sind in diesem Bereich in der Vergangenheit auch Haselmäuse untersucht worden; falls nicht, so wäre dies erforderlich (gewesen). Zudem fehlen Aussagen zu Reptilien und konkretere Angaben zu den vorkommenden Vogelarten. Als Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppen der Vögel wird die Einhaltung der Vogelschutzzeiten bei der Entfernung von Gehölzen genannt, was nachvollziehbar ist und selbstverständlich sein sollte.	Dies wird berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde per E-Mail bei der unteren Naturschutzbehörde nach Erhalt der Stellungnahme nachgereicht. Aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde geht hervor, dass im Plangebiet das Vorkommen von Reptilien nicht nachgewiesen werden kann und demzufolge diesbezügliche keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Eine Untersuchung der Haselmäuse erfolgte im Rahmen einer Relevanzprüfung durch das Büro FrInaT. Die genauen Ergebnisse sind Teil der saP (Stand 23.09.2026).
A.2.7	Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen (Installation von 7 Vogelnistkästen und Pflanzung einer Feldhecke im Süden des Plangebiets vor Beginn der Gehölzrodungen) lassen die Frage offen, ob 7 Nistkästen in Anbetracht der fast vollständigen Entfernung des großen Biotops und des reichen Vogellebens auf dem Gelände tatsächlich ausreichen oder unter Umständen deutlich mehr Nistkästen aufgehängt werden müssten. Außerdem ist unklar, welche Vogelarten tatsächlich betroffen sind.	Dies wird berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde per E-Mail bei der Unteren Naturschutzbehörde nach der Stellungnahme nachgereicht. In dem Bericht wird die Anzahl der Nistkästen begründet, was – der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu folge- nachvollziehbar ist.
A.2.8	Die geplante Anpflanzung einer Feldhecke vor den Rodungsarbeiten als CEF-Maßnahme für Vögel und Fledermäuse wird mehrere Jahre benötigen, bis die neue Feldhecke die Funktion der entfernten Gehölze für den Vogelschutz erfüllen kann. Die Gehölzpflanzungen sind aus unserer Sicht zwar grundsätzlich sinnvoll, erfüllen ihre Funktion aber erst in etlichen Jahren. Es sind deshalb weitere Maßnahmen erforderlich, z.B. eine Aufwertung einer unmittelbar angrenzenden Fläche zur	Dies wird berücksichtigt. Im Süden ist eine einreihige Feldhecke mit begleitendem Saum vorgesehen. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um die Anpflanzung einer 2 m breiten und 3,5 m hohen Feldhecke mit beidseitigen 1 m breiten Saumstreifen. Dies ersetzt der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu folge den Vorschlag bezüglich der Einsaat an den angrenzenden Acker. Zu den Nistkästen siehe vorheriger Beschlussvorschlag.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Nahrungsfläche (Ackerumwandlung in extensiv genutzte Wiese o.ä.). Darüber hinaus kann erst nach Vorlage der saP aus fachlicher Sicht geprüft und festgestellt werden, welche Vogelarten tatsächlich betroffen sind und auf dieser Grundlage dann die Nistkastenauswahl für Star, Blau- und Kohlmeise (s. Seite 22 des Berichts) festgelegt werden.	
A.2.9	Im Textteil der Bebauungsvorschriften müssen sämtliche artenschutzrechtlichen Vorgaben bzw. vom Büro Wermuth vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – siehe Ziffer 9.2.1 des Umweltberichts) berücksichtigt werden, so auch der Passus zu den „nächtlichen Bauarbeiten“ und der „fledermaus- und insektenfreundlichen“ Beleuchtung sowie zu den „Schächten mit Fallenwirkung“ (siehe Seiten 22 und 37 des Umweltberichts).	Dies wird berücksichtigt. Die im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsvorschriften als Festsetzungen und Hinweise ergänzt.
A.2.10	Folgende Formulierung für die Beleuchtungsvorgabe schlagen wir vor: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 590 Nanometern (z. B. LED-Lampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Zulässig sind staubdichte und voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light output Ratio ULR = 0 %). Nach oben strahlende oder flächige Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig. Die Beleuchtung ist auf das für die verkehrssichere Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch zeit- oder sensorgesteuerte Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion. Wir bitten um entsprechende Ergänzung.	Dies wird berücksichtigt. Die vorgeschlagene Festsetzung zur Außenbeleuchtung wurde in den Bebauungsvorschriften ergänzt.
A.2.11	Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.12	Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch	Dies wird berücksichtigt. Im Umweltbericht wurde eine Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen, die für die externe Ausgleichsplanung notwendig sind, aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 3 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.	Für die Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Bad Krozingen stehen, wird eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung getroffen. Im Umweltbericht werden in Bezug auf die Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen Aussagen ergänzt.
A.2.13	Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).	Dies wird berücksichtigt. Für die Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Bad Krozingen stehen, wird rechtzeitig eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung getroffen.
	Kompensationsverzeichnis	
A.2.14	Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Stadt Bad Krozingen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG).	Dies wird berücksichtigt. Die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Bad Krozingen in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.
A.2.15	Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 09.10.2025 zum Inkrafttreten der novellierten Kompensationsverzeichnis-Verordnung (KompVzVO) und zur Inbetriebnahme der neuen Anwendungssoftware „Kompensationsverzeichnis Baden-Württemberg“ (KompVz BW). Die neue Anwendungssoftware wurde zum 12.01.2026 in Betrieb benommen. Jede Kommune muss einen Zugang bei der LUBW beantragen, um ab dem 01.01.2026 alle eintragungspflichtigen Maßnahmen zu erfassen. Wir verwiesen diesbezüglich insbesondere auf Ziffer 3 des Schreibens vom 09.10.2025.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen und Hinweise	
A.2.16	Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Stadt Bad Krozingen den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.	Dies wird berücksichtigt. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsvorschriften ergänzt: „Zur Sicherung der tatsächlichen Umsetzung dieser Vorgaben kann die Stadt den Eigentümer gemäß § 178 BauGB verpflichten, sein Grundstück entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.“
A.2.17	Um den Bolzplatz herum befinden sich vier große Edelkastanienbäume, von denen mindestens drei sehr vital scheinen. Da große Bäume zu einer hohen Aufenthaltsqualität in einem Wohngebiet beitragen (Klimawandel), darüber hinaus eine wichtige ökologische Funktion erfüllen und Edelkastanien ein sehr hohes Alter erreichen können, sollten bei der weiteren Planung alle Möglichkeiten eruiert werden, um diese Bäume zu erhalten. Es wird ansonsten viele Jahre dauern, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen erfüllen können. Bäume in dieser Dimension sollten in der heutigen Zeit generell nicht mehr gefällt werden. Angesichts der klimatischen Entwicklungen - auch im Hinblick auf die künftige Lebensqualität des neuen Baugebiets - sollten schattenspendende, temperaturausgleichende und vor allem bereits vorhandene voll funktionstüchtige Bäume unbedingt erhalten bleiben.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Bedeutung des Großbaumbestandes für das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität wird ausdrücklich anerkannt. Da die Bäume jedoch direkt im Bereich der künftigen Bebauung für die Wohnbebauung liegen, ist ihr Erhalt aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Um die mikroklimatischen und ökologischen Funktionen nachhaltig zu sichern, erfährt das künftige Wohngebiet durch verbindlich festgesetzte Baumpflanzungen eine hohe Begrünungsdichte. Dadurch wird langfristig eine hohe Aufenthaltsqualität und qualitätvolle Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet.
A.2.18	In die neuen Gebäude sollten gemäß den Empfehlungen des Umweltberichts bzw. des Artenschutzgutachtens zusätzliche Vogelnistkästen und Fledermausquartiere zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen integriert werden. Nach Möglichkeit sollte ein entsprechender Passus in den Textteil der Bebauungsvorschriften aufgenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Eine Empfehlung zur Integration zusätzlicher Vogelnistkästen und Fledermausquartiere zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen in den neuen Gebäuden wurde in den Hinweisen ergänzt
A.3	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz** (Schreiben vom 01.07.2026)	
A.3.1	Wir haben die nachgereichte Unterlage (saP Büro FrInaT vom 13.05.2026) mittlerweile naturschutzfachlich geprüft. Laut der saP sind die Artengruppen Reptilien, xylobionte Käferarten und die Haselmaus bei den Untersuchungen berücksichtigt worden. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass das Gebiet für Haselmaus und xylobionte Käfer als "wenig geeignet	Dies wird zur Kenntnis genommen.

	einzustufen" ist. *"Weiterführende, artspezifische Erfassungen wurden daher nicht als erforderlich angesehen"*. Vorkommen von Reptilien wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen, was auf den hohen Prädationsdruck durch Hauskatzen begründet wird. Diese Schlussfolgerungen sind anhand des vorgelegten Berichts aus unserer Sicht plausibel und nachvollziehbar, so dass sich unsere bisherigen Nachforderungen zur Berücksichtigung dieser/n Artengruppen/Arten erübrigt haben.	
A.3.2	Ebenso wird die Anzahl an Nisthilfen im Bericht von FrInaT begründet, so dass sich auch dieser Punkt in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung erübrigt hat.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.3	Im Kapitel 7.2.2 der saP, "Lebensstätte von Fledermäusen" auf Seite 32 ff. wird als CEF-Maßnahme die Anlage einer funktionstüchtigen Feldhecke gefordert, die einen entsprechend langen zeitlichen Vorlauf für die Entwicklung benötigt, was im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt werden muss: *"Im Planungsgebiet ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) eine einreihige Feldhecke mit begleitendem Saum als Leitstruktur für die Flugstraße der Zwergfledermaus anzulegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Pflanzung ist aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen herzustellen und muss eine Mindesthöhe von 2,5 m sowie eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen. Lückenbildungen von mehr als 5 m sind durch entsprechende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu vermeiden. Damit keine Schädigung entsprechend § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG eintritt, muss die Feldhecke bereits vor der Baufeldfreimachung ihre Funktion erfüllen. In der Regel macht dies einen zeitlichen Vorlauf notwendig, welcher bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist."* Der Saumbereich als Teil der hier formulierten CEF-Maßnahme Hecke ersetzt unseren Vorschlag, einen angrenzenden Acker durch Einsaat aufzuwerten, damit er als Nahrungsraum dient.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Damit die neu zu pflanzende Feldhecke ihre Funktion unmittelbar nach Pflanzung erfüllt, wurde die festgesetzte Qualität der Heckenpflanzung erhöht: Die vorgesehene Gehölzhöhe von 3,5 m und der enge Pflanzabstand ermöglichen eine zeitnahe Entwicklung einer durchgehenden Leitstruktur für die Zwergfledermaus. Die vorgesehenen Saumstrukturen ergänzen die Gehölzstruktur und schaffen zusätzlich geeignete Nahrungshabitate für den Haussperling und weitere Vogelarten. Die abschnittsweise Rodung der bestehenden Gehölze unterstützt zudem die kontinuierliche Funktion der Leit- und Habitatstruktur während der Übergangsphase. Mit der Verbreiterung auf insgesamt 4 m (2 m Breite Hecke mit beidseitigem 1 m breitem Saum) wird die Maßnahmenfläche dann auch mittelbis langfristig eine ausreichende Habitateignung aufweisen. Insgesamt wird die geplante Maßnahme hinsichtlich ihrer Funktion als Leitstruktur für die Zwergfledermaus sowie als Nahrungshabitat für den Haussperling und weitere Vogelarten daher als geeignet und ausreichend bewertet. Die Maßnahme wird als Leitstruktur unter diesen Voraussetzungen sofort wirksam sein. Der Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wird folglich nicht erfüllt. Die Maßnahme wurde zwischenzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Maßnahme wurde zur Sicherung im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

A.3.4	Wir bitten um Kenntnisnahme und entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
	Bodenschutz	
A.4.1	<u>Hinweise zum schutzgutbezogenen Ausgleich:</u> Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB möchten wir darauf hinweisen, dass die Belange des Bodenschutzes im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die durch die Planung betroffenen Bodenfunktionen wie natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie Speicher-, Puffer- und Regelungsfunktionen des Bodens. Für das Plangebiet wird ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden durch die vorgesehene Versiegelung beschrieben. Die Kompensation konzentriert sich derzeit überwiegend auf Biotop- und Artenschutzmaßnahmen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht wäre es sinnvoll, ergänzend auch Maßnahmen einzubeziehen, die auf den Erhalt oder die funktionale Verbesserung von Bodenfunktionen abzielen. Hierzu kann geprüft werden, ob der sachgerechte Umgang mit überschüssigem kulturfähigem Oberboden sowie dessen Verwertung auf geeigneten Flächen oder Bodenverbesserungsmaßnahmen auf aufwertungsfähigen Standorten berücksichtigt werden können. Ergänzend wäre es hilfreich darzustellen, ob im Umfeld potenzielle Flächen für bodenbezogene Aufwertungsmaßnahmen in die Prüfung einbezogen wurden. Abschließend wird angeregt, den Zusammenhang zwischen Eingriff in den Boden und möglichen funktional ausgerichteten Maßnahmen im Umweltbericht deutlicher darzustellen. Ein Hinweis zum sachgerechten Umgang mit Mutterboden gemäß § 202 BauGB wird ergänzend empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Im Umweltbericht werden die Anregungen zur Verbesserung von Bodenfunktionen ergänzt. Ein entsprechender Hinweis über den sachgerechten Umgang mit Mutterboden wurde im Umweltbericht ergänzt.

A.4.2	Hinweise zum Bodenschutzkonzept: Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung zwar ausdrücklich von der Verpflichtung der Gemeinden ausgenommen, Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in besonderem Maße zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG). Ungeachtet dessen besteht diese Verpflichtung für Gemeinden bei der Durchführung eigener Baumaßnahmen auf bislang unberührten Flächen sowie im Rahmen der hierfür erforderlichen Planungen fort. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen. Im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans kann daher gegebenenfalls die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erforderlich werden. Eine entsprechende Verpflichtung trifft auch den Bauherrn bei der Verwirklichung eines Vorhabens auf einem überplanten Baugrundstück mit bislang unberührten Flächen von mehr als 0,5 Hektar. Auf diese Gesichtspunkte wird vorsorglich hingewiesen, damit die Gemeinden diese Anforderungen neben den bestehenden Vorgaben des Bodenschutzes – insbesondere der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden – frühzeitig in die bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen können. Ein erforderliches Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 ist durch eine sachkundige Person (mit Sachkundenachweis gemäß § 18 BBodSchG oder vergleichbarer Qualifikation) zu erstellen und der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde spätestens sechs Wochen vor Beginn der Bauausführung vorzulegen. Es wird empfohlen, sowohl das Bodenschutzkonzept (BSK) als auch die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) frühzeitig in die Planung einzubeziehen, damit die zum Schutz des Bodens erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen rechtzeitig festgelegt und bei Ausschreibung sowie Umsetzung des	Dies wird berücksichtigt. Ein Bodenschutzkonzept wurde erarbeitet und wird in der Begründung zusammenfassend beschrieben. Das ausführliche Bodenschutzkonzept wird zur Offenlage bereitgestellt.

	Vorhabens berücksichtigt werden können. Hierdurch können schädliche Bodenveränderungen vermieden bzw. minimiert und Bodenfunktionen möglichst weitgehend erhalten oder wiederhergestellt werden. Erfahrungsgemäß lassen sich durch die frühzeitige Einbindung eines BSK und einer fachkundigen BBB in die Planung teilweise erhebliche Kosten einsparen, insbesondere durch eine geringere Flächeninanspruchnahme und reduzierte Bodenbewegungen. Darüber hinaus kann die BBB zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen.	
A.4.3	Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Altlasten	
A.4.4	Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde weist darauf hin, dass die Altlastensituation sowie die hierzu vorliegenden Sanierungsmaßnahmen aus bodenschutzfachlicher Sicht bislang nicht ausreichend konkret und nachvollziehbar in die Bauleitplanung eingearbeitet wurden. Insbesondere vor dem Hintergrund der teils erheblichen Quecksilberbelastungen wird angeregt, die vorhandenen Erkenntnisse aus den Altlastenuntersuchungen, dem Sanierungskonzept sowie der behördlichen Freigabe des Sanierungskonzepts deutlicher in den Bebauungsplan, die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.	Dies wird berücksichtigt. Ein Altlastenkonzept wurde erarbeitet und wird in der Begründung zusammenfassend beschrieben. Das ausführliche Altlastenkonzept wird zur Offenlage bereitgestellt.
A.4.5	Aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sollte nachvollziehbarer dargestellt werden, ▪ welche Belastungssituation im Plangebiet vorliegt, ▪ welche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen vorgesehen sind, ▪ welche Sanierungsziele erreicht werden müssen, ▪ in welchen Bereichen belastete Auffüllungen ggf. dauerhaft im Untergrund verbleiben, ▪ und wie dauerhaft sichergestellt wird, dass die Anforderungen an gesunde	Dies wird berücksichtigt. Die geforderten Inhalte sind im Altlastenkonzept berücksichtigt.

	Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.	
A.4.6	Der Umweltbericht behandelt die Altlastenthematik bislang überwiegend allgemein. Die konkreten Untersuchungsergebnisse sowie die vorgesehenen Aushub-, Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sollten dort ausführlicher dargestellt und hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser bewertet werden.	Dies wird berücksichtigt. In den Umweltbericht wurden die Wirkungspfade bezüglich der Altlasten ergänzt.
A.4.7	Darüber hinaus wird angeregt zu prüfen, ob ergänzende textliche Festsetzungen bzw. Hinweise erforderlich sind, um den zukünftigen Umgang mit verbleibenden belasteten Bodenbereichen dauerhaft abzusichern. Dies betrifft insbesondere spätere Bodenarbeiten, Garten- und Tiefbaumaßnahmen sowie den dauerhaften Erhalt vorgesehener Bodenaustausch-, Abdeckungs- und Trennschichtsysteme.	Dies wird nicht berücksichtigt. Es verbleiben keine belasteten Bodenbereiche im Plangebiet. Das Altlastenkonzept sieht eine vollständige Aushebung aller Belastungen vor. Festsetzungen oder Hinweise auf den Umgang mit verbleibenden belasteten Bodenbereichen sind deshalb nicht erforderlich.
A.4.8	Weiterhin wird angeregt zu prüfen, ob ergänzende Festsetzungen zu den einzuhaltenden Sanierungs- bzw. Sicherungszielwerten aufgenommen werden sollten. Dabei sollte geregelt werden, welche bodenschutzfachlichen Zielwerte für die vorgesehenen sensiblen Nutzungen einzuhalten sind und wie deren dauerhafte Einhaltung sichergestellt wird.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die bodenschutzfachlichen Zielwerte werden durch die Bodenschutzverordnung vorgegeben und im Rahmen der Altlastensanierung eingehalten. Dadurch, dass alle belasteten Bodenbereich ausgehoben werden, unbelastetes Material verfüllt wird und Kontroll- und Nachweismaßnahmen durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die dauerhafte Einhaltung der Zielwerte gewährleistet wird. Festsetzungen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.
A.4.9	Aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde kommen hierzu insbesondere folgende ergänzende Hinweise bzw. Festsetzungen in Betracht: ▪ Vor Aufnahme sensibler Nutzungen sind die im abgestimmten Sanierungskonzept vorgesehenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen vollständig umzusetzen. ▪ Für die nutzungsrelevanten Wirkungspfade sind mindestens die für Wohngebiete maßgeblichen Prüf-, Maßnahmen- bzw. Zielwerte gemäß BBodSchV einzuhalten. ▪ Soweit belastete Auffüllungen im Untergrund verbleiben, ist dauerhaft sicherzustellen, dass hierdurch keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstigen Gefahren hervorgerufen werden.	Dies wird berücksichtigt. Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit dem belasteten Boden wurden in den Bebauungsplan übernommen.

	▪ Die vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen, insbesondere Bodenaustausch-, Abdeckungs- und Trennschichtsysteme, sind dauerhaft zu erhalten. ▪ Bei Eingriffen in den Untergrund, insbesondere bei Erdarbeiten, Leitungsgräben sowie Garten- und Tiefbaumaßnahmen, sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts sowie ggf. weitergehende Anforderungen der zuständigen Bodenschutzbehörde zu beachten. ▪ Aushub-, Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Abweichungen vom Sanierungskonzept sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. ▪ Die ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sollte gegenüber der zuständigen Bodenschutzbehörde fachgutachterlich nachgewiesen werden.	
	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	
A.4.10	Der Standort für das Vorhaben liegt innerhalb des WSG 315095 zu den Brunnen Hausen der Badenova in Zone 3b. Die Bestimmungen der RVO sind zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wurde in den Bebauungsplan übernommen.
	Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung	
A.4.11	Erste Ausführungen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Unterlagen gemacht. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir ein Entwässerungskonzept, dass bereits detailliert ausgearbeitet ist, mit bspw. Darstellung, Bemessung und Auslegung der Regenwasseranlage etc. Somit können z. B. auch freizuhaltende Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Planunterlagen ausgewiesen werden.	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage des Bebauungsplans wurde ein detailliertes Entwässerungskonzept mit Darstellung der entwässerungstechnischen Anlagen und den Bemessungen erarbeitet. In der Begründung wird das Konzept beschrieben.
A.4.12	Bei Grundstücken größer als 800 m² sollte ein Überflutungsnachweis mit einer Wiederkehrzeit von T = 30 Jahre geführt werden.	Dies wird berücksichtigt. Für die privaten Grundstücksflächen größer als 800 m² wird im Rahmen des Bauantrags ein Überflutungsnachweis mit der Wiederkehrzeit von T = 100 Jahren nach DIN 1986-100 geführt.

A.4.13	Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz angestrebt werden sollte. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Niederschlagswasser soll verstärkt vorrangig in blau-grünen Infrastrukturen zwischengespeichert und genutzt oder ortsnah schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden.	Dies wird berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde eine Wasserhaushaltsbilanzierung nach DWA-A 102-4 durchgeführt und den Offenlageunterlagen beigelegt. Dabei wurden nach Möglichkeit naturnahe Abfluss,- Verdunstungs- und Versickerungswerte angestrebt. Nach Aussage des LRA Fachbereich Grundwasser vom 18.02.2025 ist allerdings wegen der Lage des Plangebiets im Trinkwasserschutzgebiet sowie der Belastung des Plangebiets durch Altlasten eine Abwasserbeseitigung durch eine technische Versickerungsanlage mit Durchstich auf die grundwasserführenden Schwarzwaldkiese nicht genehmigungsfähig. Dadurch verringert sich der Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Versickerungskomponente. In der Begründung wird die Wasserhaushaltsbilanzierung zusammenfassend beschrieben.
A.4.14	Der Bau der Abwasseranlagen sollten nach § 48 WG im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Abwasseranlagen werden in Abstimmung mit der Wasserbehörde geplant.
A.4.15	Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sollte bei der Planung/Verlegung der Abwasserleitungen das Arbeitsblatt DWA-A 142 und das Merkblatt DWA-M 146 beachtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Berücksichtigung der Arbeits- und Merkblätter wurde in den Bebauungsplan übernommen.
	Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen	
A.4.16	Gemäß den Starkregengefahrenkarten der Stadt Bad Krozingen werden im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Kirchhofener Straße“ für ein so genanntes „außergewöhnliches Ereignis“ (entspricht einem Starkregenereignis, das ungefähr einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) stellenweise Überflutungen der Wassertiefenkategorie von 0,5 – 1,0 m prognostiziert.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.4.17	Unter Ziffer 3.7 der Bebauungsvorschriften wird im Rahmen der Thematik „Erdmassenausgleich“ auch ein „erhöhter Schutz bei Starkregen“ genannt, was auch wir grundsätzlich als zielführend erachten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.18	Gleichzeitig müssen dabei aber auch die Auswirkungen des neuen Baugebietes auf Starkregenabflüsse betrachtet werden, wobei es zu keinen (wesentlichen) negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft kommen darf.	Dies wird berücksichtigt. Die Auswirkungen des Baugebiets auf die Starkregenabflüsse wurden betrachtet, im Entwässerungskonzept berücksichtigt und in der Begründung zusammenfassend beschrieben.

A.5	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.5.1	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchhofener Straße" wurde vom Büro Jans, Ettenheim eine schalltechnische Untersuchung (Nr. 6696/1402A vom 10.03.2026) erstellt. Die bestimmungsgemäße Nutzung der Gewerbeflächen im "Gewerbegebiet an der L 123" innerhalb des Plangebiets "Kirchhofener Straße" verursacht keine Überschreitung der dort maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Maßnahmen zum Schutz vor Betriebslärmeinwirkungen sind somit nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	Für die Beurteilung des Verkehrslärms (Bahn- und Straßenverkehr) ist die Gemeinde selbst zuständig	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das geplante Quartier wurden in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
A.5.3	Die Gewerbeaufsicht hat keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.6.1	Die im Planungsgebiet mit Waldbäumen und -sträuchern bestockte Fläche von ca. 0,45 ha wird aufgrund Ihrer derzeitigen Nutzung und Ausformung als Gehölz und nicht als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingestuft. Die geplante Entfernung der Bäume und Sträucher stellt somit keinen forstrechtlichen Eingriff dar.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.7.1	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 15 Abs. 6 LBO). Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür	Dies wird berücksichtigt. Die Rettungswege und Aufstellflächen erfüllen die Anforderungen. Der Hinweis zu den Rettungs- und Aufstellflächen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

	erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) maßgeblich. Bepflanzungen sind dementsprechend zu planen und dürfen das Aufstellen eines Hubrettungsfahrzeuges oder einer tragbaren Leiter nicht behindern.	
A.7.2	Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Gemäß DIN EN 1991-1-1:2010-12 NCI NA.3.3.3 (NA.2) sind Hofkellerdecken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, für die Brückenklasse 16/16 nach DIN 1072:1985-12, Tabelle 2 zu berechnen. Dabei ist jedoch nur ein Einzelfahrzeug in ungünstigster Stellung anzusetzen; auf den für die Feuerwehr vorgesehenen Flächen ist die gleichmäßig verteilte Last der Hauptspur von 5,0 kN/m² in Rechnung zu stellen. Der nach DIN 1072 geforderte Nachweis für eine einzelne Achslast von 110 kN darf entfallen. Die Nutzlast darf als vorwiegend ruhend eingestuft werden, Zufahrten sind sicher begeh- und befahrbar herzustellen und so in Stand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr erkennbar und benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist (VwV Feuerwehrflächen Punkt 6.1; LBO § 15 Abs. 7).	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zu den Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.7.3	Im Brandfall muss für die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr (§ 15 LBO) eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen (§ 15 Abs. 8 LBO). Für das geplante Baugebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1600 l/Min.) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden erforderlich. Hierzu können gem. DVGW-W 405 alle Wasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m mit einbezogen werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über 2 Stunden kann voraussichtlich durch das geplante Trinkwassernetz sichergestellt werden. Der Hinweis zur erforderlichen Löschwassermenge wurde in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.
A.7.4	Sollen innerhalb der Tiefgarage elektrobetriebene Fahrzeuge (Autos, E-Bikes, etc.) abgestellt und geladen werden, können zertifizierte und geprüfte Ladeeinrichtungen auf Einstellplätzen in Garagen aus heutiger Sicht als notwendige Bestandteile	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Anlage von Ladeeinrichtungen in Tiefgaragen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

	des Betriebs und Abstellen von Fahrzeugen akzeptiert werden. Ladeeinrichtungen sollten möglichst in der Einfahrt- bzw. Ausfahrtebene angeordnet werden, um der Feuerwehr im Brandfall einen einfacheren Zugang und eine möglichst rasche Brandbekämpfung zu ermöglichen. Die Vorgaben der LAR und der GAVO sind einzuhalten. Des Weiteren werden die VdS-Richtlinien und Publikationen 2259 „Batterieladeanlagen für Elektrofahrzeuge“, 3471 „Ladestationen für Elektrofahrzeuge“ und 3885 „Elektrofahrzeuge in geschlossenen Garagen – Sicherheitshinweise für die Wohnungswirtschaft“ zur Beachtung empfohlen. Deren inhaltliche Umsetzung ist ggf. mit dem Sachversicherer abzustimmen.	
A.8	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.8.1	Aus Sicht des Klimaschutzes begrüßen wir die Berücksichtigung der kommunalen Wärmeplanung und die parallele Erstellung eines Energiekonzeptes, so dass ggf. Flächen für Energieanlagen frühzeitig eingeplant werden können.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Weiterhin begrüßen wir die Festsetzungen zur Förderung von klimafreundlicher Mobilität. Die Schaffung eines attraktiven Rahmens für den Fuß- und Radverkehr sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV hilft dabei, die Treibhausgasemissionen durch fossilen Autoverkehr zu reduzieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Wir begrüßen die konsequente Festsetzung von Dachbegrünung, da sie zum einen zur Reduktion der Wärmebelastung und zum anderen zur Starkregenvorsorge beiträgt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Zwecks Hitzeschutz regen wir an, folgenden Hinweis in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen: „Aus Gründen der Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung empfehlen wir, folgenden Hinweis zu ergänzen: „Aus Gründen der Klimaanpassung empfehlen wir, Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Materialwahl für die Oberflächengestaltung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

A.9	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.9.1	Von der überplanten Fläche wird derzeit ca. 0,8 ha ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der „Vorrangflur“, also den hochwertigsten landwirtschaftlichen Produktionsflächen zuzuordnen. Neben guter Bodenqualität in ebener Lage sind an diesem Standort insbesondere die gute Erschließung sowie die Größe und der günstige Zuschnitt der Bewirtschaftungseinheiten ausschlaggebend für die Einstufung in die Kategorie wertvollster Produktionsstandorte.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Durch bestehende Bebauungspläne grenzt die Fläche bereits im Norden und Westen an Bebauung bzw. Verkehrsfläche. Daher kann die Planung von agrarstruktureller Seite an dieser Stelle leichter mitgetragen werden, als wenn für die Planung hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen „in der freien Landschaft“ beansprucht würden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Bei der Straßenraumgestaltung (Anordnung der Stellplätze, Radien, Straßenverengung) am östlichen Rand der Planfläche ist die Größe der landwirtschaftlichen Maschinen zu berücksichtigen, sodass die Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet bleibt.	Dies wird berücksichtigt. Es wurden die nach den einschlägigen Richtlinien üblichen Fahrzeuge für die Befahrungen geprüft. Diese reichen in der Regel aus, um den notwendigen Platzbedarf für landwirtschaftliche Fahrzeuge darzustellen.
A.9.4	Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in einem von Landwirtschaft geprägten Gebiet liegt und direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt. Hier kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Laut der Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit vom 27. April 2016 wird zugrunde gelegt, dass bei Spritz- und Sprühanwendungen von Pflanzenschutzmitteln in Flächenkulturen zwei Meter und in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschritten werden. Zur Vermeidung von Konflikten sollte ein größerer Abstand, aus landwirtschaftlicher Sicht empfehlen wir 20 m, zur Gebietsgrenze eingehalten werden. Dieser empfohlene Abstand kann	Wird teilweise berücksichtigt. Die Vorgaben der Bekanntmachung des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern (BVL 16/02/02 vom 27. April 2016) (bei Anwendung in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter) werden zutreffend wiedergegeben. Auch wenn diese Vorgaben sich unmittelbar auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln beziehen, zieht die Rechtsprechung sie auch bei der Überprüfung von Abwägungsentscheidungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen heran (vgl. etwa VGH München, Beschl. v. 21.07.2020 – 15 NE 20.1222, juris Rn. 18; OVG Lüneburg, Urt. v. 8.09.2021 – 1 KN 115/19, juris Rn. 52). In östlicher Richtung beträgt der Abstand des geplanten Wohngebiets zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Fläche ca. 12,5 m. Der Erschließungsweg selbst ist im Bestand bereits vorhanden. In

	beispielsweise durch eine mindestens 3 m hohe mehrzeilige und dichte Hecke oder eine Mauer verringert werden.	südlicher Richtung wird das Wohngebiet von der sich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche, auf der Flächenkulturen angebaut wurden und werden, durch einen 4 m breiten Grünstreifen getrennt. Dieser ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich mit einer 2 m breiten und 3,5 m hohen, weitgehend geschlossenen Hecke zu bepflanzen, die zusätzlich dem Schutz vor Spritzmittelabdrift dient. Die Stadt sieht im Interesse der Schaffung dringend benötigten Wohnraums davon ab, im Sinne größtmöglicher Vorsorge über die dargestellten Anforderungen hinaus größere Schutzabstände vorzusehen.
A.9.5	Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zur Offenlage ergänzt. Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind voraussichtlich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für den externen Ausgleich erforderlich. Falls wider Erwarten landwirtschaftliche Flächen für den externen Ausgleich in Anspruch genommen werden müssen, wird die Landwirtschaftsbehörde frühzeitig bei der Auswahl von Flächen für den möglichen Ausgleich beteiligt.
A.9.6	Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu vermeiden. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind voraussichtlich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für den externen Ausgleich erforderlich.
A.9.7	Des Weiteren weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z.B. FAKT/LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden dürfen und auch eine Anrechnung als ökologische Vorrangfläche im Rahmen des Greening nicht möglich ist. Entschädigungen für künftigen Mehraufwand bei der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Mindererertrag in Menge und Qualität landwirtschaftlicher Erzeugnisse sind daher ggf.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind voraussichtlich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für den externen Ausgleich erforderlich.

	privatrechtlich zu regeln. Dies sollte bereits bei der Planung und Kalkulation von Maßnahmen, insbesondere der dauerhaften Pflege, berücksichtigt werden.	
A.10	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)	
A.10.1	Derzeit erarbeitet der Landkreis eine Hauptroutennetzkonzeption für Radwege zwischen den Mittelzentren und den Ober- und Mittelzentren. Hierbei ist auch eine Hauptroute zwischen Müllheim und Freiburg mit Verlauf über Bad Krozingen vorgesehen. Für die Auswahl der Vorzugstrasse sind noch Planungen und Abstimmungen mit den betroffenen Gemeinden erforderlich. Da eine Routenführung zwischen Bad Krozingen und Schallstadt entlang der B3 über Norsingen aufgrund der hohen Kfz-Verkehrsbelastung ausscheidet, sollte aus unserer Sicht das Hauptroutennetz entlang der Krozinger Straße geführt werden. Hier verläuft auch bereits das RadNETZ (Alltag). Für das Hauptroutennetz soll der Radvorrangroutenstandard gemäß Qualitätsstandards für Radverkehrsanlagen in Baden-Württemberg (Oktober 2025) zur Anwendung kommen. Die heute auf der Nordseite der Krozinger Straße vorhandene Nebenanlage ist insbesondere zwischen den Einmündungen Lindenring und Trompetenbaumweg mit ca. 2,0 m Breite viel zu schmal für eine gemeinsame Fuß- und Radverkehrsführung im Zweirichtungsverkehr. Unabhängig davon gehört der Radverkehr im Innerortsbereich in der Regel auf die Fahrbahn, entweder im Mischverkehr oder abhängig von der Verkehrsstärke geschützt durch Schutz- oder Radfahrstreifen. Zweirichtungsradwege sollten nach Möglichkeit vermieden werden, insbesondere an Einmündungen und Grundstückseinfahrten besteht hier ein hohes Gefahrenpotential. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird empfohlen, eine für den Radverkehr angemessene Führungsform auf Basis des Radvorrangroutenstandards zu berücksichtigen. Eine Führung im Mischverkehr ist nach den vorliegenden Qualitätsstandards grundsätzlich nicht geeignet. Ist eine Führung mittels Schutz- oder Radfahrstreifen aufgrund der	Dies wird teilweise berücksichtigt. In der Stellungnahme wird von „Krozinger Straße gesprochen“. Es wird angenommen, dass „Kirchhofener Straße“ gemeint ist. Mit Umsetzung des Plangebietes beträgt die Verkehrsmenge auf der Kirchhofener Straße rund 6.500 Kfz/24h am Querschnitt. Aus planerischer Sicht gilt in Bezug auf die geltenden Richtlinien und Regelwerke für Fahrradstraßen eine Obergrenze hinsichtlich der Verkehrsbelastung von etwa 2.500 Kfz/24h am Querschnitt. Die vorgeschlagene Verlängerung der Fahrradstraße entlang der Kirchhofener Straße bis zur Tulpenbaumallee ist daher nicht zu empfehlen. Mit Verlängerung der Tempo 30 Zone ist geplant, dass der Radverkehr grundsätzlich auf der Fahrbahn im Mischverkehr fährt. Auf der Südseite ist entlang des Plangebietes ein Gehweg - Rad frei mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen. Innerhalb einer Tempo 30 Zone ist die Ausweisung einer benutzungspflichten Radinfrastruktur nicht zulässig. Durch diesen Weg wird dem Radverkehr eine Alternative geboten, die dem Qualitätsstandard für Radverkehrsanlagen in BaWü sehr nahekommt. Gleichzeitig wird durch die geplante Querungshilfe östlich der Tulpenbaumallee eine gute und sichere Querungsmöglichkeit der Kirchhofener Straße geboten. Der von Osten kommende Radverkehr wird nach der Querungsstelle auf die Fahrbahn geleitet. Durch diese Planungsidee entfällt der bestehende Zweirichtungsradweg auf der Nordseite der Kirchhofener Straße.

	Fahrbahnbreite nicht möglich, wäre eine Verlängerung der bestehenden Fahrradstraße zu prüfen.	
A.10.2	Vom vorliegenden Bebauungsplan sind keine klassifizierten Straßen betroffen. Die Beurteilung der verkehrsrechtlichen Belange im Bereich von Gemeindestraßen obliegt der Stadt Bad Krozingen als Untere Verkehrsbehörde in eigener Zuständigkeit. Auf die hierzu ergangene Stellungnahme der Polizei vom 18.05.2026 wird verwiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz** (Schreiben vom 15.06.2026)	
A.11.1	Wie die Entwurfsbegründung dargelegt wurde, kann der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die Einleitung eines entsprechenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist uns bislang nicht bekannt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen kann. Wir empfehlen daher das entsprechende Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung zeitnah einzuleiten.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Der Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung für die 13. FNP-Änderung wurde am 09.06. von der Verbandsversammlung gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt.
A.11.2	Unsere abschließende raumordnerische Stellungnahme wird im erforderlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahren, insbesondere hinsichtlich des Flächenbedarfs erfolgen. Auf folgende Aspekte möchten wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufmerksam machen: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen (Zone III B). Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde. Das Plangebiet besteht aus einer Teilfläche eines besonders geschützten Biotops. Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Das Vorhandensein eines besonders geschützten Biotops im Plangebiet ist bekannt und wurde in der Abwägung berücksichtigt. Siehe hierzu die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde unter Ziffer A.2 ff.

A.12	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schreiben vom 09.06.2026)	
	Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
A.12.1	Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss", "Holozäne Abschwemmmassen" und "Neuenburg-Formation" vor. Bitte um Beachtung, dass es derzeit keine geologischen Informationen über den Festgesteinsuntergrund im Planungsgebiet gibt. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50.000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis über die geologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.12.2	Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRB-wissen beschrieben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1:50.000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen. Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zu den bodenkundlichen Verhältnissen und der Erforderlichkeit eines Bodenschutz- sowie Altlastenkonzepts wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die Bodenverhältnisse wurden bereits umfangreich untersucht. Ein ausführliches Bodenschutz- sowie Altlastenkonzept wurde erstellt und wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. In der Begründung wurden die Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen zum Umgang mit dem Boden im Plangebiet zusammenfassend beschrieben.

	Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	
	Angewandte Geologie	
A.12.4	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.5	<u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Ingenieurgeologie und die Empfehlung zur Erstellung eines Baugrundgutachtens wurde in den Bebauungsplan übernommen.

	Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.12.6	Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50.000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen“ (LUBW Nr.: 315-095) sowie in Zone III des Heilquellenschutzgebietes „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ wird im Umweltbericht hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.12.7	Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.8	Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Landesbergdirektion	
A.12.9	Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

	Allgemeine Hinweise	
A.12.10	Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.11	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen** (Schreiben vom 03.06.2026)	
A.13.1	Der o.g. Bebauungsplan befindet sich im Untersuchungsraum der Landesstraße L 125 und der Bundesstraße B 3 unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Das Bebauungsplangebiet weist im Lärmschutzgutachten einen zu beachtenden Lärmpegel an der Bundesstraße B 3 auf. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Baugebietes „Kirchhofener Straße“ vor den Lärmemissionen der B 3 sind von der Stadt Bad Krozingen zu tragen. Dabei bitten wir Sie die einschlägigen Richtlinien (RPS) zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden bereits geeignete Maßnahmen zum Schutz vor der Verkehrslärmeinwirkung festgesetzt.
A.13.3	Nach den vorliegenden Planunterlagen ist ersichtlich, dass keine Bebaubarkeit innerhalb des Anbauverbots des § 9 FStrG und § 22 StrG geschaffen werden soll. Darüber hinaus sind keine Veränderungen an der B 3 und L 125, oder in deren unmittelbaren Nähe geplant, sodass gegen den Bebauungsplan i.d.F. vom 21.04.2026 von unserer Seite keine Bedenken bestehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

A.14	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion** (Schreiben vom 22.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**	
A.14.1	Bei der im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzfläche handelt es sich unserer Einschätzung nach und in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde am Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht um Wald i. S. d. § 2 LWaldG. Die Fläche ist zwar mit Waldbäumen bestockt, jedoch vermittelt sie in vielen Bereichen keinen flächenhaften Eindruck, sondern den, eines Gehölzstreifens/ einer Allee. Teile der Fläche werden gärtnerisch gepflegt. Die verbleibende restliche Gehölzfläche ist als kleinere, mit Baumgruppen bestockte Fläche im bebauten Gebiet zu bewerten und damit gem. § 2 Abs. 4 LWaldG ebenfalls kein Wald. Insofern liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Verfahren nicht berührt. Eine Beteiligung der höheren Forstbehörde am weiteren Verfahren nicht notwendig.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	**Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst** (Schreiben vom 04.05.2026)	
A.15.1	Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren. Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen. Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig. Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden, der	Dies wird berücksichtigt. Die durchgeführte Luftbildauswertung hat ergeben, dass für Teilbereiche ein Verdacht auf Kampfmittelkontamination festgestellt wurde. Deshalb muss vor der Baufeldfreimachung eine technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden und bei tatsächlichem Kampfmittelfund eine fachtechnische Bergung erfolgen. Dies wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

	auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg heruntergeladen werden kann. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit mindestens 52 Wochen ab Auftragseingang beträgt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.	
A.15.2	Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach- und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	**Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege** (Schreiben vom 07.05.2026)	
A.16.1	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Denkmalschutz und zum Umgang mit Funden wurde in den Bebauungsplan übernommen.

	anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	
A.16.3	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17	**Verband Region Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 22.05.2026)	
A.17.1	Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,9 ha, entwickelt sich nicht aus dem FNP und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Das Baugebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Richtberg, das inzwischen teilweise begrünt ist bzw. durch einen Bolzplatz und landwirtschaftlich genutzt wird. Die 13. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen, ist jedoch noch nicht im Beteiligungsverfahren. Für die neue Wohnbaufläche Kirchhofener Straße soll die südlich anschließende Wohnbaufläche im FNP verkleinert werden (Flächentausch). Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Abstimmung zum Flächenbedarf im Rahmen der FNP-Änderung. Es wird begrüßt, dass das städtebauliche Konzept über einen städtebaulichen Wettbewerb gefunden wurde. Hierdurch gewinnen Baukultur, Qualität und Nachhaltigkeit.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

A.17.2	Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit dem städtebaulichen Entwurf eine flächeneffiziente Bauweise mit Geschosswohnungsbau angestrebt. Die vorgesehenen dichten und flächensparenden Bauformen sollten so verbindlich wie möglich festgesetzt werden (beispielsweise auch durch Mindest- und maximalen Gebäudehöhen sowie durch zwingende Vollgeschosse). In der Begründung sollte näher auf die Anzahl der Wohneinheiten und die geschätzt neu hinzukommenden Einwohner eingegangen werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Mindest- und Maximalhöhen bzw. eine zwingende Zahl an Vollgeschossen werden nicht festgesetzt. Das Vorhaben und die Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Begründung wurde um folgende Erläuterungen zur angestrebten Zahl der Wohneinheiten ergänzt: „Insgesamt beabsichtigt der Vorhabenträger ca. 250 Wohneinheiten herzustellen, wovon ca. 40 % als geförderte Mietwohnungen vorgesehen sind.
A.17.3	Entsprechend dem demografischen Wandel und der Nachfrage vor Ort sollten auch jüngere und ältere Menschen durch das Wohnungsangebot angesprochen werden. Die hierfür notwendigen kleineren und am besten barrierefreien Wohneinheiten werden durch den vorgesehenen Stellplatzschlüssel unterstützt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.4	Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung durch Bauverpflichtungen an.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird eine Bauverpflichtung für geförderte Wohnungen geregelt. Eine weitergehende Bauverpflichtung wird nicht für erforderlich gehalten.
A.17.5	Die Stadt Bad Krozingen hat Zugang zum Online-Portal Raum+ der von uns beauftragten Siedlungsflächenpotenzialermittlung (https://raum-plus.online/de/rvso/plattform). Um die dort ermittelten Daten aktuell zu halten, sollten die Flächen nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans angepasst werden. Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind jedoch erst dann zu löschen, wenn mit den Bauarbeiten begonnen wurde.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bad Krozingen wird die Flächen nach Satzungsbeschluss / zum Beginn der Baumaßnahmen anpassen.
A.17.6	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18	**Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 13.05.2026)	
A.18.1	Aufgrund des hohen Bedarfs an weiterem Wohnraum soll auf dem sogenannten „Richtbergareal“ ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet mit einer Fläche von knapp 1,9 ha befindet	Dies wird zur Kenntnis genommen.

	sich am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt und südlich der Kirchhofener Straße bzw. südwestlich des Gewerbegebiets an der L 123. Am westlichen Rand verläuft die Münstertalbahn entlang des Plangebietes. Die Planung, mit der flächenschonend auch bezahlbarer Wohnraum sowie Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen soll, wird begrüßt.	
A.19	**Eisenbahn-Bundesamt** (Schreiben vom 13.05.2026)	
A.19.1	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der SWEG als Infrastrukturbetreiberin der sog. Münstertal-Bahn empfohlen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die SWEG wurde ebenfalls beteiligt.
A.20	**Deutsche Bahn AG – DB Immobilien** (Schreiben vom 04.05.2026)	
A.20.1	Bahneigener Grundbesitz wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden daher nicht berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.20.2	Die angrenzende Bahnstrecke wird durch die SWEG Südwestdeutsche Landesverkehrs-GmbH betrieben. Bitte beteiligen Sie diese im Rahmen der Beteiligung. Kontaktdaten: SWEG Südwestdeutsche Landesverkehrs-GmbH Rheinstraße 8 77933 Lahr info@sweg.de	Dies wurde bereits berücksichtigt. Die SWEG wurde ebenfalls beteiligt.
A.20.3	Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Berücksichtigung des Eisenbahnverkehrs und dessen potenzieller Emissionen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

A.20.4	Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe E-Mail: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutsche-bahn.com	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur erneuten Beteiligung der Deutschen Bahn vor der Bauausführung wird in den Bebauungsplan übernommen.
A.20.5	Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.	Dies wird berücksichtigt. Die Mitteilung des Ergebnisses erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.
A.21	**Die Autobahn GmbH des Bundes** (Schreiben vom 04.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**	
A.21.1	Nach eingehender Prüfung der online bereitgestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich das Plangebiet ca. 5,0 Kilometer südöstlich der Autobahn A 5 befindet und somit keine direkten Belange der Autobahn GmbH des Bundes tangiert. Daher erheben wir gegen das geplante Vorhaben keine Einwendungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.22	**Bundesnetzagentur** (Schreiben vom 19.05.2026)	
A.22.1	Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Da die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen wird, ist keine Untersuchung erforderlich.

	Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Die ersuchte Behörde braucht keine Hilfe nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft" entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.	

A.23	**Deutsche Telekom Technik GmbH** (Schreiben vom 08.05.2026)	
A.23.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Dabei handelt es sich um den Hausanschluss des ehemaligen Betriebsgebäudes. Wir weisen darauf hin, dass der Rückbau des bestehenden Anschlusspunktes auf dem Grundstück über unseren Bauherrenservice zu beantragen und nur durch deren Auftragnehmer statthaft ist. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur vorhandenen Telekomleitung und deren Rückbau wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.24	**Badenova Netze GmbH** (Schreiben vom 02.06.2026)	
A.24.1	Das geplante Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet "WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen“ Zone III B und unterliegt der Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.12.1990. Wir können dem Vorhaben grundsätzlich zustimmen, sofern eine Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung sowie der Beschaffenheit des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die Vorgaben und Verbote der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.24.2	Im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der Erdgasversorgung. Diese sollen im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt werden. Hierzu stehen wir bereits in Kontakt mit dem Bauträger.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.24.3	Im östlichen Bereich (Geh- und Radweg) befindet sich noch eine Stromtrasse, welche nicht überbaut/überpflanzt werden darf.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach aktuellen Leitungsauskünftigen ist bisher unklar, welche Leitungen betroffen sein sollen. Die Leitungsbetreiber wurden um Stellungnahme gebeten.

	Planauskunft erhalten Sie über die Internetplanauskunft planSERVICE der regioDATA GmbH oder über deren Hotline unter Rufnummer 07621 91943-400.	Sofern Leitungen, insbesondere im Bebauungsplan, berücksichtigt werden sollen, ist ein aussagekräftiger Leitungsplan inklusive Legende der Stellungnahme direkt beizufügen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) – zu denen auch die Leitungsträger gehören – gemäß § 4 (2) BauGB die Angeschriebenen zur Abgabe Ihrer Stellungnahme mit Aufschluss über die von Ihr beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitlichen Abwicklung verpflichtet sind. Verfügen TöB über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmateriales zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Dies bedeutet, dass die Informationen an die Gemeinde zur Verfügung zu stellen sind und sich die Gemeinde nicht diese Informationen in Eigenverantwortung über ein gesellschaftliches Portal erst nach Anmeldung und eventueller Freischaltung selbst zu beschaffen hat. In jedem Verfahren werden rund 60 Behörden und TöB zur Stellungnahme aufgefordert. Würden alle Angeschrieben eine Anmeldung und Antragstellung auf einem eigenen Internetportal verlangen, würde dies einen erheblichen Arbeitsaufwand für das Beteiligungsverfahren nach sich ziehen und das Bauleitplanverfahren erheblich und auf unzumutbare Weise verzögern.
A.24.4	Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sowie den Bau einer Trafostation. Für den benötigten Trafostationsstandort wird eine Fläche von ca. 66 m² benötigt, um eine ausreichende und sicherer Stromversorgung zu gewährleisten. Die vorgesehen Kabel- und Beleuchtungsverteilerstandorte müssen im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg) nach aktuellem Regelwerk verlegt und errichtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Im Osten des Plangebiets ist eine ca. 153 m² große Versorgungsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche wird sowohl die Stromversorgung als auch die Gasversorgung für das Plangebiet sichergestellt. Die erforderlichen Abstimmungen zwischen Bauherrn und Badenova Netze fanden statt. In der Begründung wird die geplante Versorgung des Gebiets beschrieben.
A.24.5	Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Es wurde ein Hinweis auf den Umgang mit den unterirdischen Leitungen und Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

A.24.6	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova Netze GmbH, den Bestimmungen der NAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Ausführung von Hausanschlüssen wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.24.7	Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Badenova Netze GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Anzeigepflicht der Erschließungsmaßnahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.
A.25	**Netze BW GmbH** (Schreiben vom 04.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**	
A.25.1	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgunganlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen. Wir bitten, falls noch nicht geschehen die badenovaNETZE GmbH am Vorhaben zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26	**naturenergie netze GmbH** (Schreiben vom 12.06.2026)	
A.26.1	In diesem Gebiet sind wir nicht Netzversorger. Anlagen der naturenergie-netze GmbH sind ebenfalls nicht vorhanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26.2	Aber am Randabschnitt des BP verläuft ca. 80 Meter südlich unsere 20kV-Ltg. Krozingen - Kirchofen. Insbesondere bei Arbeiten mit Maschinen (Kräne) sollte der Sicherheitsabstand eingehalten werden. Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach - im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis auf die vorhandene 20kv-Leitung südlich des Plangebiets und deren Berücksichtigung während Bauausführung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

A.27	**terranets bw GmbH** (Schreiben vom 04.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**	
A.27.1	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungauskunft.de 	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.28	**TransnetBW GmbH** (Schreiben vom 06.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**	
A.28.1	Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchhofener Straße" in Bad Krozingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.29	**Vodafone West GmbH** (Schreiben vom 03.06.2026)	
A.29.1	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Sofern Leitungen, insbesondere im Bebauungsplan, berücksichtigt werden sollen, ist ein aussagekräftiger Leitungsplan inklusive Legende der Stellungnahme direkt beizufügen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) – zu denen auch die

	Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilien-wirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Leitungsträger gehören – gemäß § 4 (2) BauGB die Angeschriebenen zur Abgabe Ihrer Stellungnahme mit Aufschluss über die von Ihr beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitlichen Abwicklung verpflichtet sind. Verfügen TöB über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmateriales zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Dies bedeutet, dass die Informationen an die Gemeinde zur Verfügung zu stellen sind und sich die Gemeinde nicht diese Informationen in Eigenverantwortung über ein gesellschaftliches Portal erst nach Anmeldung und eventueller Freischaltung selbst zu beschaffen hat. In jedem Verfahren werden rund 60 Behörden und TöB zur Stellungnahme aufgefordert. Würden alle Angeschrieben eine Anmeldung und Antragstellung auf einem eigenen Internetportal verlangen, würde dies einen erheblichen Arbeitsaufwand für das Beteiligungsverfahren nach sich ziehen und das Bauleitplanverfahren erheblich und auf unzumutbare Weise verzögern.
A.30	**Vodafone GmbH** (Schreiben vom 15.06.2026)	
A.30.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ziffer A.29.1.

A.31	**Amprion GmbH** (Schreiben vom 07.05.2026)	
A.31.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.32	**PŸUR Tele Colombus Netz GmbH** (Schreiben vom 06.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**	
A.32.1	Nach Prüfung der von Ihnen übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir im Bereich des Bebauungsplans „Kirchhofener Straße" keine Leitungen betreiben. Von unserer Seite bestehen daher keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Eine Beteiligung am Verfahren ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.33	**PLEdoc GmbH** (Schreiben vom 04.05.2026)	
A.33.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: ▪ OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen ▪ Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ▪ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen ▪ Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen ▪ Zeelink GmbH & Co. KG, Essen	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.33.2	Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Erforderliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich gesichert.

	von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.  	
A.34	**SWEG Schienenwege GmbH** (Schreiben vom 07.05.2026)	
A.34.1	Zu dem oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwendungen, soweit folgende Auflagen mit aufgenommen werden: ▪ Die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke sind bereits vor Beginn von Bauarbeiten mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern. ▪ Anfallendes Oberflächen- und Abwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden ▪ Der angrenzende Bahngraben darf weder in seiner Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden. Beanstandungen unsererseits sind sofort durch den Verursacher abzustellen. ▪ Eine Bepflanzung mit Bäumen in einem Gleisabstand von weniger als 8,00 m ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. den Bahnkörper nicht unterwurzeln.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Bauen entlang der der vorhandenen Bahnlinie wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Bauherr hat mit der SWEG die erforderlichen und sicherheitsrelevanten Einfriedungen abgestimmt. Ein Zutritt auf das Bahngelände außerhalb des regulären Bahnsteigs ist nicht erforderlich.

	▪ Ein während der Bauzeit benötigter Kran ist so aufzustellen, dass der Kranarm nicht über die Bahnstrecke reichen kann. Die Strecke ist elektrifiziert.	
A.34.2	Weiterhin weisen wir auf folgende Punkte hin: ▪ Bahnanlagen dürfen nach § 62 EBO von Unbefugten nicht betreten werden. ▪ Es ist nach § 64 EBO verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. ▪ Bei Begrünung der Außenanlagen sind die Vorgaben des Nachbarrechtgesetzes BW zu berücksichtigen. ▪ Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es auf den im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücken, durch die auf unserem Bahngrundstück verlaufende Strecke 9433 zu bahnbedingten Immissionen (z.B. Erschütterung, Lärm, Luftverunreinigung, etc.) kommen wird. Folglich ist in erster Linie mit fahrvorgangsbedingten Schienenverkehrsgeräuschen zu rechnen. Zusätzlich ist mit Immissionen aufgrund anderer Vorgänge des Eisenbahnbetriebes zu rechnen. ▪ Die Strecke ist elektrifiziert mit dem System 1 AC, 15 kV, 16,7 Hz. ▪ Im Zuge von Baumaßnahmen dürfen die L-Steinfundamente der vorhandenen Bahnsteigrampe nicht untergraben werden. ▪ Der Baubeginn ist der SWEG 14 Tage im Voraus anzuzeigen.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise zum Umgang mit und der Rücksichtnahme auf die Bahntrasse wurden in den Bebauungsplan übernommen.
A.34.3	Zusätzlich weisen wir daraufhin, dass sich im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme bestehende Leitungskreuzungen verschiedener Versorgungsträger befinden. Vor Beginn von Arbeiten ist die genaue Lage der vorhandenen Kabel und Leitungen durch entsprechende Leitungsauskünfte der jeweiligen Versorgungsunternehmen zu ermitteln.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen mit den entsprechenden Leitungsträgern ist erfolgt und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

A.35	**Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr** (Schreiben vom 18.05.2026)	
A.35.1	Durch die Verkehrsuntersuchung wurde dargelegt, dass ca. 1.500 Kfz-Fahrten je 24 h zu erwarten sind. Begrenzt auf die Hauptnutzungszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr bedeutet dies im Umkehrschluss ca. 94 Fahrzeuge je 1h und weiter runter gebrochen mehr als 1 Fahrzeug je Minute. Die Festsetzung eines Verkehrsberuhigten Bereiches als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, ist in einem BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und nach Urteil des VGH BW zulässig und rechtswirksam. Die baulichen Vorgaben sind durch den Planungsträger im BBP festzulegen und zu verwirklichen, die letztliche Ausweisung erfolgt dann durch die Straßenverkehrsbehörde, sofern die rechtlichen Voraussetzungen vollends vorliegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.35.2	Der Satzungsgeber hat jedoch die Voraussetzungen der StVO zum VZ 325.1 zu beachten. Unter die Voraussetzungen fallen auch die sehr geringen Verkehrsmengen. Nach wie vor wurde vom Gesetzgeber versäumt, diese näher zu definieren. Der GDV geht hierbei von deutliche weniger als 400 Fahrzeugen in der Spitzenstunde aus. Die EFA nennt als Grundlage für den Verzicht von Gehwegen die maximale Obergrenze von 50 Fahrzeugen in der Spitzenstunde/500 Fzg/24h. Zwar hält der UDV auch noch 4000 Fzg. am Tag noch tragbar. Das VG Koblenz schließt eine bestimmungsgemäße Nutzung eines Verkehrsberuhigten Bereiches mit einer Verkehrsdichte von mehr als 20 Fzg in der Spitzenstunde aus. (VG 4 K 932/10. KO Randnummer 30 vom 09.05.20211). Die RAStO6 benennt in Kapitel 5.2.1 eine Verkehrsmenge von 150 Fzg je h in Wohnwegen als Grenze. Die zu erwartenden Verkehrsmengen liegen damit noch unterhalb der Grenze. Dennoch stellt sich bei dieser Anzahl der Verkehrsmenge die Frage einer konkreten Nutzung des Verkehrsberuhigten Bereiches und sollte nochmals geprüft werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Verkehrsmengen innerhalb des Plangebietes sind sehr gering und liegen innerhalb der Einsatzbereiche von verkehrsberuhigten Bereichen. Durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs in Kombination mit einer entsprechenden Gestaltung soll die Verkehrssicherheit sowie die Aufenthaltsqualität im Plangebiet gesteigert werden.

A.35.3	Geplant ist zudem die Einrichtung eines Ringverkehrs mittels Einbahnregelung. Dies ist aus verkehrsrechtlichen Gründen nicht möglich, da das VZ 220 und das VZ 267 ihre Rechtskraft nur auf der Fahrbahn entfalten, die es nach einheitlicher Rechtsprechung in einem Verkehrsberuhigten Bereich nicht gibt. (z.B. OLG Köln, Beschluss vom 30.05.1997 - Ss 136/97 (Z)). Die bauliche Gestaltung der Einmündungen muss die rechtlichen Vorgaben widerspiegeln. Scheidet ein Verkehrsberuhigter Bereich nach Bewertung der Gesamtkriterien aus, ist der Einmündungsbereich ebenfalls in Asphalt herzustellen, um später eine klare Rechts vor Links Regelung auch optisch widerzuspiegeln. Andernfalls wird über die geltende Regelung hinweggetäuscht, die in der Folge weitere Regelungen und Maßnahmen nach sich zieht.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Aspekte beziehen sich auf die verkehrsrechtliche Ebene und sind daher kein direkter Regelungsgegenstand im Bebauungsplanverfahren. Die Rechtsfrage der Zulässigkeit eines Einrichtungsverkehrs in einem verkehrsberuhigten Bereich ist nicht eindeutig. Hierzu wurde die direkte Einschätzung der Höheren Verkehrsbehörde eingeholt. Der Argumentation, die Anordnung sei unzulässig, da ein Einrichtungsverkehr nur auf einer Fahrbahn festgelegt werden könne, welche nach einheitlicher Rechtsprechung in einem verkehrsberuhten Bereich nicht existiert, kann entgegengehalten werden, dass der Begriff der „Fahrbahn“ in Anlage 2 StVO und in der VwV-StVO nicht durchgängig verwendet wird. In der VwV-StVO zu Zeichen 220 (Einbahnstraße) tritt der Begriff „Fahrbahn“ beispielsweise nicht auf. Ferner stützt sich die Argumentation gegen die Zulässigkeit der verkehrsrechtlichen Anordnung im Wesentlichen auf die Erläuterungen und Beschreibungen in der Anlage 2 StVO, welche aus juristischer Sicht möglicherweise nicht ganz korrekt formuliert sind. Unter diesem Aspekt wäre es möglich, dass die Fahrbahn vorliegend kein Tatbestandsmerkmal darstellt. Die Formulierung „Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden“ (Absatz 5 der VwV-StVO zu Zeichen 325.1 und 325.2) kann der Anordnung der Einbahnstraße ebenfalls nicht entgegengehalten werden, da es sich hierbei um eine „Soll“-Vorschrift handelt, von der in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Wenn im vorliegenden Fall die örtlichen Gegebenheiten lediglich einen einspurigen Verkehr ermöglichen, stellt dies einen begründeten Einzelfall dar. Die Festlegung dieser örtlichen Gegebenheiten wird nach unserer Auffassung von der Planungshoheit der Gemeinden aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG gedeckt. Auch gerichtlich ist die Rechtsfrage nicht eindeutig geklärt. Unter Berücksichtigung der dargelegten Auffassungen und Argumente kommt die Höhere Verkehrsbehörde zu dem Ergebnis, dass die Anordnung einer Einbahnstraße in einem verkehrsberuhigten Bereich bei Vorliegen der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Planungsfreiheit der Gemeinde grundsätzlich zulässig ist. Die Begründung des Verkehrsberuhigten Bereichs wird wie folgt präzisiert:

		„Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Sie dient überwiegend der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke sowie dem Aufenthalt. Eine Nutzung als übergeordnete Durchfahrtsstraße ist nicht vorgesehen; die Ausgestaltung der Verkehrsanlagen und die straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen sind entsprechend durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu treffen.“ Damit ist sichergestellt, dass die Zielsetzung, den Durchgangsverkehr im Quartier bereits auf Ebene des Bebauungsplans definiert und später verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich oder als Einbahnstraße ausgestaltet werden kann. Änderungen an der Plankonzeption sind daher nicht erforderlich. Das Erschließungskonzept entspricht bewusst nicht den Prinzipien einer autogerechten Stadt. Neben dem Flächensparen steht die Wohnumfeldqualität und Verkehrsberuhigung im Vordergrund. Die Stadt hält an der vorliegenden, zukunftsgerechten Planung fest.
A.35.1	Auch die geringe Anzahl von lediglich 4 Stellplätzen für die Kita dürfte dann nicht ausreichen, wenn die Kita mehr Zustrom von anderen Wohngebieten erhält.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Perspektivisch ist die Umsetzung einer drei-gruppigen Kita (ca. 30 Kinder) vorgesehen. Nach den Vorgaben der VwV-Stellplätze sind bei dieser Größenordnung zwei Stellplätze erforderlich. Mit den ausgewiesenen vier Stellplätzen werden doppelt so viele Stellplätze zur Verfügung gestellt als baurechtlich erforderlich.
A.35.2	In der Planzeichnung wird die Tiefgarageneinfahrt, entgegen des städtebaulichen Entwurfs, auf der Westseite angesetzt. Dies führt dazu, dass Nutzer unnötig das Wohngebiet zu großen Teilen durchfahren müssen. Hier sollte an der Ursprungslage festgehalten werden. *Planzeichnung Offenlage*  *Städtebaulicher Entwurf* 	Dies wird bereits berücksichtigt. Klarstellung: Der Planeintrag „TG“ ist keine Festsetzung der Zufahrt. Diese erfolgt zeichnerisch über einen „Bereich für die Ein- und Ausfahrt“ und liegt auf der Ostseite der Tiefgaragenzone. Das „TG“ kennzeichnet leidglich die Zweckbestimmung der Zone für Nebenanlagen.

A.35.3	Die geplante Auflösung des Zweirichtungsradweges in Nordwestliche Richtung wird begrüßt, da im Bereich der Einmündung der Tulpenbaumallee wiederkehrend eine Unfallhäufung mit kreuzenden Radfahrern auftrat. Bei nahezu allen Unfällen wurde der Radweg in Richtung Osten befahren. Durch die Auflösung wird dieser Konflikt vollends entschärft.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.35.4	Ausweitung der Zone 30 und die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn finden ebenfalls Zustimmung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Zusammenfassung	
A.35.5	In Anbetracht der doch hohen Verkehrsmengen, der Lage der Tiefgaragenausfahrten, der unrealisierbaren Ringverkehrslösung im Zusammenhang mit einem Verkehrsberuhigten Bereich, sollte die Festsetzung im BBP nochmals überdacht werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen. Die Lage der Tiefgaragenausfahrten wurde klargestellt. Eine Ringverkehrslösung bzw. ein Einrichtungsverkehr ist nicht unzulässig und obliegt der gemeindlichen Planungs- und Entscheidungshoheit.
A.35.6	Die Entscheidung hat dabei auch Einfluss auf die Ausgestaltung der Einmündungen, welche die spätere Vorfahrtsregelung auch optisch klar widerspiegeln muss. [Bei einem VB optische Absetzung, klare Unterordnung, bei Rechts- Vor Links Regelung Ausführung in einheitlichem Asphalt mit umlaufenden Bordstein.]	Dies wird zur Kenntnis genommen. Mit Verlängerung der Tempo 30 Zone entlang der Kirchhofener Straße bis auf Höhe der Tulpenbaumallee ist geplant, dass nur an der Einmündung in den Lindenring die Verkehrsregelung Rechts-vor-Links zur Anwendung kommt. An den übrigen Einfahrten ins Plangebiet sowie in den Trompetenbaumweg wird durch geeignete bauliche Maßnahmen (Gehwegsüberfahrt) die Kirchhofener Straße verkehrsrechtlich bevorrechtigt.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)
B.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)
B.3	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)
B.4	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung** (gemeinsames Schreiben vom 10.06.2026)
B.5	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4** (Schreiben vom 05.05.2026)
B.6	**Autorisierte Stelle Digitalfunk BOS Baden-Württemberg (ASDBW)** (Schreiben vom 29.05.2026)
B.7	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** (Schreiben vom 30.04.2026)
B.8	**Stadt Freiburg im Breisgau** (Schreiben vom 01.06.2026)
B.9	**Stadt Breisach am Rhein** (Schreiben vom 13.05.2026)
B.10	**Stadt Staufen** (Schreiben vom 05.05.2026)
B.11	**Gemeinde Hartheim** (Schreiben vom 23.05.2026) – **keine weitere Beteiligung**
B.12	**Gemeinde Eschbach** (Schreiben vom 04.05.2026) – **keine weitere Beteiligung** sofern keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden
B.13	**Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt**
B.14	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau**
B.15	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden**
B.16	**Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz**
B.17	**Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 46.2 Zivile Luftfahrtbehörde**
B.18	**Handelsverband Südbaden e.V.**
B.19	**Handwerkskammer Freiburg**
B.20	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**
B.21	**Bundesnetzagentur – Planungs- und Genehmigungsverfahren**
B.22	**Bundesnetzagentur – Funkbetreiberauskunft**
B.23	**badenovaWÄRME*PLUS* GmbH & Co.KG**
B.24	**APM**

B.25	**Abwasserzweckverband Staufener Bucht**
B.26	**Zweckverband Gruppenwasserversorgungsverband Krozinger Berg**
B.27	**Zweckverband Gewerbepark Breisgau**
B.28	**Regio Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF)**
B.29	**SBG Südbadenbus GmbH**
B.30	**Vermögen und Bau Baden-Württemberg**
B.31	**Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.**
B.32	**Landesnaturschutzverband BW**
B.33	**BUND e.V.**
B.34	**NaBu Landesverband Baden-Württemberg**
B.35	**NaBu-Gruppe Freiburg e.V.**
B.36	**Stadt Bad Krozingen – Baurecht**
B.37	**Stadt Bad Krozingen – FB Tiefbau**
B.38	**Stadt Bad Krozingen – FB Umwelt**
B.39	**Stadt Bad Krozingen – Untere Verkehrsbehörde**
B.40	**Stadt Heitersheim**
B.41	**Gemeinde Ehrenkirchen**
B.42	**Gemeinde Schallstadt**

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Aufgrund der Vielzahl eingegangener Stellungnahmen und der sich dort wiederholenden Themen, wurden die Abwägungsvorschläge nach Themen geclustert und in einem separaten Dokument den in dieser Tabelle genannten Schlagworten zugeordnet. Das Dokument „Abwägungsvorschläge für die privaten Stellungnahmen BPL“ ist Bestandteil dieser Abwägungstabelle.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	**Person 1** (Schreiben vom 08.04.2026)	
	Gegen den Bebauungsplan „Krozinger Straße" lege ich hiermit aus folgenden Gründen Widerspruch ein:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.1	Ich bin EigentümerIn von Eigentumswohnungen in der Schönbergstraße. Die Balkone befinden sich entlang der Schönbergstraße mit Blick auf das vorgesehene Baugebiet. Diese geplante massive Monsterbebauung fügt sich überhaupt nicht in das Stadtbild ein: die Gebäude sind 5-stöckig mit über 16 m viel zu hoch und die Bebauung ist viel zu dicht. Es bleibt fast kein bisschen Grün mehr übrig Diese Bebauung stellt einen Fremdkörper in Bad Krozingen dar und wertet den Kurort insgesamt ab.	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte
C.1.2	Die Verkehrsplanung mit der geringen Anzahl von Stellplätzen ist illusorisch und mit Verlaub gesagt an Lächerlichkeit nicht zu überbieten. Hier geht man von absoluten Illusionen aus. Auch wenn der öffentliche Nahverkehr zunehmen wird, werden die Bewohner dennoch PKWs haben, da viele Arbeitsplätze ja nur mit dem PKW zu erreichen sind. Es ist zu befürchten, dass die Schönbergstraße noch stärker zugeparkt werden wird. Wir sehen doch jetzt schon, dass die bereits in ausreichender Menge geplanten Stellplätze nicht ausreichend sind. Da die Bevölkerung zunehmend älter wird, ist sie zunehmend auf das Auto angewiesen. Fahrradfahren oder die Benutzung von Lastenrädern sind meist nicht mehr möglich.	+++ Stellplatzanzahl
C.1.3	Durch die starke Verdichtung soll nur für die Projektträger mehr Profit gemacht werden auf Kosten der vorhandenen Allgemeinheit.	+++ Gewinnmaximierung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Diese Art der Bebauung wirkt sich nicht nur negativ auf das Stadtbild aus, sondern auch auf den Wohnwert meiner Wohnungen. Diese vorgesehene Art der Bebauung wird eine Plattenbausiedlung mit all ihren negativen Konsequenzen haben. Die angeblich so große Wohnungsnot könnte man besser durch die Aktivierung der vielen leestehenden Wohnhäuser abmildern.	
C.2	**Person 2** (Schreiben vom 10.06.2026)	
C.2.1	Das Ziel der Stadt Bad Krozingen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dabei auch geförderte Wohnungen zu ermöglichen, wird grundsätzlich begrüßt. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation ist die Schaffung neuer Wohnungen ein nachvollziehbares kommunales Ziel.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.2.2	Dennoch bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, Klimaresilienz, Wohnqualität und sozialen Nachhaltigkeit des vorliegenden Bebauungsplans. Die Planung setzt stark auf bauliche Verdichtung und Flächeneffizienz, während zentrale Umwelt- und Sozialbelange nach Auffassung des Unterzeichners nicht ausreichend berücksichtigt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen Auf die nachfolgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
C.2.3	<u>Übermäßige bauliche Verdichtung und Verlust von Freiraum</u> Die Planung sieht eine für ein Allgemeines Wohngebiet außergewöhnlich hohe Bebauungsdichte vor. Die zulässigen Grundflächen entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 bis 0,60 und überschreiten damit deutlich den Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Darüber hinaus werden durch Tiefgaragen, Zufahrten und weitere bauliche Anlagen Überschreitungen bis zu einem Versiegelungsgrad von 0,95 zugelassen.	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte
C.2.4	Damit können faktisch bis zu 95 % der Baugrundstücke baulich überprägt werden. Die Begründung verweist zwar auf Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragenflächen als Kompensation. Diese Maßnahmen können jedoch natürliche Bodenfunktionen nicht gleichwertig ersetzen. Insbesondere die Funktionen des Bodens als Wasserspeicher, Lebensraum,	+++ Versiegelungsgrad

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Kohlenstoffsenke und klimaregulierendes Element gehen weitgehend verloren.	
C.2.5	Gleichzeitig wird ein bisher offener Ortsrandbereich überbaut. Auch wenn die Fläche als vorgeprägt beschrieben wird, erfüllt sie bislang wichtige Funktionen für das lokale Klima, die Versickerung von Niederschlagswasser und als wohnungsnaher Freiraum.	+++ Bebauung am Ortsrand
C.2.6	Besonders kritisch ist der Verlust des bestehenden Bolzplatzes beziehungsweise öffentlich nutzbarer Freiflächen. Die vorgesehenen Spielinseln innerhalb der Wohnhöfe können öffentlich zugängliche Bewegungs- und Aufenthaltsräume für Kinder und Jugendliche nicht gleichwertig ersetzen.	+++ Naherholung Anwohner / Bolzplatz
C.2.7	<u>Reduzierung der Abstandsflächen zulasten von Wohnqualität und Klima</u> Besonders problematisch erscheint die vorgesehene Reduzierung des Abstandsflächenfaktors von 0,4 auf 0,2. Die Stadt begründet dies mit einer Orientierung an Urbanen Gebieten. Tatsächlich wird jedoch ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplante Bebauungsdichte nähert sich damit einem urbanen Quartier an, ohne die rechtlichen und funktionalen Voraussetzungen eines Urbanen Gebiets zu erfüllen. Die Halbierung der Abstandsflächen führt zwangsläufig zu engeren Gebäudestellungen und reduziert langfristig die Qualität von Belichtung, Belüftung, Privatsphäre und Aufenthaltsqualität. Besonders die Innenhöfe und die unteren Geschosse werden hiervon betroffen sein. Bemerkenswert ist zudem, dass bereits bei einem Abstandsflächenfaktor von 0,3 Überschneidungen der Abstandsflächen festgestellt wurden. Die weitere Reduzierung auf 0,2 dient offensichtlich vor allem dazu, die gewünschte Bebauungsdichte planungsrechtlich zu ermöglichen.	+++Reduzierter Abstandsflächenfaktor
C.2.8	<u>Zweifel an der tatsächlichen Klimaresilienz des Quartiers</u> Die Planunterlagen verweisen auf Dachbegrünungen, Tiefgaragenbegrünungen, Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge und das Prinzip der Schwammstadt.	+++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gleichzeitig entsteht jedoch ein sehr dicht bebautes Quartier mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden, großflächigen Tiefgaragen und einem außergewöhnlich hohen Versiegelungsgrad. Zwischen dem Anspruch einer klimaangepassten Quartiersentwicklung und der tatsächlichen baulichen Ausgestaltung besteht daher ein Spannungsverhältnis. Insbesondere die großflächige Unterbauung der Wohnhöfe durch Tiefgaragen schränkt die Entwicklung großkroniger Bäume erheblich ein. Die vorgesehenen Baumquartiere mit einer Mindestsubstratstärke von einem Meter können natürliche Bodenverhältnisse nur begrenzt ersetzen. Langfristig besteht die Gefahr, dass die Kühlungswirkung, Verschattung und ökologische Funktion der Begrünung hinter den Erwartungen zurückbleiben. Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzesommer erscheint fraglich, ob die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend sind, um die Entstehung von Wärmeinseln wirksam zu verhindern.	
C.2.9	<u>Kritische Bewertung des Entwässerungskonzepts</u> Besondere Bedenken bestehen hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung. Die Planunterlagen stellen fest, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie vorhandener Altlastenflächen nicht genehmigungsfähig sei. Damit entfällt ein wesentlicher Baustein einer nachhaltigen Schwammstadtentwicklung. Stattdessen soll das Regenwasser überwiegend zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Gleichzeitig wird eingeräumt, dass neue Rückhalteanlagen, Stauraumkanäle und weitere technische Einrichtungen erforderlich werden. Angesichts zunehmender Starkregenereignisse bleibt unklar, ob die vorgesehenen Rückhaltesysteme ausreichend dimensioniert sind. Es fehlen nachvollziehbare Aussagen zu Extremwetterereignissen, Überflutungspfaden und möglichen Risiken bei Überlastung der technischen Anlagen.	+++ Entwässerung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gerade weil eine natürliche Versickerung ausgeschlossen wird, sollte dem Erhalt unversiegelter Bodenflächen deutlich größere Bedeutung zukommen.	
C.2.10	Verkehrliche Mehrbelastung und zusätzliche Umweltbelastungen Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert eine Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Kirchhofener Straße von rund 5.800 auf etwa 6.800 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Die Begründung bewertet dies überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte. Für die Anwohnerinnen und Anwohner sind jedoch insbesondere die Auswirkungen auf Lärm, Luftqualität, Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität relevant. Die geplante Tempo-30-Zone ist grundsätzlich positiv zu bewerten, kann die zusätzliche Verkehrsbelastung jedoch nicht vollständig kompensieren.	+++ Verkehrsbelastung
C.2.11	Zudem erscheint fraglich, ob der reduzierte Stellplatzschlüssel von 0,8 beziehungsweise 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit im Alltag tatsächlich zu einer Verringerung des Pkw-Verkehrs führt. Ohne einen deutlichen Ausbau attraktiver Alternativen besteht die Gefahr von Parkdruck in den angrenzenden Wohngebieten.	+++ Stellplatzanzahl
C.2.12	Erhebliche Lärmbelastung des Standorts Besonders kritisch ist die bereits heute bestehende Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr. Laut schalltechnischer Untersuchung werden die maßgeblichen Orientierungswerte entlang der Kirchhofener Straße um bis zu 8 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Auch entlang der Bahnstrecke werden relevante Überschreitungen festgestellt. Anstatt die Belastungen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu reduzieren, setzt die Planung überwiegend auf passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster, spezielle Lüftungssysteme und erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle. Dies mag rechnerisch die Innenraumwerte sichern, verbessert jedoch nicht die	+++ Lärmbelastung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Qualität der Außenräume. Balkone, Freisitze, Spielbereiche und öffentliche Aufenthaltsflächen bleiben weiterhin einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Ein Wohngebiet sollte nicht erst durch technische Schutzmaßnahmen bewohnbar gemacht werden müssen. Die vorliegende Planung verschiebt die Belastungen weitgehend auf die Bewohnerinnen und Bewohner.	
C.2.13	<u>Unzureichende Sicherung sozialer Infrastruktur</u> Die Planunterlagen betonen wiederholt die angestrebte soziale Durchmischung des Quartiers. Konkrete und verbindliche Regelungen hierzu fehlen jedoch. Insbesondere wird nicht festgelegt, ▪ welcher Anteil der Wohnungen dauerhaft gefördert wird, ▪ wie lange Mietpreisbindungen gelten, ▪ wie eine langfristige soziale Durchmischung gesichert werden soll.	+++ Soziale Durchmischung
C.2.14	Auch die vorgesehene Kindertagesstätte ist lediglich als Option vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche kann zunächst als Grünfläche genutzt werden; ein verbindlicher Zeitpunkt für die Errichtung der Kita wird nicht genannt. Für ein Quartier mit rund 250 Wohneinheiten erscheint dies unzureichend. Die soziale Infrastruktur sollte parallel zur Wohnbebauung geschaffen werden und nicht von einer späteren Bedarfsfeststellung abhängen.	+++ Zeitpunkt Kitaerrichtung zu spät
C.2.15	<u>Vorbereitung weiterer Siedlungserweiterungen</u> An mehreren Stellen der Begründung wird deutlich, dass die Planung bereits auf eine spätere Erweiterung in Richtung Süden vorbereitet wird. Dies zeigt sich insbesondere durch: ▪ die östliche Erschließungsstraße, ▪ die Dimensionierung der Schmutz- und Regenwasserkanäle, ▪ die festgesetzten Geh- und Radrechte, ▪ die ausdrückliche Bezugnahme auf das künftige Gebiet „Oberer Stollen Nordost“.	+++ Siedlungserweiterung im Süden

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Damit entsteht der Eindruck, dass der vorliegende Bebauungsplan lediglich den ersten Schritt einer größeren Siedlungsausweitung darstellt. Die kumulativen Auswirkungen dieser Entwicklung auf Verkehr, Landschaftsbild, Wasserhaushalt, Klima und Infrastruktur werden jedoch nicht gesamthaft betrachtet.	
C.2.16	<u>Unklare Risiken durch Altlasten und fehlendes Monitoring während der Bauphase</u> Besondere Aufmerksamkeit verdient die Tatsache, dass die Planunterlagen ausdrücklich auf vorhandene Altlastenflächen im Plangebiet verweisen. Die Altlastensituation wird dabei als wesentlicher Grund genannt, weshalb eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht genehmigungsfähig sei. Umso erstaunlicher ist, dass die vorliegenden Unterlagen keine konkreten Aussagen dazu enthalten, wie die Altlastensituation während der Bauphase überwacht und bewertet werden soll. Die geplante Quartiersentwicklung erfordert erhebliche Eingriffe in den Untergrund. Hierzu zählen insbesondere: ▪ der Aushub mehrerer Tiefgaragen, ▪ die Herstellung neuer Schmutz- und Regenwasserkanäle, ▪ die Verlegung weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen, ▪ umfangreiche Bodenbewegungen und Bodenaustauschmaßnahmen. Durch diese Eingriffe können bislang ruhende Schadstoffbelastungen mobilisiert werden. Insbesondere stellt sich die Frage, ob belastete Böden, Stäube oder Sickerwässer freigesetzt werden und welche Auswirkungen dies auf Beschäftigte, Anwohner, Grundwasser und das angrenzende Wasserschutzgebiet haben kann. Vor diesem Hintergrund sollte bereits auf Ebene des Bebauungsplans beziehungsweise spätestens vor Beginn der Erschließungsarbeiten transparent dargelegt werden: ▪ welche Altlasten konkret im Plangebiet bekannt sind,	+++ Altlastenkonzept

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	▪ welche Schadstoffe festgestellt wurden, ▪ in welchen Tiefen und Bereichen Belastungen vorliegen, ▪ welche Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen vorgesehen sind, ▪ wie belasteter Aushub getrennt, untersucht und entsorgt wird, ▪ wie Staub- und Emissionsschutz während der Bauphase gewährleistet werden, ▪ wie ein Grundwasser- und Sickerwassermonitoring erfolgen soll, ▪ welche Behörden die Überwachung begleiten, ▪ sowie in welchen Intervallen Messungen und Kontrollen durchgeführt werden. Besonders kritisch erscheint die Lage des Plangebiets innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Wenn die Altlastensituation bereits heute eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließt, muss nachvollziehbar dargestellt werden, wie verhindert werden soll, dass durch die umfangreichen Erdarbeiten Schadstoffe mobilisiert oder verlagert werden. Es wird daher angeregt, ein verbindliches Altlasten- und Umweltmonitoring für die gesamte Bauphase festzulegen und die Ergebnisse regelmäßig öffentlich zugänglich zu machen. Nur so kann gewährleistet werden, dass mögliche Risiken für Boden, Grundwasser, Anwohner und Beschäftigte frühzeitig erkannt und wirksam begrenzt werden.	
C.2.17	<u>Fazit</u> Die vorliegende Planung verfolgt zwar ein nachvollziehbares wohnungspolitisches Ziel, erreicht dieses jedoch durch eine außergewöhnlich hohe bauliche Verdichtung und einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Gleichzeitig bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehenen Maßnahmen zur Klimaanpassung, Regenwasserbewirtschaftung und Sicherung der Wohnqualität ausreichen. Besonders kritisch erscheinen: ▪ die Reduzierung der Abstandsflächen auf den für Urbane Gebiete geltenden Faktor von 0,2,	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	▪ die mögliche Versiegelung von bis zu 95 % der Baugrundstücke, ▪ die bereits heute bestehenden erheblichen Lärmbelastungen, ▪ der Verlust öffentlich nutzbarer Freiflächen, ▪ die fehlende verbindliche Sicherung sozialer Infrastruktur, ▪ sowie die erkennbare Vorbereitung weiterer Siedlungserweiterungen. Es wird daher angeregt, die Planung grundlegend zu überarbeiten, die bauliche Dichte zu reduzieren, den Anteil unversiegelter Bodenflächen zu erhöhen, verbindliche Regelungen für sozialen Wohnungsbau und Kinderbetreuung vorzusehen sowie die langfristigen Umwelt- und Klimafolgen umfassender zu untersuchen.	
C.3	**Person 3** (Schreiben vom 27.05.2026)	
C.3.1	Am 12.4.2024 habe ich in meiner Funktion als Vertreterin Bürgerschaft dem geplanten Bauvorhaben „Richtbergareal/Kirchhofener Str.) zugestimmt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.3.2	Der nun vorliegende vorläufige Bebauungsplan weicht jedoch erheblich vom ursprünglichen Planentwurf ab, wie dem nachfolgenden Einspruch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entnehmen ist. Insbesondere beziehe ich mich auf die massive Erhöhung der Anzahl der WE von 180- 200 auf nunmehr 250 sowie die Ausweitung des Baugebietes um 2.800 m².	+++ Abweichung von kommunizierter Planung
C.3.3	Anlass des Einspruchs ist die geplante Entwicklung des bisherigen Richtbergareals zu einem sehr dicht bebauten Wohnquartier mit zusätzlichen Nutzungen wie einer Kindertagesstätte und ergänzender Infrastruktur. Zwar wird das grundsätzliche Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Bad Krozingen sowie die Wiedernutzung bereits genutzter Flächen im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung grundsätzlich nachvollzogen und anerkannt. Ebenso ist das Bestreben verständlich, den bestehenden Siedlungsrand städtebaulich weiterzuentwickeln. Die konkrete planerische Ausgestaltung wirft jedoch erhebliche städtebauliche, verkehrliche, immissionsschutzrechtliche,	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die nachfolgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wasserwirtschaftliche sowie bodenschutzrechtliche Fragestellungen auf, die im weiteren Verfahren vertieft geprüft und abgewogen werden sollten.	
C.3.4	Insbesondere das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung sowie die daraus resultierende tatsächliche städtebauliche Wirkung des geplanten Quartiers ist auffällig. Die Planung ermöglicht innerhalb eines als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Bereichs eine außergewöhnlich hohe bauliche Verdichtung mit bis zu fünf Vollgeschossen, großmaßstäblichen Baukörpern, reduzierten Abstandsflächen sowie einer faktischen Flächenüberprägung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 einschließlich Tiefgaragen und unterirdischer baulicher Anlagen. In der Gesamtwirkung entsteht hierdurch eine Bebauungsstruktur, die nach ihrer tatsächlichen Ausprägung deutlich über das Maß einer klassischen wohngebietstypischen Ortsrandentwicklung hinausgeht und vielmehr Merkmale eines urban verdichteten Quartiers aufweist. Gerade vor dem Hintergrund der sensiblen Ortsrandlage mit unmittelbarem Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bestehen Zweifel, ob sich die vorgesehene bauliche Dichte noch angemessen in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.	+++ Reduzierter Abstandsflächenfaktor +++ Versiegelungsgrad +++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte
C.3.5	Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Gegenstand des Einspruchs. Hierzu zählen insbesondere die erheblichen Vorbelastungen des Standorts durch Verkehrs- und Gewerbelärm, die Auswirkungen der hohen baulichen Dichte auf Belichtung, Durchlüftung und Freiraumqualität sowie die Frage, ob die geplante Struktur hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Wohnumfeld noch dem Leitbild eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die schalltechnische Untersuchung umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, besondere Grundrisslösungen, technische Belüftungskonzepte sowie Einschränkungen bei Außenwohnbereichen vorsieht. Dies wirft die Frage auf, ob die vorhandenen Belastungen tatsächlich städtebaulich bewältigt werden	+++ gesunde Wohnverhältnisse

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	oder ob die Konfliktlösung überwiegend auf technische Maßnahmen innerhalb der Gebäude verlagert wird.	
C.3.6	Weiterer Gegenstand des Einspruchs sind die verkehrlichen Auswirkungen der vorgesehenen hohen baulichen Verdichtung. Dies betrifft insbesondere die Leistungsfähigkeit der Kirchhofener Straße, die Rückstausituation im Bereich des Bahnübergangs (Schranken schließen 67 x tgl.), die geplante Umgestaltung des Knotenpunkts Lindenring/Kirchhofener Straße, die Leistungsfähigkeit der Quartierserschließung sowie die Realitätsnähe des vorgesehenen Mobilitätskonzepts. Vor dem Hintergrund der hohen Bewohnerdichte sowie zusätzlicher Verkehre durch Lieferdienste, Besucher, Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte und ruhenden Verkehr bestehen erhebliche Zweifel, ob die tatsächlichen Verkehrsbelastungen bislang ausreichend berücksichtigt wurden.	+++ Verkehrsbelastung
C.3.7	Darüber hinaus umfasst der Einspruch die wasserwirtschaftlichen und klimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Planung. Die vorgesehene hohe Flächenversiegelung sowie die nahezu vollständige Unterbauung großer Teile des Quartiers stehen in einem Spannungsverhältnis zu den gleichzeitig angeführten Zielen der Klimaanpassung, des Schwammstadtprinzips sowie einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Gerade im Zusammenhang mit zunehmenden Starkregenereignissen, sommerlicher Überhitzung und der Bedeutung innerörtlicher Retentions- und Verdunstungsflächen erscheint fraglich, ob die vorgesehene bauliche Intensität mit den Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung vereinbar ist.	+++ Versiegelungsgrad +++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz
C.3.8	Schließlich umfasst der Einspruch auch die Altlasten- und Baugrundsituation des Plangebiets. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Areal unter anderem als Zwischenlager für Quecksilber Chlorid- und PAK-belastete Böden genutzt. Gleichzeitig liegen bislang keine öffentlich nachvollziehbaren vollständigen Baugrund- und Altlastengutachten vor. Gerade im Zusammenhang mit geplanter Wohnnutzung, Kindertagesstätte, Tiefgaragenbau, Erdarbeiten und	+++ Altlastenkonzept

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	möglicher Versickerung bestehen daher Zweifel, ob die tatsächlichen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Entwässerung, Bauausführung und gesunde Wohnverhältnisse bislang ausreichend untersucht und bewertet wurden.	
C.3.9	Vor diesem Hintergrund verfolgt der Einspruch das Ziel, die bestehenden städtebaulichen und fachlichen Bedenken umfassend darzustellen und auf eine vertiefte Prüfung sowie Überarbeitung der vorgesehenen Planung hinzuwirken. Insbesondere soll angeregt werden, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren, die tatsächliche Gebietscharakteristik kritisch zu überprüfen und die besonderen Anforderungen der konkreten Ortsrandlage, der bestehenden Vorbelastungen sowie der langfristigen Wohn- und Aufenthaltsqualität stärker in die planerische Abwägung einzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.
C.3.10	<u>Fehlende Einfügung in das bestehende Ortsbild</u> Die vorgesehene Planung fügt sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung nur eingeschränkt in das bestehende Ortsbild und die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Zwar handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen unbeeinflussten Landschaftsraum, dennoch befindet sich das Areal in einer sensiblen Übergangslage zwischen bestehender Wohnbebauung und freier Landschaft. Gerade solchen Ortsrandbereichen kommt aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung zu, da hier ein angemessener Übergang zwischen Siedlungsstruktur und Landschaftsraum geschaffen werden muss. Die vorliegende Planung wird diesen Anforderungen nach hiesiger Auffassung jedoch nur unzureichend gerecht. Die umliegenden Wohngebiete, insbesondere die bestehende Parksiedlung sowie die angrenzenden Wohnquartiere der Schönbergstraße, sind überwiegend durch eine deutlich geringere bauliche Dichte, niedrigere Gebäudehöhen, größere Gebäudeabstände sowie insgesamt aufgelockerte und stärker durchgrünte Strukturen geprägt. Das Erscheinungsbild des Umfelds wird vor allem durch klassische wohngebietstypische Bebauung mit	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	vergleichsweise maßvoller Kubatur bestimmt. Das geplante Richtbergquartier überschreitet diese Maßstäblichkeit jedoch erheblich. Insbesondere die Kombination aus bis zu fünf Vollgeschossen, langen und großmaßstäblichen Baukörpern, reduzierten Abstandsflächen sowie einer sehr hohen baulichen Ausnutzung führt zu einer deutlich kompakteren und urbaneren Wirkung als im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Dadurch entsteht kein behutsamer Übergang zwischen bestehender Bebauung und angrenzender Freifläche, sondern vielmehr eine harte bauliche Kante mit erheblicher räumlicher Dominanz. Gerade von den südlich und östlich angrenzenden Freiflächen aus wird die Bebauung aufgrund ihrer Höhe und Kompaktheit deutlich wahrnehmbar sein. Die Planung erzeugt somit eine starke Fernwirkung, die den bisherigen Charakter des Ortsrandes nachhaltig verändert. Eine vergleichbare bauliche Charakteristik und ein bauliches Maß finden sich innerhalb von Bad Krozingen nur im Ortskern wieder. Das vorliegende Plangebiet befindet sich hingegen in einer Ortsrandlage mit unmittelbarem Übergang zur freien Landschaft und angrenzenden Wohngebieten von deutlich geringerer baulicher Intensität. Besonders kritisch erscheint, dass die Planung trotz der sensiblen Ortsrandlage erkennbar auf eine möglichst intensive bauliche Ausnutzung der Fläche ausgerichtet ist. Üblicherweise wird an Ortsrändern eine abgestufte Bebauungsstruktur mit geringerer Höhe, größeren Freiräumen und einer stärkeren landschaftlichen Einbindung erwartet. Dies dient nicht nur gestalterischen Aspekten, sondern auch der Wahrung einer angemessenen Übergangszone zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Die vorliegende Planung verfolgt dagegen eine Bebauungsstruktur, die sich hinsichtlich ihrer Dichte und baulichen Wirkung eher an urbanen Innenbereichen orientiert.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Hinzu kommt die zusätzliche technische Überprägung der Gebäude durch zulässige Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungstechnik, Wärmepumpen oder Aufzugüberfahrten. Diese technischen Anlagen verstärken die optische Höhenentwicklung zusätzlich und führen gerade in der Ortsrandlage zu einer weiteren Dominanz der Bebauung im Landschaftsraum. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Baukultur sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehene Planung den Anforderungen an eine ortsbildverträgliche und landschaftlich angemessene Ortsrandentwicklung ausreichend gerecht wird. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass die geplante bauliche Dichte und Höhenentwicklung zu einem deutlichen städtebaulichen Bruch gegenüber der bestehenden Umgebung führen und die besondere Lage am Übergang zur freien Landschaft nicht ausreichend berücksichtigt wurde.	
C.3.11	<u>Gebietscharakter und Art der baulichen Nutzung</u> Es darf bezweifelt werden, dass die vorgesehene Planung hinsichtlich ihrer tatsächlichen städtebaulichen Struktur und Nutzungsintensität noch dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht. Nach § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Typisch für ein Allgemeines Wohngebiet sind dabei regelmäßig eine wohnverträgliche Bebauungsdichte, angemessene Freiraumanteile, eine insgesamt aufgelockerte Siedlungsstruktur sowie gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse. Das planerische Leitbild eines Allgemeinen Wohngebiets unterscheidet sich bewusst von stärker verdichteten urbanen Bereichen, da hier insbesondere die Wohnruhe, die Wohnqualität sowie eine langfristig verträgliche Wohnnutzung im Vordergrund stehen. Die vorliegende Planung weist demgegenüber eine bauliche Intensität auf, die in ihrer tatsächlichen Wirkung deutlich über das hinausgeht, was typischerweise einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet	+++Gebietscharakter verfehlt

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wird. Besonders die Kombination aus bis zu fünf Vollgeschossen, langen und großmaßstäblichen Baukörpern, einer sehr hohen Grundflächenausnutzung, reduzierten Abstandsflächen sowie einer nahezu vollständigen Unterbauung der Grundstücksflächen führt zu einer erheblich verdichteten und urban wirkenden Quartiersstruktur. Hinzu kommen die hohe technische Überprägung der Gebäude durch Dachaufbauten, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen sowie die bereits heute vorhandenen erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm und Verkehrsaufkommen. Gerade in der Gesamtbetrachtung entsteht dadurch keine klassische wohngebietstypische Struktur mit maßvoller Bebauung und ausreichenden Freiräumen, sondern vielmehr ein hochverdichtetes Quartier mit deutlich urbanem Charakter. Dies wird zusätzlich dadurch bestätigt, dass die Stadt selbst in der Begründung ausführt, dass die vorgesehene bauliche Dichte zwischen den Orientierungswerten eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Urbanen Gebiets liegt und dem Quartier ausdrücklich ein „urbaner Charakter" zukomme. Gerade hierin liegt jedoch ein wesentliches planungsrechtliches Spannungsverhältnis. Nach § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete regelmäßig bei 0,4, während für Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO deutlich höhere bauliche Dichten vorgesehen sind. Die vorliegende Planung sieht demgegenüber bereits regulär Grundflächenzahlen von etwa 0,55 bis 0,6 vor und ermöglicht zusätzlich Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,95 durch Tiefgaragen, Stellplätze und unterirdische bauliche Anlagen. Eine derartige bauliche Ausnutzung nähert sich in ihrer tatsächlichen Wirkung deutlich stärker urban verdichteten Quartiersstrukturen an als einem klassischen Allgemeinen Wohngebiet. Besonders problematisch erscheint hierbei, dass die hohe bauliche Dichte nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern mit weiteren erheblichen Belastungsfaktoren zusammentrifft. Das Plangebiet ist bereits heute durch die Münstertalbahn, die Kirchhofener Straße, die Bundesstraße B3	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen lärmbelastet. Gleichzeitig wird die Konfliktlösung im Wesentlichen auf technische Maßnahmen innerhalb der Gebäude verlagert. Die schalltechnische Untersuchung sieht umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen, spezielle Grundrisslösungen, technische Lüftungskonzepte sowie Einschränkungen bei Außenwohnbereichen vor. Gerade dies verdeutlicht jedoch, dass bereits im Ausgangspunkt keine typische WA- Situation mit hoher Wohnruhe und geringer Vorbelastung vorliegt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint daher fraglich, ob die Planung ihrer tatsächlichen Wirkung nach noch dem Leitbild eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht oder faktisch Merkmale eines deutlich stärker verdichteten urbanen Quartiers aufweist, ohne dies planungsrechtlich offen als Urbanes Gebiet einzuordnen. Gerade § 6a BauNVO wurde geschaffen, um hochverdichtete, nutzungsgemischte und urbane Quartiersstrukturen planungsrechtlich abzubilden. Die Wahl eines Allgemeinen Wohngebiets bei gleichzeitig außergewöhnlich hoher Verdichtung und erheblichen Vorbelastungen wirft daher die Frage auf, ob die tatsächliche Gebietscharakteristik noch zutreffend erfasst wird. Hinzu kommt, dass eine vergleichbare bauliche Charakteristik sowie ein derart hohes Maß der baulichen Nutzung innerhalb Bad Krozingens im Wesentlichen nur in deutlich stärker verdichteten innerstädtischen Bereichen beziehungsweise im unmittelbaren Ortskern anzutreffen sind. Dort ergeben sich die höheren Dichten typischerweise aus der zentralen Lage, der urbanen Infrastruktur sowie der Funktion als innerstädtischer Versorgungs- und Aufenthaltsbereich. Das Richtbergareal befindet sich hingegen in einer sensiblen Ortsrandlage mit unmittelbarem Übergang zur freien Landschaft sowie angrenzenden Wohngebieten deutlich geringerer baulicher Intensität. Vor diesem Hintergrund erscheint die vorgesehene städtebauliche Verdichtung für den konkreten Standort nur eingeschränkt ortsverträglich. Auch die vorgesehenen reduzierten Abstandsflächen von lediglich 0,2 H	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	verstärken die urbane Wirkung der Planung zusätzlich. Gerade in Verbindung mit den hohen Baukörpern und langen Gebäudefluchten entsteht eine räumliche Verdichtung, die sich deutlich von der bestehenden aufgelockerten Siedlungsstruktur im Umfeld unterscheidet. Dies betrifft nicht nur die optische Wirkung des Quartiers, sondern auch die Qualität der Freiräume, die Belichtungs- und Durchlüftungsverhältnisse sowie die allgemeine Aufenthaltsqualität. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange der Baukultur sowie des Orts- und Landschaftsbildes in die planerische Abwägung einzustellen. Darüber hinaus verlangt § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehene bauliche Dichte, die tatsächliche Gebietscharakteristik sowie die Wahl eines Allgemeinen Wohngebiets den besonderen Anforderungen der konkreten Ortsrandlage und den vorhandenen Vorbelastungen ausreichend gerecht werden. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass die Planung in erheblichem Maße auf eine maximale bauliche Ausnutzung der Fläche ausgerichtet ist, während die tatsächliche städtebauliche Wirkung des Quartiers sowie die langfristige Wohn- und Aufenthaltsqualität nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine erneute vertiefte Prüfung der tatsächlichen Gebietscharakteristik sowie eine deutliche Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich erforderlich.	
C.3.12	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung begegnet erheblichen städtebaulichen Bedenken. Zwar ist eine angemessene bauliche Verdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums grundsätzlich nachvollziehbar. Die konkrete Ausgestaltung des Bebauungsplans „Kirchhofener Straße"	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	überschreitet jedoch nach ihrer tatsächlichen Wirkung deutlich das Maß einer ortsverträglichen Wohngebietsentwicklung. Insbesondere die Kombination aus hoher Geschossigkeit, großmaßstäblichen Baukörpern, reduzierten Abstandsflächen, nahezu vollständiger Grundstücksüberprägung sowie zusätzlicher technischer Dachaufbauten führt zu einer baulichen Intensität, die für die konkrete Ortsrandlage als unverhältnismäßig erscheint. Nach den Bebauungsvorschriften werden innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets bis zu fünf Vollgeschosse zugelassen. Bei einer üblichen Geschosshöhe von etwa 3,0 m ergibt sich hieraus eine reine Gebäudehöhe von rund 15 m. Hinzu kommen zusätzlich erforderliche (freie) Sockelhöhen, technische Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Energie, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, Aufzugüberfahrten sowie weitere haustechnische Einrichtungen. Tatsächlich werden nach den Festsetzungen Gebäudehöhen bis etwa 252,3 m ü. NHN zugelassen. Das bestehende Gelände liegt im Bereich des Plangebiets ungefähr bei 236 m ü. NHN. Daraus ergibt sich eine reale bauliche Höhenentwicklung von etwa 16,3 m zuzüglich zusätzlicher Dachaufbauten. Für die konkrete Ortsrandlage erscheint eine derartige Höhenentwicklung städtebaulich nicht mehr ortsverträglich. Gerade von den südlich und östlich angrenzenden Freiflächen aus wird die Bebauung aufgrund ihrer Höhe und Kompaktheit weithin sichtbar sein. Durch die großmaßstäblichen Baukörper entsteht keine abgestufte Ortsrandentwicklung, sondern vielmehr eine harte und deutlich urbane Siedlungskante mit erheblicher Fernwirkung. Die vorgesehene Bebauung orientiert sich damit hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung eher an innerstädtischen Verdichtungsstrukturen als an einer landschaftsverträglichen Ortsrandbebauung. Hinzu kommt, dass die hohe Geschossigkeit nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern gemeinsam mit weiteren verdichtenden Faktoren wirkt. Besonders die Kombination aus bis zu fünf	

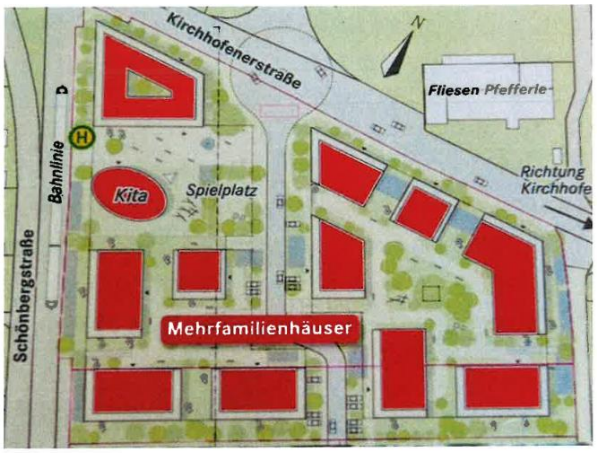
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vollgeschossen, Gebäudelängen von über 50 m, reduzierten Abstandsflächen von lediglich 0,2 H sowie einer faktischen Grundstücksausnutzung bis zu einer GRZ von 0,95 führt insgesamt zu einer außerordentlich kompakten Bebauungsstruktur. Die geplanten Baukörper entfalten dadurch eine erhebliche räumliche Dominanz und erzeugen innerhalb des Quartiers eine deutlich dichtere und urbanere Wirkung als im umliegenden Bestand vorhanden. Nach § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete regelmäßig bei 0,4. Die vorliegende Planung überschreitet diesen Wert bereits mit den vorgesehenen Grundflächenzahlen von etwa 0,55 bis 0,6 deutlich. Besonders kritisch ist jedoch die zusätzliche Möglichkeit der Überschreitung bis zu einer faktischen GRZ von 0,95 durch Tiefgaragen, Stellplätze und unterirdische bauliche Anlagen. Dadurch wird faktisch eine nahezu vollständige bauliche Überprägung der Grundstücksflächen ermöglicht. Eine derart hohe Ausnutzung mag in innerstädtischen Sonderlagen oder urbanen Verdichtungsräumen nachvollziehbar sein. Für die konkrete Lage am Ortsrand mit unmittelbarem Übergang zur freien Landschaft sowie angrenzenden Wohngebieten deutlich geringerer Dichte erscheint sie jedoch städtebaulich überzogen. Gerade an Ortsrändern wird üblicherweise eine abgestufte Bebauungsstruktur mit reduzierter Höhe, ausreichenden Freiräumen und stärkerer landschaftlicher Einbindung erwartet. Die vorliegende Planung verfolgt demgegenüber erkennbar das Ziel einer möglichst intensiven baulichen Ausnutzung der Fläche. Das hohe bauliche Maß wirkt sich unmittelbar auf die Qualität der Freiräume aus. Durch die nahezu vollständige Unterbauung großer Grundstücksteile mit Tiefgaragen und technischen Anlagen werden natürliche Bodenfunktionen, Versickerungsfähigkeit sowie tatsächlich nutzbare Grün- und Aufenthaltsflächen erheblich reduziert. Dachbegrünungen oder Tiefgaragenüberdeckungen können natürliche Freiflächen	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nur eingeschränkt ersetzen. Gerade bei einer hohen Zahl künftiger Bewohner sowie der vorgesehenen Kindertagesstätte entstehen jedoch erhöhte Anforderungen an qualitativ hochwertige, ausreichend große und gut nutzbare Freiräume. Zusätzlich verstärkt wird die städtebauliche Wirkung durch die vorgesehenen reduzierten Abstandsflächen. Nach den Bebauungsvorschriften sollen abweichend von § 5 LBO Baden-Württemberg lediglich Abstandsflächen von 0,2 der Wandhöhe zulässig sein. In Verbindung mit Gebäuden von bis zu etwa 16,5 m Höhe zuzüglich Dachaufbauten führt dies zu einer erheblichen räumlichen Verdichtung. Gerade bei langen Baukörpern mit mehreren Vollgeschossen besteht die Gefahr einer bedrängenden Wirkung, eingeschränkter Belichtung und unzureichender Durchlüftung innerhalb des Quartiers. Hinzu kommt, dass das hohe bauliche Maß auf einen bereits erheblich vorbelasteten Standort trifft. Das Plangebiet ist durch die Münstertalbahn, die Kirchhofener Straße, die Bundesstraße B3 sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen lärmbelastet. Gleichzeitig bestehen besondere Anforderungen hinsichtlich Entwässerung, Klimaanpassung, Verkehr und möglicher Altlasten. Gerade unter diesen Rahmenbedingungen wäre eine Reduzierung der baulichen Dichte naheliegend, um bestehende Konflikte nicht zusätzlich zu verschärfen. Die Planung geht jedoch den entgegengesetzten Weg und maximiert die bauliche Ausnutzung trotz der vorhandenen Belastungssituation. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Zudem verlangt § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung den besonderen Anforderungen der	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	konkreten Ortsrandlage sowie den vorhandenen Vorbelastungen ausreichend gerecht wird. Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die Planung in erheblichem Maße auf eine maximale wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ausgerichtet ist, während die tatsächliche städtebauliche Wirkung, die Maßstäblichkeit gegenüber der bestehenden Umgebung sowie die langfristige Wohn und Aufenthaltsqualität nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine deutliche Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich erforderlich. Insbesondere sollte geprüft werden, die Zahl der Vollgeschosse zu reduzieren, die zulässigen Gebäudehöhen zurückzunehmen, auf die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 zu verzichten, die Gebäudelängen stärker zu begrenzen sowie insgesamt eine stärker gegliederte und landschaftsverträglichere Bebauungsstruktur vorzusehen. Auch die vorgesehene Stellplatzsituation begegnet erheblichen Bedenken und erscheint für die tatsächlichen Anforderungen des geplanten Quartiers nicht ausreichend realistisch bewertet. Dies betrifft sowohl die Zahl der Kraftfahrzeugstellplätze als auch die geplante Verlagerung des Mobilitätskonzepts auf Fahrradverkehr und reduzierte Pkw-Nutzung. Nach § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Dabei müssen die Stellplätze in solcher Zahl hergestellt werden, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage ausreichen. Gleichzeitig verlangt § 37 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg die Herstellung notwendiger Fahrradstellplätze entsprechend des tatsächlich zu erwartenden Bedarfs. Diese müssen leicht erreichbar, gut zugänglich und für Wohnungen zusätzlich wettergeschützt ausgeführt werden. Die vorliegende Planung orientiert sich erkennbar an einem stark urban geprägten Mobilitätsansatz mit reduziertem Stellplatzschlüssel und der Annahme eines	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	deutlich verringerten motorisierten Individualverkehrs. Gerade für die konkrete Lage des Plangebiets erscheint diese Annahme jedoch nur eingeschränkt nachvollziehbar. Bad Krozingen weist trotz Bahnanschluss weiterhin eine deutliche Pendlerstruktur auf. Ein erheblicher Teil der Bewohner wird auch künftig auf den privaten Pkw angewiesen sein. Dies betrifft insbesondere Berufspendler, Familien, Schichtarbeitende, Personen mit Arbeitswegen außerhalb der Bahnverbindungen sowie Haushalte mit mehreren Fahrzeugen. Hinzu kommt, dass die vorgesehene bauliche Dichte mit mehreren hundert zusätzlichen Bewohnern zwangsläufig zusätzlichen Parkdruck erzeugt. Gerade bei hochverdichteten Wohnquartieren zeigt sich regelmäßig, dass die tatsächliche Anzahl vorhandener Fahrzeuge die planerischen Annahmen übersteigt. Dies betrifft insbesondere Zweit- und Drittfahrzeuge, Besucherparkverkehr, Lieferdienste, Handwerkerfahrzeuge sowie temporäre Haltevorgänge. Bereits heute bestehen in vergleichbaren Wohnquartieren häufig Konflikte durch ruhenden Verkehr und Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum. Besonders problematisch erscheint in diesem Zusammenhang, dass die Planung offenbar davon ausgeht, einen Teil der notwendigen Kfz-Stellplätze funktional durch Fahrradmobilität kompensieren zu können. Zwar ermöglicht § 37 Abs. 1 LBO Baden- Württemberg grundsätzlich, einen Teil notwendiger Kfz-Stellplätze durch zusätzliche Fahrradstellplätze zu ersetzen. Dies setzt jedoch voraus, dass die tatsächlichen örtlichen Rahmenbedingungen und das zu erwartende Mobilitätsverhalten eine solche Reduzierung realistisch tragen. Gerade für das vorliegende Gebiet bestehen hieran erhebliche Zweifel. Die tatsächliche Lage des Quartiers am Ortsrand, die Pendlerstruktur Bad Krozingens sowie die bereits heute vorhandene Verkehrsbelastung sprechen eher dafür, dass auch künftig ein erheblicher Anteil der Wege mit privaten Kraftfahrzeugen erfolgen wird. Die Planung orientiert sich damit erkennbar an einem idealisierten Mobilitätsverhalten, ohne die tatsächlichen	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	örtlichen Rahmenbedingungen ausreichend zu berücksichtigen. Auch die vorgesehene Fahrradstellplatzsituation erscheint nur eingeschränkt überzeugend. Zwar ist eine Förderung des Radverkehrs grundsätzlich zu begrüßen. Gleichzeitig bestehen Zweifel, ob die Fahrradstellplätze hinsichtlich Anzahl, Erreichbarkeit, Alltagstauglichkeit und tatsächlicher Einspruch zum Bebauungsplan „Kirchhofener Straße" im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Nutzbarkeit ausreichend dimensioniert sind. Gerade bei hochverdichteten Wohnquartieren mit mehreren hundert Bewohnern entstehen erhebliche Anforderungen an ausreichend große, komfortabel erreichbare und sicher nutzbare Fahrradabstellanlagen. Nach § 37 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg müssen Fahrradstellplätze leicht erreichbar, gut zugänglich und diebstahlsicher ausgeführt werden. Gerade bei dichter Tiefgaragenbebauung und begrenzten Freiflächen besteht jedoch die Gefahr, dass Fahrradstellplätze zwar rechnerisch nachgewiesen werden, ihre tatsächliche Nutzungsqualität jedoch eingeschränkt bleibt. Dies betrifft insbesondere lange Wege innerhalb des Quartiers, enge Zugänge, Unterbringung in Kellergeschossen oder unzureichend dimensionierte Abstellanlagen. Erfahrungsgemäß werden Fahrradstellplätze im Alltag nur angenommen, wenn sie direkt erreichbar, komfortabel nutzbar und ausreichend dimensioniert sind. Andernfalls entsteht zusätzlicher ungeordneter Abstellverkehr innerhalb der Freiräume und Eingangsbereiche. Besonders kritisch erscheint zudem die Situation der geplanten Kindertagesstätte. Für den Hol- und Bringverkehr sind lediglich vier Stellplätze vorgesehen. Bereits bei realistischer Betrachtung erscheint offensichtlich, dass diese Zahl nicht ausreichen wird. Gerade in Spitzenzeiten ist mit zusätzlichen Haltevorgängen, Parksuchverkehr und kurzfristigem Anhalten innerhalb der Quartierserschließung zu rechnen. Dies kann zu erheblichen Behinderungen innerhalb des neuen Quartiers führen und zusätzlich die bereits belastete	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Verkehrssituation im Bereich der Kirchhofener Straße verschärfen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Verkehrs bei der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Ebenso verlangt § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehene Stellplatzsituation sowie das zugrunde gelegte Mobilitätskonzept die tatsächlichen Anforderungen des Standorts realistisch abbilden. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass die Stellplatzplanung maßgeblich dem Ziel dient, die hohe bauliche Dichte überhaupt erst ermöglichen zu können, während die langfristigen Auswirkungen auf Parkdruck, Verkehrsbelastung und Wohnqualität nur eingeschränkt berücksichtigt wurden.	
C.3.13	<u>Ausweitung des Baugebiets und des Bebauungsplans</u>  Abb. 1: Ursprüngliche kommunizierter Planentwurf Gerade im Vergleich zu früher veröffentlichten Darstellungen (s. Abb. 1) wird zudem deutlich, dass die tatsächliche Planung inzwischen erheblich von der ursprünglich kommunizierten Quartiersstruktur abweicht. Frühere Planungsdarstellungen vermittelten noch den Eindruck eines vergleichsweise aufgelockerten Wohnquartiers mit einzelnen, voneinander getrennten Baukörpern, großzügigen Freiflächen sowie deutlich geringerer baulicher Massivität. Die nun offengelegten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen hingegen eine wesentlich dichtere, höhere und kompaktere Bebauung	+++ Abweichung von kommunizierter Planung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mit erheblich stärkerer räumlicher Wirkung. Besonders auffällig ist hierbei, dass die früher dargestellten Baukörper erkennbar stärker voneinander abgesetzt waren und insgesamt eine offenere Quartiersstruktur suggerierten. Die aktuelle Planung ermöglicht dagegen deutlich längere Gebäuderiegel, engere Gebäudeabstände sowie eine wesentlich stärkere bauliche Verdichtung. Gerade durch die zeichnerische Darstellung der früheren Entwürfe entstand für die Öffentlichkeit der Eindruck eines maßvoll gegliederten und durchgrünten Wohnquartiers mit ausreichenden Freiräumen und einer vergleichsweise zurückhaltenden Höhenentwicklung. Die nun vorliegenden Festsetzungen weichen hiervon jedoch deutlich ab. Insbesondere die Kombination aus bis zu fünf Vollgeschossen, Gebäudehöhen von bis zu etwa 16,3 m zuzüglich technischer Dachaufbauten, reduzierten Abstandsflächen von lediglich 0,2 H sowie einer faktischen Grundstücksausnutzung bis zu einer GRZ von 0,95 führt tatsächlich zu einer erheblich dichteren und massiveren Bebauungsstruktur, als dies in den früheren Darstellungen vermittelt wurde.  Abb. 2 : Veröffentlichter Plan der Baukörper überlagert mit dem Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans Der nun offengelegte Bebauungsplan weicht zudem erheblich von den bislang veröffentlichten und kommunizierten Planungsdarstellungen ab (s. Abb. 2). Die aktuelle Planung sieht eine deutlich intensivere bauliche Ausnutzung vor. Dadurch entsteht der Eindruck, dass die	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	tatsächliche Größenordnung und städtebauliche Wirkung des Vorhabens in den bisherigen Veröffentlichungen nur eingeschränkt erkennbar waren. Besonders auffällig ist hierbei die erhebliche Erweiterung des Plangebiets in Richtung Osten um etwa 2.800 m². Gerade in diesem Bereich wurden die Baukörper gegenüber den früheren Darstellungen deutlich größer dimensioniert und die Bebauungsstruktur insgesamt wesentlich verdichtet. Die Planung entwickelt sich dadurch zunehmend hin zu einem großmaßstäblichen und hochverdichteten Wohnkomplex mit deutlich urbaner Wirkung. Auch die vorgesehene Bebauungsfläche wurde erheblich ausgeweitet. Während ursprünglich von etwa 16.000 m² geplanter Bebauung ausgegangen wurde, sollen nunmehr rund 18.900 m² bebaut werden. Gleichzeitig erhöht sich die Zahl der geplanten Wohneinheiten von ursprünglich etwa 180 - 200 auf nunmehr rund 250 Wohnungen. Dies entspricht einer massiven zusätzlichen Verdichtung sowohl Einspruch zum Bebauungsplan „Kirchhofener Straße" im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hinsichtlich der baulichen Ausnutzung als auch hinsichtlich der künftig zu erwartenden Bewohnerzahl und Nutzungsintensität. Diese erhebliche Ausweitung der Planung verstärkt die bereits bestehenden städtebaulichen Bedenken zusätzlich. Insbesondere die Auswirkungen auf Verkehrsaufkommen, Stellplatzsituation, Freiraumqualität, Entwässerung, Mikroklima, Verschattung, Lärmbelastung und Ortsbild werden durch die zusätzliche Verdichtung nochmals deutlich verschärft. Gerade vor dem Hintergrund der sensiblen Ortsrandlage mit unmittelbarem Übergang zur freien Landschaft erscheint die nun vorgesehene Größenordnung der Bebauung nicht mehr verträglich. Besonders kritisch ist hierbei, dass die tatsächliche räumliche Wirkung der Planung in den bisherigen Darstellungen nur eingeschränkt nachvollziehbar war. Durch abstrahierte und optisch aufgelockerte Planzeichnungen entstand der	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eindruck eines deutlich maßvolleren Quartiers. Die nun offengelegten Festsetzungen ermöglichen jedoch tatsächlich eine erheblich dichtere, höhere und massivere Bebauung mit deutlich urbanerer Wirkung. Vor diesem Hintergrund bestehen Zweifel, ob die bisherige Darstellung der Öffentlichkeit die tatsächliche Größenordnung und Intensität der Planung ausreichend transparent vermittelt hat. In der Gesamtbetrachtung entsteht daher der Eindruck, dass die Planung schrittweise erheblich ausgeweitet wurde, ohne dass die daraus resultierenden zusätzlichen Auswirkungen auf Ortsbild, Infrastruktur, Verkehr, Wohnqualität und Umweltbelange bislang ausreichend nachvollziehbardargestellt und abgewogen wurden. Gerade die Kombination aus vergrößerter Baufläche, deutlich erhöhter Wohneinheitenzahl und zusätzlicher Verdichtung in Richtung der freien Landschaft erscheint städtebaulich überdimensioniert und für die konkrete Ortsrandlage nur eingeschränkt verträglich.	
C.3.14	<u>Verkehr und Mobilitätskonzept</u> Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel an der Realitätsnähe, Belastbarkeit und langfristigen Tragfähigkeit des vorgesehenen Mobilitätskonzepts. In der Begründung wird zwar das Ziel eines „verkehrsarmen Quartiers" sowie einer „effizienten Parkierung" hervorgehoben, gleichzeitig sieht die Planung jedoch eine außergewöhnlich hohe bauliche Dichte mit künftig rund 250 Wohneinheiten sowie einer entsprechend hohen Zahl zusätzlicher Bewohner vor. Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob die zugrunde gelegten Annahmen zur tatsächlichen Verkehrsentwicklung und zum Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner die örtlichen Rahmenbedingungen realistisch abbilden. Die Planung orientiert sich erkennbar an einem stark städtisch geprägten Mobilitätsansatz mit reduziertem Stellplatzbedarf sowie einer verstärkten Nutzung von Fahrrad-, Fuß- und öffentlichem Verkehr. Die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten sprechen jedoch dafür, dass weiterhin ein erheblicher Anteil des Alltagsverkehrs mit privaten Kraftfahrzeugen erfolgen wird. Bad Krozingen weist trotz Bahnanschluss	+++ Mobilitätskonzept ÖPNV

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und ÖPNV-Angeboten weiterhin eine deutliche Pendlerorientierung auf. Ein erheblicher Teil der Einwohner ist beruflich auf Verbindungen in Richtung Freiburg, Gewerbegebiete oder umliegende Gemeinden angewiesen. Gerade bei einem hochverdichteten Wohnquartier mit mehreren hundert zusätzlichen Bewohnern erscheint daher unrealistisch anzunehmen, dass der motorisierte Individualverkehr in dem angenommenen Umfang reduziert werden kann.	
C.3.15	Besonders problematisch erscheint hierbei die vorgesehene Stellplatzsituation. Nach § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg sind notwendige Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen, sodass die ordnungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen gewährleistet bleibt. Die Planung orientiert sich jedoch erkennbar an einem möglichst reduzierten Stellplatzansatz, um die hohe bauliche Dichte überhaupt umsetzen zu können. Gleichzeitig wird versucht, einen Teil des tatsächlichen Stellplatzbedarfs planerisch auf Fahrradverkehr und alternative Mobilitätsformen zu verlagern. Gerade für die konkrete Lage des Gebiets erscheint dies jedoch nur eingeschränkt realistisch. In den Unterlagen wird ausdrücklich ausgeführt, dass für das Richtbergareal kein eigener Stellplatzschlüssel festgesetzt wird und deshalb grundsätzlich § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg gilt. Gleichzeitig wird jedoch erklärt, dass bewusst von den Vorgaben der Landesbauordnung abgewichen werden soll, um die Anzahl privater Pkw innerhalb des Quartiers zu reduzieren. Konkret sieht das Mobilitätskonzept für frei finanzierten Wohnungsbau lediglich einen Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Für den geförderten Wohnungsbau soll der Stellplatzschlüssel sogar lediglich 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit betragen. Bei künftig rund 250 Wohneinheiten bedeutet dies, dass ein erheblicher Teil des tatsächlichen Stellplatzbedarfs planerisch nicht mehr über klassische Kfz-Stellplätze abgebildet werden soll.	+++ Stellplatzanzahl

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Die umliegenden Bestandsquartiere sind überwiegend durch klassische Wohngebietsstrukturen mit erheblichem Stellplatzbedarf geprägt. Bereits heute bestehen in vergleichbaren Wohngebieten regelmäßig Konflikte durch Besucherparkverkehr, Zweit- und Drittfahrzeuge, Lieferdienste, Handwerkerverkehre sowie abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Es ist daher zu erwarten, dass die tatsächliche Zahl vorhandener Fahrzeuge deutlich höher liegen wird als dies im Einspruch zum Bebauungsplan „Kirchhofener Straße" im Rahmen des wird zwar das Ziel eines „verkehrsarmen Quartiers" sowie einer „effizienten Parkierung" hervorgehoben, gleichzeitig sieht die Planung jedoch eine außergewöhnlich hohe bauliche Dichte mit künftig rund 250 Wohneinheiten sowie einer entsprechend hohen Zahl zusätzlicher Bewohner vor. Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob die zugrunde gelegten Annahmen zur tatsächlichen Verkehrsentwicklung und zum Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner die örtlichen Rahmenbedingungen realistisch abbilden. Die Planung orientiert sich erkennbar an einem stark städtisch geprägten Mobilitätsansatz mit reduziertem Stellplatzbedarf sowie einer verstärkten Nutzung von Fahrrad-, Fuß- und öffentlichem Verkehr. Die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten sprechen jedoch dafür, dass weiterhin ein erheblicher Anteil des Alltagsverkehrs mit privaten Kraftfahrzeugen erfolgen wird. Bad Krozingen weist trotz Bahnanschluss und ÖPNV-Angeboten weiterhin eine deutliche Pendlerorientierung auf. Ein erheblicher Teil der Einwohner ist beruflich auf Verbindungen in Richtung Freiburg, Gewerbegebiete oder umliegende Gemeinden angewiesen. Gerade bei einem hochverdichteten Wohnquartier mit mehreren hundert zusätzlichen Bewohnern erscheint daher unrealistisch anzunehmen, dass der motorisierte Individualverkehr in dem angenommenen Umfang reduziert werden kann. Besonders problematisch erscheint hierbei die vorgesehene Stellplatzsituation. Nach § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg sind notwendige Stellplätze in	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ausreichender Zahl herzustellen, sodass die ordnungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen gewährleistet bleibt. Die Planung orientiert sich jedoch erkennbar an einem möglichst reduzierten Stellplatzansatz, um die hohe bauliche Dichte überhaupt umsetzen zu können. Gleichzeitig wird versucht, einen Teil des tatsächlichen Stellplatzbedarfs planerisch auf Fahrradverkehr und alternative Mobilitätsformen zu verlagern. Gerade für die konkrete Lage des Gebiets erscheint dies jedoch nur eingeschränkt realistisch. In den Unterlagen wird ausdrücklich ausgeführt, dass für das Richtbergareal kein eigener Stellplatzschlüssel festgesetzt wird und deshalb grundsätzlich § 37 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg gilt. Gleichzeitig wird jedoch erklärt, dass bewusst von den Vorgaben der Landesbauordnung abgewichen werden soll, um die Anzahl privater Pkw innerhalb des Quartiers zu reduzieren. Konkret sieht das Mobilitätskonzept für frei finanzierten Wohnungsbau lediglich einen Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Für den geförderten Wohnungsbau soll der Stellplatzschlüssel sogar lediglich 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit betragen. Bei künftig rund 250 Wohneinheiten bedeutet dies, dass ein erheblicher Teil des tatsächlichen Stellplatzbedarfs planerisch nicht mehr über klassische Kfz-Stellplätze abgebildet werden soll. Die umliegenden Bestandsquartiere sind überwiegend durch klassische Wohngebietsstrukturen mit erheblichem Stellplatzbedarf geprägt. Bereits heute bestehen in vergleichbaren Wohngebieten regelmäßig Konflikte durch Besucherparkverkehr, Zweit- und Drittfahrzeuge, Lieferdienste, Handwerkerverkehre sowie abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Es ist daher zu erwarten, dass die tatsächliche Zahl vorhandener Fahrzeuge deutlich höher liegen wird als dies im Einspruch zum Bebauungsplan „Kirchhofener Straße" im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Rahmen idealisierter Mobilitätsannahmen prognostiziert wird. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel,	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ob die vorgesehenen Stellplatzkapazitäten langfristig ausreichend dimensioniert sind oder ob zusätzlicher Parkdruck in die umliegenden Wohnstraßen verlagert wird. Besonders kritisch erscheint zudem die Situation der geplanten Kindertagesstätte. Für den Hol- und Bringverkehr sollen lediglich vier Stellplätze zur Verfügung stehen. Bereits bei realistischer Betrachtung erscheint offensichtlich, dass diese Zahl nicht ausreichen wird. Gerade in Spitzenzeiten ist mit erheblichen zusätzlichen Haltevorgängen, kurzfristigem Parken sowie Rückstau innerhalb der Quartierserschließung zu rechnen. Durch die hohe bauliche Dichte und die begrenzten Verkehrsflächen können daraus erhebliche Behinderungen innerhalb des Quartiers entstehen.	
C.3.16	Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel, ob die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Kirchhofener Straße sowie der angrenzenden Erschließungsbereiche ausreichend untersucht wurde. Besonders problematisch erscheint hierbei, dass die Schrankenphasen (67 x tgl.) des Bahnübergangs sowie die daraus resultierenden Rückstaus im Mobilitätskonzept offenbar nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere in Fahrtrichtung Bad Krozingen Bahnhof der Münstertalbahn, ist die Dauer der Schrankenschließungen bedeutend länger, wodurch bereits heute erhebliche Rückstaus in Richtung Ortsmitte und Ortsausgang entstehen. Gerade in diesem Zusammenhang erscheint die geplante Umstrukturierung der Kirchhofener Straße verkehrlich problematisch. Der Wegfall des bisherigen Abbiegestreifens in den Lindenring verhindert den vorhandenen Stauraum für wartende Fahrzeuge. Fahrzeuge, die künftig in den Lindenring einbiegen möchten, müssen aufgrund des entgegenkommenden Verkehrs warten und blockieren dadurch den rückwärtigen Verkehrsfluss. Gleichzeitig kann der Rückstau aus Richtung Ortsmitte während der Schrankenschließzeiten nicht ausreichend abfließen. Zusätzlich soll am Knotenpunkt Kirchhofener Straße/Lindenring eine Rechts-vor-Links-Regelung vorgesehen werden. Dies	+++ Leistungsfähigkeit Straßennetz

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	führt dazu, dass aus dem Lindenring rechts abbiegende Fahrzeuge Vorrang erhalten und dadurch den Verkehrsfluss aus Richtung Ortsausgang zusätzlich verzögern. Links abbiegende Fahrzeuge aus dem Lindenring müssen sich wiederum mit dem Gegenverkehr einigen, was insbesondere in Stoßzeiten zusätzliche Verzögerungen und Rückstaus verursacht. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts erscheint vor diesem Hintergrund fraglich. Erschwerend kommt hinzu, dass entlang genau dieses bereits vorbelasteten Straßenabschnitts die Zufahrten des neuen Baugebiets angeordnet werden sollen. Gerade zu Spitzenzeiten ist daher mit einer erheblichen Zunahme von Ein- und Ausfahrvorgängen, Lieferverkehr, Parksuchverkehr sowie Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte zu rechnen. Dies betrifft nicht nur die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, sondern auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Besonders kritisch erscheint zudem, dass die verkehrliche Situation im Gutachten mit Qualitätsstufen von QSV A bis QSV B bewertet wird, ohne dass die zugrunde liegenden Erhebungsdaten nachvollziehbar offengelegt werden. Es bleibt unklar, zu welchem Zeitpunkt und über welchen Zeitraum die Verkehrszählungen durchgeführt wurden und ob insbesondere Berufsverkehrsspitzen, Ferienzeiten, Schrankenschließphasen und tatsächliche Rückstausituationen ausreichend berücksichtigt und die tatsächliche Verkehrsbelastung und die Auswirkungen der zusätzlichen Verdichtung realitätsnah bewertet wurden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Verkehrs bei der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus verlangt § 1 Abs. 7 BauGB eine gerechte Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange. Hierzu gehört auch eine realistische Betrachtung der tatsächlich zu erwartenden Verkehrs- und Stellplatzsituation. Vor diesem Hintergrund entsteht der Eindruck, dass das Mobilitätskonzept in erheblichem Maße auf idealisierten Annahmen zukünftigen	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Mobilitätsverhaltens basiert, ohne die tatsächlichen örtlichen Rahmenbedingungen sowie das realistisch zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend zu berücksichtigen.	
C.3.17	<u>Lärmschutz und gesunde Wohnverhältnisse</u> Hinsichtlich der schalltechnischen Situation bestehen erhebliche Zweifel, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB innerhalb des geplanten Quartiers dauerhaft gewährleistet werden können. Bereits die vorgelegte schalltechnische Untersuchung zeigt deutlich, dass das Plangebiet erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgesetzt ist. Nach den Unterlagen wirken insbesondere die Münstertalbahn, die Kirchhofener Straße, die Bundesstraße B3 sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen auf das Gebiet ein. Die Untersuchung kommt selbst zu dem Ergebnis, dass gesetzliche beziehungsweise orientierende Grenz- und Richtwerte überschritten werden und daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Besonders problematisch erscheint hierbei, dass aktive Schallschutzmaßnahmen ausdrücklich verworfen werden. In der Begründung wird ausgeführt, dass Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle zwar grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen wären, jedoch aufgrund der Trennwirkung und des Flächenbedarfs ausscheiden. Damit wird die Konfliktlösung nahezu vollständig auf passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Gebäude verlagert. Dies betrifft insbesondere schallgedämmte Außenbauteile nach DIN 4109, technische Lüftungsanlagen, besondere Grundrissorientierungen, Hafencity-Fenster sowie bauliche Abschirmungen einzelner Außenwohnbereiche. Gerade dies verdeutlicht jedoch die erhebliche Konfliktlage des Standorts. Ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll grundsätzlich eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleisten. Hierzu gehören nicht nur rechnerisch eingehaltene Innenraumwerte bei geschlossenen Fenstern, sondern auch	+++ Lärmbelastung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nutzbare Außenwohnbereiche, natürliche Belüftung, ruhige Aufenthaltsflächen sowie insgesamt wohnverträgliche Umgebungsbedingungen. Die vorliegende Planung zeigt jedoch, dass diese Qualitäten ohne umfangreiche technische Kompensationsmaßnahmen offenbar nicht erreicht werden können. Besonders kritisch erscheint hierbei die Höhe der festgestellten Überschreitungen. Nach den Unterlagen werden die hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV entlang der Kirchhofener Straße um bis zu 8 dB(A) tagsüber und bis zu 9 dB(A) nachts überschritten. Auch entlang der Bahnlinie werden Überschreitungen von etwa 2 dB(A) tagsüber und bis zu 5 dB(A) nachts festgestellt. Diese Werte stellen keine geringfügigen Abweichungen mehr dar, sondern verdeutlichen eine erhebliche Vorbelastung des Standorts. Zwar wird argumentiert, dass die Überschreitungen durch Grundrissorientierung und passive Maßnahmen überwiegend beherrschbar seien. Gleichzeitig bestätigt die Untersuchung jedoch, dass insbesondere beim nordwestlichen Gebäude des Plangebiets keine lärmabgewandte Gebäudeseite vorhanden ist. Dort müssen zusätzliche technische Maßnahmen wie Lüfter oder sogenannte Hafencity-Fenster vorgesehen werden, um die erforderlichen Innenraumpegel überhaupt einhalten zu können. Gerade dies verdeutlicht jedoch, dass die vorhandene Lärmbelastung nicht städtebaulich gelöst wird, sondern überwiegend technisch innerhalb der Gebäude kompensiert werden soll. Besonders kritisch erscheint in diesem Zusammenhang zudem, dass nach den Unterlagen im städtebaulichen Vertrag eine Öffnungsklausel zum Bebauungsplan „Kirchhofener Straße" im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden soll. Dadurch entsteht der Eindruck, dass selbst die bereits notwendigen passiven Schutzmaßnahmen nicht abschließend verbindlich gesichert werden, sondern unter bestimmten Voraussetzungen reduziert oder abgeändert werden können. Gerade vor dem Hintergrund der bereits heute erheblichen Überschreitungen der Lärmwerte	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erscheint dies problematisch. Es entsteht der Eindruck, dass die Anforderungen an den Schallschutz möglichst flexibel gehalten werden sollen, um die hohe bauliche Verdichtung wirtschaftlich umsetzen zu können. Dies wirft die Frage auf, ob die langfristige Wohnqualität tatsächlich ausreichend abgesichert ist. Gerade bei einem hochverdichteten Quartier mit bis zu fünf Vollgeschossen, langen Gebäuderiegeln und hoher Bewohnerdichte kommt funktionierenden Schallschutzmaßnahmen besondere Bedeutung zu. Wenn bereits im Ausgangspunkt erhebliche Vorbelastungen bestehen und gleichzeitig spätere Öffnungsmöglichkeiten hinsichtlich der Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, erscheint fraglich, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft gewährleistet bleiben. Darüber hinaus bestehen gravierende Bedenken, ob die Auswirkungen der hohen baulichen Dichte auf die Schallausbreitung innerhalb des Quartiers ausreichend berücksichtigt wurden. Die Kombination aus langen Gebäuderiegeln, reduzierten Abstandsflächen und hoher baulicher Kompaktheit kann zu zusätzlichen Schallreflexionen und einer Verstärkung der Lärmbelastung innerhalb der Innenbereiche führen. Gerade in hochverdichteten Quartieren entstehen häufig abgeschlossene oderteilabgeschlossene Hofsituationen, in denen sich Schall zusätzlich ausbreiten und reflektieren kann. Die tatsächliche Aufenthaltsqualität der Freibereiche erscheint daher fraglich. Hinzu kommt, dass die Begründung die Überschreitungen teilweise mit der angespannten Wohnraumsituation und dem Ziel des Flächensparens rechtfertigt. Zwar stellt die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein legitimes öffentliches Interesse dar. Gleichzeitig dürfen jedoch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht hinter wirtschaftlichen oderflächenbezogenen Interessen zurücktreten. Gerade bei einem Gebiet, das erhebliche Vorbelastungen durch Straßen-, Bahn- und Gewerbelärm aufweist, erscheint fraglich, ob eine zusätzliche Maximierung der baulichen Dichte städtebaulich	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sachgerecht ist oder ob nicht vielmehr eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich wäre, um die bestehenden Nutzungskonflikte zu entschärfen. Besonders problematisch erscheint hierbei die Wechselwirkung zwischen Lärmbelastung und hoher baulicher Verdichtung. Die geplante Bebauung sieht bis zu fünf Vollgeschosse, lange Gebäuderiegel, reduzierte Abstandsflächen sowie eine sehr hohe Bewohnerdichte vor. Gerade dadurch erhöht sich die Zahl der von den Lärmeinwirkungen betroffenen Wohnungen erheblich. Gleichzeitig sinken durch die kompakte Bebauung die Möglichkeiten einer wirksamen natürlichen Durchlüftung sowie ruhiger Freibereiche innerhalb des Quartiers. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählen nicht nur formale Innenraumwerte, sondern auch die tatsächliche Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehene Planung den Anforderungen an ein qualitativ hochwertiges Allgemeines Wohngebiet langfristig gerecht werden kann. Insgesamt entsteht der Eindruck, dass die vorhandene Lärmbelastung nicht durch eine Anpassung der städtebaulichen Dichte oder durch wirksame aktive Schutzmaßnahmen gelöst wird, sondern überwiegend durch technische Einzelmaßnahmen innerhalb der Gebäude kompensiert werden soll. Gleichzeitig sollen diese Maßnahmen über Öffnungsklauseln teilweise flexibilisiert werden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine erneute vertiefte Prüfung der schalltechnischen Gesamtsituation sowie eine Reduzierung der baulichen Dichte städtebaulich erforderlich.	
C.3.18	<u>Altlasten und Baugrund</u> Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Richtberg GmbH, auf welchem in der Vergangenheit Holzmasten imprägniert wurden. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde das	+++ Altlastenkonzept

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Areal zudem als Zwischenlager für mit Quecksilberchlorid und PAK belastete Böden aus dem Bereich der heutigen Parksiedlung verwendet. Gerade vor dem Hintergrund der künftig vorgesehenen sensiblen Nutzungen, insbesondere der geplanten Wohnbebauung sowie der Kindertagesstätte, kommt der umfassenden Untersuchung und transparenten Darstellung der tatsächlichen Altlasten- und Baugrundsituation eine besondere Bedeutung zu. Zwar ist nachvollziehbar, dass die Fläche aufgrund ihrer früheren gewerblichen Nutzung sowie der angrenzenden Siedlungsstrukturen bereits städtebaulich vorgeprägt ist. Eine solche Vorprägung ersetzt jedoch nicht die erforderliche vertiefte Untersuchung möglicher Belastungen und deren Auswirkungen auf die geplante Nutzung. Besonders kritisch erscheint hierbei, dass bislang keine vollständigen und öffentlich nachvollziehbaren Angaben zu konkreten Beprobungsergebnissen, Schadstoffkonzentrationen oder zur räumlichen Ausdehnung möglicher Belastungen vorliegen. Dadurch bleibt unklar, in welchem Umfang kontaminierte Böden tatsächlich vorhanden sind, welche Tiefenbereiche betroffen sind und welche konkreten Maßnahmen im Rahmen der Erschließung und Bebauung erforderlich werden. Gerade bei Schadstoffen wie Quecksilberchlorid, welches wasserlöslich ist, sowie bei PAKBelastungen bestehen erhöhte Anforderungen an Untersuchung, Bewertung und fachgerechte Entsorgung. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die für die Abwägung relevanten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu zählen ausdrücklich auch Altlasten, Bodenverhältnisse sowie mögliche Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Vor diesem Hintergrund bestehen erhebliche Zweifel, ob ohne vollständige und nachvollziehbare Untersuchung der Altlasten- und Baugrundsituation bereits eine sachgerechte planerische Abwägung möglich ist. Es wird daher angeregt, vor Fortführung des Verfahrens ein vollständiges	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Baugrund- und Altlastengutachten öffentlich vorzulegen und die Ergebnisse transparent in die weitere Planung einzustellen. Insbesondere sollten Art, Umfang und Lage möglicher Belastungen, erforderliche Maßnahmen, Bodenklassen, Entsorgungswege sowie mögliche Auswirkungen auf Grundwasser, Entwässerung und spätere Wohnnutzung nachvollziehbar dargestellt werden.	
C.3.19	Zusammenfassend bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan starke städtebauliche, verkehrliche, immissionsschutzrechtliche sowie wasserwirtschaftliche Bedenken. Zwar wird das grundsätzliche Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie die Entwicklung einer bereits vorgeprägten Fläche nachvollzogen. Die konkrete planerische Ausgestaltung überschreitet jedoch nach ihrer tatsächlichen Wirkung deutlich das Maß einer ortsverträglichen Wohngebietsentwicklung und führt insgesamt zu einer außergewöhnlich hohen baulichen Verdichtung mit deutlich urbanem Charakter. Insbesondere die Kombination aus bis zu fünf Vollgeschossen, Gebäudehöhen von etwa 16,5 m zuzüglich technischer Dachaufbauten, großmaßstäblichen Gebäuderiegeln, reduzierten Abstandsflächen von lediglich 0,2 H sowie einer faktischen Grundstücksausnutzung bis zu einer GRZ von 0,95 erzeugt eine bauliche Dichte, die sich erheblich von der umliegenden Bebauungsstruktur unterscheidet. Eine vergleichbare bauliche Charakteristik findet sich innerhalb von Bad Krozingen überwiegend nur in deutlich stärker verdichteten innerstädtischen Bereichen beziehungsweise im Ortskern. Für die konkrete Ortsrandlage mit unmittelbarem Übergang zur freien Landschaft erscheint diese Dimensionierung daher nicht ortsverträglich. Zusätzlich verstärken die geplante Erweiterung des Bebauungsgebiets um etwa 2.800 m² nach Osten, die Ausweitung der geplanten Bebauungsfläche von ursprünglich etwa 16.000 m² auf nunmehr rund 18.900 m² sowie die Erhöhung der Wohneinheitenzahl von ursprünglich etwa 180-200 auf künftig rund 250 Wohnungen die bestehenden Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die weiteren Beschlussvorschläge zur Stellungnahme C.3 wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Die Planung wurde damit gegenüber früheren Darstellungen nochmals deutlich intensiviert. Gleichzeitig vermitteln die bislang veröffentlichten Visualisierungen und Planzeichnungen weiterhin den Eindruck eines vergleichsweise aufgelockerten und maßvollen Wohnquartiers, obwohl die tatsächlichen Festsetzungen eine wesentlich dichtere und massivere Bebauung ermöglichen. Dadurch erscheint die tatsächliche städtebauliche Wirkung der Planung bislang nur eingeschränkt nachvollziehbar dargestellt. Auch hinsichtlich der Gebietscharakteristik bestehen massive Zweifel, ob die Planung ihrer tatsächlichen Struktur nach noch dem Leitbild eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht. Die hohe bauliche Dichte, die starke technische Überprägung, die erheblichen Vorbelastungen durch Verkehr und Lärm sowie die insgesamt urbane Wirkung des Quartiers sprechen vielmehr für eine deutlich stärker verdichtete Quartiersstruktur, die sich stark von den umliegenden Wohngebieten unterscheidet. Darüber hinaus wird an der Realitätsnähe und langfristigen Tragfähigkeit des vorgesehenen Mobilitätskonzepts gezweifelt. Die reduzierte Stellplatzplanung mit lediglich 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit im freien Wohnungsbau beziehungsweise 0,6 Stellplätzen im geförderten Wohnungsbau erscheint angesichts der tatsächlichen örtlichen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt realistisch. Bad Krozingen weist trotz Bahnanschluss weiterhin eine deutliche Pendlerorientierung auf. Gleichzeitig bestehen bereits heute erhebliche Verkehrsbelastungen im Bereich der Kirchhofener Straße sowie des Bahnübergangs. Die tatsächlichen Auswirkungen zusätzlicher Verkehre, Rückstausituationen und der zu erwartende Parkdruck erscheinen bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Auch die vorgesehene Entwässerungs- und Klimaanpassungskonzeption begegnet Bedenken.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Die nahezu vollständige bauliche Überprägung großer Grundstücksteile steht in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den gleichzeitig angeführten Zielen der Schwammstadt, der Regenwasserrückhaltung und der Klimaanpassung. Gerade im Zusammenhang mit zunehmenden Starkregenereignissen und sommerlicher Überhitzung erscheint fraglich, ob die vorgesehene hohe Versiegelung mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar ist. Zusätzlich bestehen große Unsicherheiten hinsichtlich der Altlasten- und Baugrundsituation. Das Gebiet wurde in der Vergangenheit zur Holzmastenimprägnierung genutzt und später als Zwischenlager für mit Quecksilberchlorid und PAK belastete Böden verwendet. Gleichwohl liegen bislang keine vollständigen und öffentlich nachvollziehbaren Baugrund- und Altlastengutachten vor. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung sowie der vorgesehenen Kindertagesstätte erscheint dies besonders problematisch. Vor diesem Hintergrund wird angeregt das Maß der baulichen Nutzung deutlich zu reduzieren: ▪ die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zurückzunehmen ▪ die zulässigen Gebäudehöhen zu begrenzen ▪ auf die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 zu verzichten ▪ die Abstandsflächen nicht auf 0,2 H zu reduzieren ▪ die Gebäudelängen stärker zu begrenzen ▪ eine stärkere Höhenstaffelung zum Ortsrand vorzusehen ▪ den Lärmschutz planerisch einfließen zu lassen ▪ von einer Öffnungsklausel der Lärmschutzmaßnahmen im Städtebaulichen Vertrag abzusehen ▪ die tatsächliche Gebietscharakteristik erneut kritisch zu überprüfen ▪ das Mobilitäts- und Stellplatzkonzept realitätsnah zu überarbeiten	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	▪ die verkehrlichen Auswirkungen insbesondere im Bereich des Bahnübergangs vertieft zu untersuchen ▪ die tatsächlichen Auswirkungen auf Entwässerung, Klima und Freiraumqualität erneut zu bewerten ▪ sowie ein vollständiges Baugrund- und Altlastengutachten öffentlich vorzulegen und dessen Ergebnisse transparent in die weitere planerische Abwägung einzustellen. Insgesamt erscheint die derzeit vorgesehene Planung in ihrer Größenordnung, Dichte und städtebaulichen Wirkung für die konkrete Ortsrandlage überdimensioniert. Eine deutliche Überarbeitung und Reduzierung der baulichen Intensität erscheint daher aus städtebaulichen, verkehrlichen, umweltbezogenen und nachbarschaftlichen Gründen sachgerecht und erforderlich.	
C.4	**Person 4** (Schreiben vom 15.06.2026)	
	Als Anwohnerin in der Nähe des geplanten Baugebiets möchte ich wie folgt Stellung zum Bauvorhaben nehmen:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.1	<u>Mangelnde Integration ins bestehende Stadtbild:</u> Bei bloßer Inaugenscheinnahme der Pläne fällt sofort auf, dass die vorgeschlagene Neubebauung im eklatanten Widerspruch zu der bestehenden Bebauung steht. Sie fügt sich in keinster Weise in das bisherige Stadtbild ein und scheint dogmatischen Motiven zu folgen („man verdichtet heutzutage den Wohnraum entsprechend") sowie von wirtschaftlichen Interessen getrieben zu sein („möglichst viele Wohneinheiten schaffen, um die Kosten der Bodensanierung herauszuholen").	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte +++ Gewinnmaximierung
C.4.2	<u>Bauverdichtung in ländlicher Gegend:</u> Die Stadtplanerin Frau Brand sprach allgemein von einer ähnlichen Bauverdichtung wie im Rieselfeld/Freiburg. Bad Krozingen benötigt aber keinen kleinen Abklatsch des Rieselfeldes, weder mit der entsprechenden Baudichte, noch mit den entsprechenden sozialen Problemen. Wer nach Bad Krozingen ziehen möchte, wird eher eine ländlichere und aufgelockerte Bebauung bevorzugen und eine urbane	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadt wird das Wohnquartier nicht mit dem Rieselfeld vergleichbar sein. Dennoch wird ein urbanes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum als Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt angestrebt. Der Vergleich zu anderen Wohnquartieren bezog sich ausschließlich auf vergleichbare Dichteziffern. Aussagen zur Gestaltung, Wohnumfeldqualität und Zielgruppenorientierung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wohnsituation eher ablehnen. Auch haben viele Menschen aus den nördlichen, nicht so warmen Gegenden Deutschlands, Bad Krozingen gerne als ihren Altersruhesitz gewählt. Mit so einem Bauprojekt würde man auch diese Personengruppe vergraulen.	
C.4.3	Mangelnde Beteilung der Anwohner: Anscheinend gab es zwar eine Beteiligung einer Bürgerinitiative, es scheint allerdings fraglich, ob diese Personen wirklich betroffene Anwohner sind und damit überhaupt kompetent mitreden und die Interessen der Anlieger repräsentativ vertreten können.	+++ Bürgerbeteiligung
C.4.4	Umweltgründe: Jeder einzelne Punkt des Umweltgutachtens wiegt eigentlich schwer genug, um das Bauvorhaben allein schon aus Umwelt- und Klimaschutzgründen fallen zu lassen. Es ist unverständlich, wieso dies für die Stadträte nicht erkennbar ist.	+++ Gewichtung Umweltbelange
C.4.5	Risiko einer Entsorgung des Bodens: Es liegen keine detaillierten Maßnahmen zur fachgerechten Entsorgung vor. Anscheinend soll das kontaminierte Material dauerhaft irgendwo eingelagert werden. Der Lagerungsort ist allerdings nicht bekannt. Es erscheint sinnvoller, das Material dort versiegelt liegen zu lassen, wo es jetzt ist. Damit umgeht man das Risiko, dass Schadstoffe durch die Freilegung und den Abtransport in die Umwelt gelangen. Außerdem kontaminieren die Schadstoffe den neuen Lagerungsort gleichfalls.	+++ Altlastenkonzept
C.4.6	Ausgleichsflächen: Die gängige Praxis der Ausweisung von Ausgleichsflächen ist lediglich Augenwischerei, auch wenn dies gesetzlich zulässig ist. Der jetzige Baumbestand wandelt CO2 in Sauerstoff um und trägt zu einem kühleren Mikroklima im Quartiert bei. Flächenversiegelung dagegen führt nur zu einer menschengemachten weiteren Klimaerwärmung. Auch würde der 5-geschossige Bau plus technische Aufbauten die kühlen Fallwinde vom Schwarzwald her abfangen, so dass das dahinterliegende bestehende Wohnviertel mit mehr Hitze rechnen muss.	+++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.4.7	Hohe Lärmemissionen: Lärmbelastung würde sich durch die dichte Bebauung, die vielen Menschen auf kleinem Raum und den damit verbundenen Verkehr massiv ausweiten. Der 5- geschossige Bau plus technische Aufbauten soll zwar den Lärm von der Straße im neuen Viertel abmildern, gleichzeitig wird der Schall aber genau durch diese Gebäude in die bestehenden Wohnviertel reflektiert. Damit tragen die alteingesessenen Bürger die Lärmbelastung einer vorschnellen und geldgetriebenen Stadtplanung.	+++ Lärmbelastung
C.4.8	Naherholung für die bestehenden Anwohner: Das bestehende Wäldchen hat sich in den letzten Jahrzehnten zum Naherholungsgebiet (Bolzplatz für Kinder, Treffpunkt für Jugendliche, Grillplatz für Familien etc.) entwickelt. Als die Ortsbegehungen durchgeführt wurden, konnten die Stadtplaner von all dem nichts ahnen, da die Begehungen wahrscheinlich meistens zu Arbeits- und Schulzeiten erfolgten. Eigentlich müsste man diese Flächen noch entsprechend ausweiten beispielsweise mit Tischtennisplatten, Skaterbahnen, Sportmöglichkeiten, Grillplätzen oder gar einem Waldkindergarten. Es kann nicht sein, dass Wohnraum für Personen geschaffen wird, die gar nicht in Bad Krozingen wohnen, währen die Interessen der Anwohner, die bereits seit Jahrzehnten ansässig sind, nicht berücksichtigt werden und die Planung sogar zu deren Lasten geht. Bei einer zukünftigen Bebauung bis zum Bahnübergang Batzenbergstraße erhöht sich sogar noch der Bedarf an Grün- und Freifläche, so dass zumindest das bestehende Wäldchen erhalten bleiben sollte.	+++Naherholung Anwohner / Bolzplatz
C.4.9	Baurechtliche Fehlplanungen: Bei Prüfung des BauGB, der BauNVO stellt man sehr schnell fest, dass einige der oben genannten Argumente auch gesetzlich entsprechend verankert sind, allerdings nicht hinreichend bei der Planung berücksichtigt wurden. Hier müssen sich die Planer nochmals eingehender mit den entsprechenden Gesetztestexten befassen und die Planung umfangreich überarbeiten.	+++ Fachkompetenz

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.5	**Person 5** (Schreiben vom 14.06.2026)	
C.5.1	In den letzten Jahren wurde in dem Ortskern Bad Krozingen sehr viel gebaut. Wir kommen mind. 1 x pro Jahr in diese Kurstadt und ständig wird gebaut. Der Charakter einer Kurstadt verschwindet immer mehr. Nun soll auch die Randlage, der grüne Gürtel (grüne Gürtel = CO2-Speicher) Bad Krozingens, mit 5 stockigen Gebäuden bebaut werden. Ein Wäldchen wird dann gerodet und ich gehe davon aus, auch der Bolzplatz verschwindet. Ich nenne das Vernichtung eines Biotops. Die Häuser hier sind alle weniger hoch und das sollte man doch in die Planung schon eingearbeitet haben, oder? Es gibt immer größere Unwetter. Starkregen! wo soll der dann noch versickern, wenn alles zugebaut und zugepflastert wird? Die Menschen, die sich hier einquartiert haben, haben den Standort gewählt, da sie nicht in Bad Krozingen Mitte wohnen wollen, wo ein Block nach dem anderen gebaut wurde.	+++ Verlust Kurort-Charakter +++ Bebauung am Ortsrand +++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte +++ Naherholung Anwohner / Bolzplatz +++ Verlust Biotop +++ Starkregenrisiko
C.5.2	Meine Eltern haben fast 40 Jahre in Bad Krozingen gelebt. Durch die vielen Besuche habe ich die Entwicklung dieser Kurstadt beobachten können. Teilweise für mich nicht zum Positiven. Lassen Sie der Stadt den schönen "Rand". Wenn man ins Münstertal mit der gemütlichen kleinen Bahn fährt, will man keine Wohnblöcke, sondern die Berge und die Natur sehen. Mein verstorbener Vater hat eine Wohnung in dem Gebiet nur gekauft, aufgrund der "Randlage". Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das geplante Projekt: Bahnhof Ost, Kirchhofenerstraße.	+++ Bebauung am Ortsrand

C.6	**Person 6** (Schreiben vom 14.06.2026)	
C.6.1	Der Bebauungsplan enthält leider etliche Verschlechterungen gegenüber des Städtebaulichen Wettbewerbs - an dem ich als Vertreter der Bürgerschaft persönlich teilgenommen hatte.	+++ Abweichung von kommunizierter Planung
C.6.2	Zahlreiche im Umweltbericht erwähnten Zielkonflikte werden nur unzureichend oder gar nicht gelöst.	+++ Umweltbericht
C.6.3	Bezüglich des Wohnbedarfs ist zudem auf die zahlreichen bereits erschlossenen Flächen im Gebiet Kurgarten zu verweisen, die seit über 10 Jahren brach liegen.	+++ Wohnraummangel: Verweis auf Kurgarten
C.6.4	Als Parents for Future Bad Krozingen setzen wir uns für eine klimaresiliente, naturverträgliche und generationengerechte Stadtentwicklung ein. Wir begrüßen grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum, sehen jedoch im vorliegenden Bebauungsplan „Kirchhofener Straße“ erhebliche Defizite u.a. in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, Bodenschutz/Altlastenmanagement, Biodiversität, Mobilität und Lärmschutz. Die Planung widerspricht in wesentlichen Punkten den eigenen Zielen der Stadt Bad Krozingen („Schwammstadt“, Klimaanpassung, nachhaltige Innenentwicklung) sowie unseres Erachtens den gesetzlichen Anforderungen nach § 1a BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB. Der Anspruch an ein „nachhaltiges und soziales Wohngebiet“, wie es dem Architektenwettbewerb zugrunde lag, wird leider nicht erfüllt.	+++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz
	Klimaanpassung & Hitzevorsorge	
C.6.5	<u>Übermäßige Versiegelung und fehlende Retentionsräume</u> Der Bebauungsplan erlaubt in dieser sensiblen Ortsrandlage eine Grundflächenzahl bis 0,95. Im städtebaulichen Wettbewerb wurde noch eine GRZ von 0,51 und die Fläche der öffentlichen & privaten Grünflächen mit 6914 qm/43% für den Sieger-Entwurf angegeben, was sich in der vorgelegten Planung nun deutlich verschlechtert hat. Große Teile des Quartiers werden durch Tiefgaragen vollständig unterbaut. Dies führt zu:	+++ Versiegelungsgrad +++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

	▪ Verlust natürlicher Bodenfunktionen ▪ Reduzierter Verdunstung ▪ Fehlenden Retentionsräumen ▪ Erhöhter Überflutungsgefahr bei Starkregen Der Umweltbericht bestätigt selbst: „Erhöhte Wärmebelastung im Quartier.“ Die Planung widerspricht damit den Zielen der Schwammstadt, obwohl diese im Text mehrfach genannt werden.	
C.6.6	<u>Wärmeinselbildung</u> Die Kombination aus: ▪ 5-geschossigen Baukörpern ▪ engen Hofstrukturen ▪ geringer Durchlüftung ▪ fehlenden tiefwurzelnden Bäumen (wegen Tiefgaragen) führt zu einer massiven Wärmeinselbildung. Die Kaltluftzufuhr aus der freien Landschaft wird durch die hohe Bebauung blockiert. In der Stellungnahme der Stadt Bad Krozingen zur Regionalplanfortschreibung Windenergie vom Sept. 2024 hatte die Stadt Einwände wegen einem potenziell „verhindernden Effekt auf die Kühle bringenden Windsysteme aus dem Schwarzwald“ durch wenige Windräder erhoben. „Die vorhandenen Kaltluftschneisen bringen eine messbare und relevante Abkühlung für das Stadtgebiet die in vergangenen und laufenden Planverfahren von hoher Bedeutung für den Luftaustausch sind“ (mit Verweis u.a. auf Neubaugebiet Richtbergareal). Während 3 schmale Windräder offenbar schon ein Problem waren, ist es nicht nachvollziehbar, warum eine 5-stöckige durchgängig Massive Bebauung für angrenzende Wohngebiete wie die Parksiedlung nun kein Problem darstellen soll? Zitat aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan: „Für den Umweltbelang Klima/Luft ergeben sich durch die Versiegelung erhebliche Konflikte.“	+++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

	Boden- und Grundwasserschutz	
C.6.7	Zerstörung wertvoller Böden Der Umweltbericht bewertet die Böden als: ▪ hochwertig ▪ mit hoher Wasserspeicherfähigkeit ▪ klimarelevant Durch die Tiefgaragen werden diese Funktionen vollständig vernichtet.	+++ Bodenfunktion
C.6.8	Altlastenrisiko unzureichend untersucht Die FNP-Begründung stellt fest: „Eine Umweltrelevanz der festgestellten Kontaminationen kann nicht ausgeschlossen werden.“ „Grundwasserschäden können nicht ausgeschlossen werden.“ Es fallen geschätzt 4.300 Tonnen hoch belasteten Erdaushubs Deponieklasse 3 an, was etwa 250 LKW-Ladungen entspricht. Die monatelangen umfangreichen Erdarbeiten werden die Schadstoffe aktivieren und zu einer Belastung von Mensch und Umwelt führen. Zitat aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan: „Durch die vorliegende Planung sind mittlere bis hohe Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden und Fläche zu erwarten.“	+++ Altlastenkonzept
	Biodiversität & Biotopverbund	
C.6.9	Eingriff in geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG Im Plangebiet liegt das gesetzlich geschützte Biotop: „Gehölze um das Industriegebiet im Osten von Bad Krozingen“. Dieses wird vollständig zerstört, trotz z.T. hochwertigen Gehölzen. Die Kompensation soll wohl weit außerhalb des Plangebiets erfolgen und kann voraussichtlich nicht als gleichwertig erachtet werden.	+++ Verlust Biotop
C.6.10	Hecken, Einzelbäume, Habitatstrukturen Mehrere wertvolle Einzelbäume (u.a. Kastanien, Walnuss) und Heckenstrukturen gehen verloren. Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen: ▪ sind ökologisch nicht gleichwertig ▪ können aufgrund der Tiefgaragen nicht in natürlichem Boden wurzeln ▪ bieten keine vergleichbare Habitatfunktion	+++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

C.6.11	Flächennutzungsplan Im wirksamen FNP sind 1,66 ha der Gesamtfläche von 5,44 ha (31 %) als Grünfläche ausgewiesen. Gemäß der geplanten Änderung des FNP entfällt die Grünfläche komplett. Stattdessen wird ein höherer Anteil an landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen. Zitat aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan: „Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Biotope sind durch den Verlust der Feldgehölze, der Ackerfläche und eines Bolzplatzes von mittlerer bis hoher Bedeutung.“	+++ Flächentausch FNP
	Regenwasserbewirtschaftung	
C.6.12	Widerspruch zwischen Anspruch und Realität Der Bebauungsplan nennt „Schwammstadt“ als Ziel. Die tatsächliche Planung sieht aber vor, dass >70% der 1,89 ha Fläche versiegelt werden: ▪ kaum Versickerungsflächen ▪ keine offenen Mulden ▪ keine Retentionsräume ▪ Tiefgaragen verhindern natürliche Versickerung ▪ Dachbegrünungen mit 10 cm Substrat sind kein Ersatz für Boden Im Kapitel 2.6 Klimaschutz und Klimaanpassung wird zwar ausgeführt: „Nach dem Prinzip der Schwammstadt werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswassergetroffen. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser zu ermöglichen, werden der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen, von Dachbegrünung und die Anlage von Versickerungsmulden festgesetzt.“ Dies steht jedoch weitgehend im Widerspruch zu Kapitel 2.4 (Entwässerungskonzept), in dem die Versickerung von Niederschlagswasser als nicht genehmigungsfähig eingestuft wird, und stattdessen eine Ableitung über die Regenwasserkanalisation vorgesehen ist. Hier wird lediglich von einigen Retentionsgründächern und „vorgesehenen Rückhalteräumen [für Regenwasser] innerhalb der Tiefgaragen“ gesprochen.	+++ Entwässerung

C.6.13	Starkregenrisiko Die Region ist nachweislich von Starkregenereignissen betroffen. Die stark verdichtete Planung erhöht das Risiko von: ▪ Überflutungen ▪ Rückstau ▪ Schäden an Gebäuden und Infrastruktur	+++ Starkregenrisiko
	Energiekonzept	
C.6.14	Im städtebaulichen Wettbewerb war eine integrierte BHKW-Fläche im Gebäude des Kindergartens vorgesehen, der jedoch nur perspektivisch bei Bedarf entstehen wird. Damit scheint kein Platz vorhanden für die erwähnten Optionen eines Pellet-Blockheizkraftwerks oder einer Hackschnitzelanlage. Wir möchten eine weitgehende Nutzung von vor Ort erzeugter Solarenergie (PV & Solarthermie) in Kombination mit hocheffizienten Wärmepumpen anregen.	+++ Energiekonzept
	Mobilität & Stellplätze	
C.6.15	Der Bebauungsplan sieht einen Stellplatzschlüssel von 0,6 - 0,8 pro Wohneinheit vor, d.h. nur rund die Hälfte der sonst in Bad Krozingen üblichen 1,5. Bei 250 Wohnungen bedeutet dies die Herstellung von etwa 175 Parkplätzen statt 375. Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald kommen gem. Stat. Landesamt BW 607 PKW auf 1000 EW, d.h. bei rd. 700 Einwohner im Gebiet würden sogar 425 Parkplätze benötigt. Weniger Stellplätze und Autoverkehr werden selbstverständlich von unserer Seite begrüßt. Um 200-250 Autos in dem Gebiet zu vermeiden, benötigt es allerdings deutlich mehr Anstrengungen als eine leicht erhöhte Anzahl von Radabstellplätzen (die größtenteils in den Tiefgaragen untergebracht werden sollen) und einen Verweis auf gute ÖPNV-Anbindungen (die sich im Wesentlichen auf den nahegelegenen Bahnhof Ost der Münstertalbahn beschränkt). „Um die Nutzung alternativer Verkehrsmittel zu fördern, soll im Quartier eine Mobilitätsstation bestehend aus Car- und Bike-Sharing entstehen.“ Hierfür sind bisher keine Flächen ausgewiesen. Um eine hohe Attraktivität des Car- und Bike-Sharing zu gewährleisten und damit zur	+++ Stellplatzanzahl

	deutlichen Verkehrsentlastung beizutragen, müssten 4-5 CarSharing Autos (am besten unterschiedlicher Größe) dort stationiert werden. Für Sonderräder (z.B. Lastenräder) wird in Karlsruhe z.B. ein zusätzlicher Stellplatz pro 10 Wohnungen (und nicht wie vorgesehen nur 1 pro 30) empfohlen.	
	Lärmschutz & gesunde Wohnverhältnisse	
C.6.16	Das Schallgutachten zeigt: ▪ Überschreitungen der Orientierungswerte ▪ Überschreitungen der 16. BImSchV ▪ Notwendigkeit mechanischer Lüftung ▪ Außenwohnbereiche teils nicht nutzbar Dies widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB („gesunde Wohnverhältnisse“) und den Erwartungen an ein nachhaltiges Wohngebiet.	+++ Lärmbelastung +++ gesunde Wohnverhältnisse
C.6.17	Wir fordern: 1. Deutliche Reduzierung der baulichen Dichte ▪ weniger Geschosse, geringere GRZ, größere Abstände 2. Erhalt und Erweiterung echter Grün- und Bodenflächen ▪ keine vollständige Unterbauung durch Tiefgaragen 3. Vollständige Altlasten- und Grundwasseruntersuchung vor Satzungsbeschluss 4. Tragfähiges und realistisches Energie- und Mobilitätskonzept, welche die künftigen Anforderungen einer klimaneutralen Kommune erfüllt 5. Überarbeitung des Regenwasserkonzepts ▪ echte Schwammstadtmaßnahmen, Retentionsräume, offene Versickerung 6. Erhalt des geschützten Biotops und der wertvollen Gehölzstrukturen 7. Klimaanpassung als verbindliches Planungsziel ▪ Hitzevorsorge, Durchlüftung, Kaltluftschneisen 8. Überprüfung der Gebietskategorie (WA vs. MU)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge zur Stellungnahme C.6 wird verwiesen.

	▪ aufgrund der Lärmbelastung und Dichte Wir bitten Verwaltung und Gemeinderat, die Planung im Sinne einer nachhaltigen, klimaresilienten und naturverträglichen Stadtentwicklung zu überarbeiten. Die vorliegende Fassung erfüllt diese Anforderungen unseres Erachtens nicht. Wir stellen uns insbesondere folgende Fragen: ▪ Wie wird die Schwammstadt konkret umgesetzt, wenn 70-90 % der Fläche unterbaut sind? ▪ Wie wird verhindert, dass Altlasten durch Erdarbeiten mobilisiert werden? ▪ Wie wird das geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG ersetzt? ▪ Wie wird Hitze im Quartier selbst und der naheliegenden bestehenden Wohnbebauung reduziert, wenn Tiefgaragen, wenig Begrünung die massive bis zu 5-stöckige Bebauung die natürliche Kühlung verhindern? Und einen sozialen Aspekt möchten wir noch hinterfragen: Warum wird der gut frequentierte Bolzplatz für Jugendliche einfach ersatzlos gestrichen? Außer Kleinkind-Spielplätzen gibt es im ganzen Bereich Bad Krozingen Ost/Parksiedlung dann keine Aufenthaltsmöglichkeiten mehr, was zusätzliche soziale Konflikte vorprogrammiert.	
C.7	**Person 7** (Schreiben vom 14.06.2026)	
C.7.1	Ich bin Anwohner in der Schönbergstraße. Also erstmal finde ich es gut, dass neuer Wohnraum entsteht. Mir sind aber zwei Dingen wichtig:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.7.2	Zum einen der Fußballplatz der somit einfach angerissen wird ohne einen Ausgleich. Schon jetzt gibt es für die Parksiedlung an der Stelle zu wenig Möglichkeiten für Kinder / Jugendliche... die meisten Gruppen sieht man nur am Rewe. Es wäre toll wenn hier auch ein Jugendraum, Sportplatz oder irgendwas in der Art entstehen würde.	+++ Naherholung Anwohner / Bolzplatz
C.7.3	Zum anderen macht mir die Quecksilber Belastung im Boden zu denken bzw. wie das bei den Bauarbeiten verhindert werden soll, dass hier Giftstaub aufgewirbelt wird und sich in der Landschaft und auf	+++ Altlastenkonzept

	den Feldern verteilt oder schlimmsten ich nachher den Giftstaub bei uns in der Wohnung habe. Zudem verdampft Quecksilber bei Raumtemperatur d.h. Bauarbeiten wären dann nur im Winter möglich.	
C.8	**Person 8** (Schreiben vom 10.06.2026)	
C.8.1	Ich bitte darum, die hier vorgetragenen Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen. Als EigentümerIn eines Grundstücks Schnurbaumweg bin ich von den Auswirkungen der Planung unmittelbar betroffen. Mein Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet und liegt dem Vorhaben gegenüber. Daher nehme ich zum Bebauungsplan „Kirchhofener Straße“ Stellung wie folgt: Grundsätzlich kann ich nachvollziehen, dass die Stadt Bad Krozingen zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, und bereits vorgeprägte Flächen einer neuen Nutzung zuführen möchte. Die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen ist ein wichtiges Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig darf dieses Ziel nicht dazu führen, dass berechtigte Belange des Ortsbildes, des Natur- und Klimaschutzes, der Verkehrssituation sowie der Wohnqualität der bestehenden Anwohner unzureichend berücksichtigt werden. Nach vollständiger Durchsicht aller Planunterlagen bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Planung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die nachfolgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen
C.8.2	<u>Fehlende Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur</u> Mein Grundstück (wie auch die Grundstücke der übrigen Anwohner) befindet sich unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. Dadurch sind wir von den Auswirkungen der Planung in besonderem Maße betroffen. Der Bereich der Schönbergstraße, des Schnurbaumwegs und der umliegenden Wege und Straßen wird heute durch Einfamilienhäuser sowie niedrig gehaltene Reihenhäuser geprägt. Die bestehende Bebauung weist eine vergleichsweise geringe Gebäudehöhe und eine	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte +++ Bebauung am Ortsrand

	aufgelockerte Struktur auf. Das Gebiet hat einen ortsrandtypischen Charakter. Demgegenüber sieht die vorliegende Planung eine hochverdichtete Bebauung mit mehreren Vollgeschossen, großen Baukörpern und einer erheblichen Ausnutzung der Grundstücksflächen vor. Die geplanten Gebäude unterscheiden sich hinsichtlich Höhe, Kubatur und städtebaulicher Wirkung deutlich von der vorhandenen Nachbarschaft. Aus städtebaulicher Sicht wäre insbesondere am Ortsrand eine abgestufte Entwicklung mit geringeren Gebäudehöhen und einer stärkeren landschaftlichen Einbindung zu erwarten. Die vorliegende Planung verfolgt hingegen den entgegengesetzten Ansatz und konzentriert eine sehr hohe bauliche Dichte gerade an einem Standort, der für einen sensiblen Übergang zur Landschaft von besonderer Bedeutung ist. Dadurch entsteht ein erheblicher Maßstabsbruch zwischen der bestehenden Bebauung und dem geplanten Quartier. Aus Sicht der unmittelbar betroffenen Anwohner erscheint nicht nachvollziehbar, weshalb an dieser Stelle jetzt eine derart intensive Bebauung zugelassen werden soll, obwohl sie sich ganz offensichtlich nicht an den vorhandenen Strukturen orientiert. Die Planung führt zu einer grundlegenden Veränderung des Gebietscharakters und beeinträchtigt die bisherige Ortsrandfunktion des Bereichs nachhaltig.	
C.8.3	<u>Übermäßige bauliche Verdichtung</u> Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen eine außergewöhnlich hohe bauliche Dichte. Die Kombination aus mehreren Vollgeschossen, langen Baukörpern, reduzierten Abstandsflächen sowie einer sehr intensiven Grundstücksausnutzung führt zu einer städtebaulichen Situation, die eher an verdichtete innerstädtische Wohnquartiere erinnert als an eine Wohngebietsentwicklung am Ortsrand. Insbesondere erscheint fraglich, ob die hohe Zahl geplanter Wohneinheiten noch in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Lage des Plangebiets steht.	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte

	Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann man zwar begrüßen, wenn dies auf dafür geeigneten Flächen wie z.B. im Baugebiet „Kurgarten“ stattfindet. Ich meine aber, dass die Planung immer auch die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen sollte, und nicht zu einer Überformung einer bestehenden Siedlungsstrukturführen darf.	
C.8.4	<u>Natur-, Arten- und Klimaschutz</u> Besondere Bedenken bestehen hinsichtlich der vorgesehenen Überbauung der derzeit bewaldeten Flächen mit altem Baumbestand. Das Gelände stellt einen wichtigen Lebensraum und Rückzugsbereich für zahlreiche Tierarten dar. Darüber hinaus befindet sich hier auch ein Biotop. Der vorhandene Gehölzbestand erfüllt damit wichtige ökologische Funktionen für den Naturhaushalt und die biologische Vielfalt. Ebenso bedeutsam ist die klimatische Funktion der Waldfläche. Das Wäldchen trägt insbesondere während der Sommermonate zur Kühlung des Umfelds bei, verbessert die Luftqualität und wirkt temperaturausgleichend. Die zahlreichen Bäume spenden nicht nur Schatten, nehmen CO2 auf und geben Sauerstoff ab, sondern sie tragen auch zur lokalen Kaltluftbildung bei. Gerade in Zeiten zunehmender Hitzebelastungen gewinnen solche innerörtlichen Grünflächen zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund erscheint es widersprüchlich, Klimaschutz und Klimaanpassung auf allen politischen Ebenen als zentrale Ziele hervorzuheben, gleichzeitig jedoch einen gewachsenen Baumbestand mit nachweisbarer ökologischer und klimatischer Funktion weitgehend zu beseitigen. Ersatzpflanzungen oder „Ausgleichsflächen“ können die Funktionen eines über viele Jahrzehnte gewachsenen Biotops / Gehölzbestands zweifellos nicht kurzfristig ersetzen. Aus meiner Sicht sollte daher geprüft werden, ob durch eine Reduzierung der baulichen Dichte größere Teile des vorhandenen Baumbestands dauerhaft erhalten werden können, zum Wohle der Natur und der Anwohner.	+++ Verlust Biotop +++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

C.8.5	<u>Verkehrliche Auswirkungen werden unterschätzt</u> Bereits heute ist die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets sehr angespannt. Insbesondere während der Schließzeiten des Bahnübergangs kommt es regelmäßig zu erheblichen Rückstaus auf der Kirchhofener Straße, insbesondere wenn der Zug aus Richtung Staufen kommt, denn dann ist die Bahnschranke längere Zeit geschlossen. Selbst in der Zeit, in der der Zug am Bahnsteig der Haltestelle „Bad Krozingen Ost“ steht und die Fahrgäste ein- und aussteigen, sind die Schranken geschlossen. Dies ist den Planern vermutlich nicht bekannt, aber diese Situation ist für die Anwohner tägliche Realität und führt insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten zu längeren Staus. Die geplante Schaffung von rund 250 Wohneinheiten und perspektivisch auch einer Kindertagesstätte wird zwangsläufig zusätzlichen Verkehr erzeugen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bad Krozingen trotz der vorhandenen Bahnverbindung weiterhin eine ausgeprägte Pendlergemeinde ist. Viele Arbeitnehmer sind auf die Nutzung privater Kraftfahrzeuge angewiesen. Vor diesem Hintergrund erscheinen die dem Mobilitätskonzept zugrunde liegenden Annahmen wenig realistisch. Die vorgesehenen Stellplatzschlüssel von lediglich 0,8 beziehungsweise 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechen nach unserer Einschätzung nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Diese Annahme von lediglich 0,8 bzw. 0,6 Kraftfahrzeugen pro Wohneinheit mag in innerstädtischen Lagen großer Städte diskutiert werden können. Für die örtlichen Verhältnisse in Bad Krozingen erscheint sie jedoch deutlich zu niedrig. Nach den Erfahrungen vergleichbarer Wohngebiete verfügen viele Haushalte über zwei Kraftfahrzeuge. Dies betrifft insbesondere Familienhaushalte sowie berufstätige Paare. Bereits bei einer durchschnittlichen Fahrzeugzahl von zwei Pkw pro Wohnung würde sich ein erheblicher zusätzlicher Stellplatzbedarf ergeben.	+++ Verkehrsbelastung +++ Mobilitätskonzept ÖPNV +++ Stellplatzanzahl

	Die Folge wäre ein erheblicher weiterer Parkdruck in den angrenzenden Wohnstraßen. Bereits heute sind dort in den angrenzenden Straßen Besucherparkplätze sehr knapp. Die Parksituation ist zum Beispiel auf der Schönbergstraße schon jetzt problematisch bis chaotisch. Zusätzliche Verdrängungseffekte würden die Situation für bestehende Anwohner weiter verschärfen. Aus meiner Sicht muss das Mobilitäts- und Stellplatzkonzept auf Grundlage realistischer Annahmen über das tatsächliche Mobilitätsverhalten überarbeitet werden.	
C.8.6	<u>Lärmsituation und Wohnqualität</u> Das Plangebiet ist bereits heute erheblichen Belastungen durch den Straßenverkehr, Bahnverkehr und gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Besonders kritisch erscheint, dass die Konfliktbewältigung weitgehend durch technische Maßnahmen innerhalb der Gebäude erfolgen soll. Gesunde Wohnverhältnisse umfassen jedoch nicht nur rechnerisch zulässige Innenraumwerte, sondern auch eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien, natürliche Belüftungsmöglichkeiten und ein insgesamt hochwertiges Wohnumfeld. Wenn bereits bei der Planung umfangreiche technische Schutzmaßnahmen erforderlich werden, stellt sich die Frage, ob die vorgesehene Dichte am Standort tatsächlich angemessen ist.	+++ Lärmbelastung
C.8.7	<u>Altlasten, Bodeneingriffe und Grundwasserschutz</u> Besondere Besorgnis besteht hinsichtlich der Vorgeschichte des Standorts. Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Richtberg GmbH, auf dem in der Vergangenheit Holzmasten imprägniert wurden. Darüber hinaus diente das Gelände nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Zwischenlager für mit Quecksilberchlorid und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastete Böden aus dem Bereich der Parksiedlung. Gerade vor diesem Hintergrund erscheint eine besonders sorgfältige Untersuchung	+++ Altlastenkonzept

	und transparente Darstellung der Altlastensituation erforderlich. Mit der geplanten Bebauung sind umfangreiche Erdarbeiten, Aushubmaßnahmen und Eingriffs in den Untergrund verbunden. De bei stellt sich die Frage, welche Auswirkungen diese Arbeiten auf möglicherweise vorhandene Belastungen haben können. Selbst die vorhandenen Planunterlagen benennen explizit noch offene Fragen beim Grundwasserschutz. Die Begründung enthält sogar den Hinweis, dass bei den Altlasten „eine mit den festgestellten Kontaminationen einhergehende Umweltrelevanz, so auch das Vorliegen eines Grundwasserschadens, derzeit nicht ausgeschlossen werden kann und zu prüfen ist“. Außerdem werden zusätzliche Grundwassermessstellen empfohlen. Aus meiner Sicht sollte nachvollziehbar dargestellt werden, ▪ welche Schadstoffbelastungen konkret festgestellt wurden, ▪ in welchen Bereichen diese vorliegen, ▪ wo die belasteten Böden dann „entsorgt“ oder „endgelagert“ werden sollen, ▪ welche Schutzmaßnahmen während der Bauphase vorgesehen sind, ▪ und wie ausgeschlossen wird, dass belastete Materialien mobilisiert oder in tiefere Bodenschichten beziehungsweise in das Grundwasser verlagert werden. Angesichts der geplanten Wohnnutzung und der vorgesehenen Kindertagesstätte besteht ein berechtigtes öffentliches Interesse an einer vollständigen Offenlegung der Altlasten- und Baugrunduntersuchungen.	
C.8.8	<u>Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Nachbargrundstücke</u> Unser Grundstück im Schnurbaumweg wurde in seiner heutigen Form unter den bestehenden örtlichen Rahmenbedingungen erworben und entwickelt. Hierzu gehören die vergleichsweise aufgelockerte Bebauungsstruktur, die Nähe zu den vorhandenen Grünflächen sowie die bislang vorhandene Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die vorgesehene hochverdichtete Bebauung führt zu einer erheblichen	+++ Naherholung Anwohner / Bolzplatz

	Veränderung dieser Rahmenbedingungen. Insbesondere die Größe der Baukörper, die hohe Bewohnerzahl, die zusätzliche Verkehrsbelastung sowie der Verlust bestehender Grünstrukturen würden sich unmittelbar auf das Wohnumfeld auswirken. Betroffen ist hierbei nicht nur das Gebäude selbst, sondern auch die Nutzbarkeit und Erholungsfunktion der Gärten. Gerade für Eigentümer von Einfamilien-/ Reihenhäusern stellt der private Garten einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar. Durch die deutliche Veränderung des Gebietscharakters, die Zunahme des Verkehrsaufkommens und den Verlust des bislang vorhandenen Grünraums ist mit einer spürbaren Beeinträchtigung dieser Wohn- und Aufenthaltsqualität zu rechnen. Diese Auswirkungen betreffen unmittelbar alle bestehenden Anwohner und sollten im Rahmen der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Aus unserer Sicht wird den berechtigten Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer bislang nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Interessen des Investors werden „auf der anderen Seite“ großzügig berücksichtigt.	
C.8.9	<u>Ergänzende Anmerkung zur 13. punktuellen Flächennutzungsplanänderung</u> Mit Interesse haben wir die Unterlagen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen und die öffentliche Sitzung am 09.06.2026 mitverfolgt. Wenn die Wohnbaufläche tatsächlich unverändert bei 36.660 m² bleibt, entfällt ein zentrales Argument für die extreme Verdichtung. Denn die Verwaltung begründet die Änderung damit, dass die bisherige Grünfläche künftig ebenfalls bebaut werden kann und dafür im Süden Flächen wieder der Landwirtschaft zugeführt werden (die bisher aber schon landwirtschaftlich genutzt sind). Nach der Begründung werden die Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs neu angeordnet. Die bisher vorgesehene	+++ Flächentausch FNP

	Grünfläche entfällt, während die Wohnbaufläche innerhalb des Gebiets neu organisiert wird. Gleichzeitig wird ausgeführt, dass die Größe der geplanten Wohnbaufläche insgesamt unverändert bleibt und nur ein Flächentausch erfolgt. Durch die geänderte Anordnung der Nutzungen entsteht planerisch mehr Flexibilität bei der Entwicklung des Gebiets. Dies sollte genutzt werden, um die Bebauung besser an die vorhandene Umgebung anzupassen, größere Freiräume zu schaffen und wertvolle bestehende Gehölzstrukturen möglichst zu erhalten. Insbesondere vor dem Hintergrund des vorhandenen Wäldchens, seiner ökologischen und klimatischen Funktion, erscheint es fragwürdig, weshalb weiterhin an einer Planung festgehalten wird, die auf eine maximale Ausnutzung der Teilfläche ausgerichtet ist. Aus meiner Sicht sollte die Änderung des Flächennutzungsplans zum Anlass genommen werden, die städtebauliche Konzeption insgesamt zu überarbeiten. Ziel sollte eine maßvollere Bebauung mit geringerer Gebäudehöhe, reduzierter Wohndichte, größerem Grünanteil und einem weitgehenden Erhalt des bestehenden Gehölzbestands sein. Gerade weil die Planung langfristig die Entwicklung eines großen neuen Stadtquartiers mit der Größe von perspektivisch dann 54.367 m²prägen wird, sollte für die jetzige erste Teilfläche nicht ausschließlich die Zahl der Wohneinheiten im Vordergrund stehen, sondern auch die Frage, welche Wohn- und Lebensqualität dort künftig geschaffen werden soll.	
C.8.10	<u>Fazit</u> Zusammenfassend bestehen erhebliche Zweifel, ob die derzeit vorliegende Planung den Anforderungen an eine ortsverträgliche und nachhaltige Entwicklung gerecht wird. Die Kombination aus außergewöhnlich hoher Bebauungsdichte, erheblichem zusätzlichem Verkehrsaufkommen, bestehender Lärmvorbelastung, Eingriffen in wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen sowie offenen Fragen zur Altlastensituation führt zu einer Gesamtsituation, die aus meiner Sicht kritisch zu bewerten ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge zur Stellungnahme C.8 wird verwiesen.

	Ich rege daher an, ▪ die Zahl der Wohneinheiten zu reduzieren, ▪ die Gebäudehöhen und Geschosszahlen zu begrenzen, ▪ die Bebauungsdichte insgesamt zurückzunehmen, ▪ größere Teile des vorhandenen Gehölzbestands zu erhalten, ▪ die verkehrlichen Auswirkungen vertieft zu untersuchen, ▪ das Stellplatzkonzept realitätsnah zu überarbeiten, ▪ die Altlasten- und Baugrundgutachten vollständig offenzulegen, ▪ sowie die Auswirkungen auf Natur, Klima und Ortsbild erneut zu bewerten. Ich bitte darum, die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in die planerische Abwägung einzustellen.	
C.9	**Person 9** (Schreiben vom 10.06.2026)	
C.9.1	Nach genauem Studium der Bebauungspläne für das Bauvorhaben "Richtberg" Kirchhofenerstraße legen wir gegen dieses Bauvorhaben Widerspruch ein, mit folgender Begründung: Unserer Meinung nach scheint Ihr Bauvorhaben, ohne die ortsüblichen Verhältnisse zu kennen, geplant worden zu sein. Die zu erwartende geplante hohe Bebauungs- und Bewohnerdichte hat für uns unakzeptable Folgen, wie zum Beispiel :	+++ Massive Bebauung / städtebauliche Dichte
C.9.2	<u>Mobilitätskonzept: Überforderung der Infrastruktur mit Autos und Pendler</u> Die Kapazität des Bähnchens ist schon jetzt zu Stoßzeiten überschritten. Die zu erwartende Bevölkerungszunahme ist nicht mehr aufzufangen, da keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen werden wie Zusatzbusse oder ähnliches.	+++ ÖPNV-Überlastung
C.9.3	<u>Klimatische Auswirkungen durch Flächenversiegelung und Hitzeschutzmaßnahmen</u> Es besteht die berechtigte Befürchtung einer Quecksilberbelastung des Grundwassers, die durch die Sanierung während der Bebauung entstehen kann. Des Weiteren besteht ein Interessenkonflikt zwischen der hohen	+++ Altlastenkonzept +++ Versiegelungsgrad +++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

	Flächenversiegelung, der umfassenden Unterbauung des Areals und der Funktion der Klimaanpassung des heute naturbelassenen Gebietes, das uns bei Starkregenereignissen vor Überschwemmungen etc. Schutz bietet. Im Rahmen des Klimaanpassung soll jede Stadt und Kommune Hitzeschutzmaßnahmen für die zu erwartenden und zunehmenden Krisen für seine Bewohnerinnen ausarbeiten und bereitstellen. Die zu erwartenden Hitzekrisen werden durch die Zunahme der Wohneinheiten und der damit verbundenen Zunahme der Bewohnerinnen, der Versiegelung und der Verdichtung noch erheblich verschärft. Die Begrünung zum Schutz der zu erwartenden Hitzewellen ist sehr kostenintensiv. In vielen Städten und Gemeinden werden Projekte mit Fördergeldern vom Bund zur veränderten umweltverträglichen Stadtplanung umgesetzt und für viel Geld Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen etc. getätigt, während die Stadt Bad Krozingen aus ökonomischen Beweggründen ein Biotop bereitwillig opfert. Ist es nicht absurd, dass ein bestehender Hitzeschutz wie das Wäldchen und seinem alten Baumbestand durch überdimesionierte Betonwände ersetzt wird? Eine Kompensation irgendwo im Stadtgebiet stellt aber keinen Nutzen für die Bewohnern vor Ort dar, auch nicht für die neuen Bürger der neu errichteten, überdimensionalen Wohngebäude.	
C.9.4	<u>Verkehrsbelastung/ Parkplatzsituation/ Stellplatzsituation</u> Es bestehen Zweifel, ob durch die bauliche Verdichtung die Leistungsfähigkeit der Kirchhofener Staße noch gegeben ist. Die tatsächliche Verkehrsbelastung durch die verschiedenen Arten von Mobilitätsanforderungen ist unserer Meinung nach nicht wirklich berücksichtigt. Entsprechende Lösungen des Problems, wie z.B. der Rückstau im Bereich des Bahnübergangs etc., sind nicht zufriedenstellend dargestellt worden. Des Weiteren wird durch die Dichte mit mehreren hundert zusätzlichen Bewohnern zwangsläufig zusätzlicher Parkdruck erzeugt. Aus Erfahrung zeigt sich, dass die tatsächliche Anzahl vorhandener Fahrzeuge die planerischen Prognosen	+++ Stellplatzanzahl +++ Verkehrsbelastung

	übersteigen werden. Besonders betrifft dies Zweitfahrzeuge, Besucherparkverkehr, Lieferdienste, Handwerkerfahrzeuge etc. Der Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum ist jetzt schon enorm angespannt und diese Situation wird sich dadurch noch verschärfen.	
C.9.5	<u>Zerstörung eines Naherholungsgebietes</u> Warum wird ein beliebtes Naherholungsgebiet, das umweltfreundlich autofrei erreichbar ist und ein Rückzugsgebiet sowohl für Mensch und Tier darstellt, zerstört. Dieses Areal wird sowohl von Schulklassen, Jugendlichen und jungen Erwachsenen, Familienausflügen als Sommerfrische genutzt und regelmäßig frequentiert. Außerdem dient dieses Areal, durch Nutzung des Geländes als Bolzplatz, dem Aggressionsabbau. Wo haben in Zukunft Jugendliche und junge Erwachsene die Möglichkeit, sich zwanglos sportlich zu betätigen und dadurch auch Aggressionen abzubauen? Es besteht unserer Meinung nach eine Diskrepanz zwischen der Verhältnismäßigkeit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und der Zerstörung der Lebensqualität der schon jetzt ansässigen Bewohner und der faktischen Entwertung des Immobilienwertes durch die verdichtete Bebauung. Warum werden nicht erst einmal die ausgewiesenen Flächen bebaut, sondern ein Biotop zerstört und zusätzlich bewirtschaftete Flächen? Die sich im Wäldchen befindenden Bäume sind klimaresistent und jahrzehntealt. Wo bleibt die Pflicht einer nachhaltigen Stadtplanung, sich der Klimaveränderung anzupassen und sich gegen die zu erwartenden Hitzewellen und Starkregenereignisse resilient aufzustellen, um somit die Bürgerinnen zu schützen?	+++ Naherholung Anwohner / Bolzplatz
C.9.6	**Schlussbemerkung** Sollten Städte und Kommunen nicht daran interessiert sein, seine Bewohner gut durch die Krisen zu leiten, anstatt den Menschen unnötigen Gefahren auszusetzen? Schon jetzt entstehen jeden Sommer extrem hohe Kosten durch Hitzewellen. Im Rahmen des Klimawandels und der damit verbundenen Krisen ist jede Stadt oder	+++ Verlust Biotop +++ Gewichtung Umweltbelange +++ ökologische Maßnahmen / Klimaschutz +++ Gewinnmaximierung +++ Bürgerbeteiligung

	Kommune verpflichtet Hitzeschutz für seine Bewohner zu betreiben. Diese Maßnahmen der Begrünung und Bepflanzung von Bäumen ist kostenintensiv. Ist es in diesem Zusammenhang dann nicht absurd, den bestehenden Hitzeschutz durch das Wäldchen zu zerstören und durch überdimensionierte Betonwände zu ersetzen? Bedeutet diese Zerstörung nicht eine Verschärfung der zu erwartenden Krisensituation? Ist dieses nicht auch für die zukünftigen Bewohner eine Zumutung? Warum zerstört man die letzten grünen Inseln? Warum muss jede Fläche einem ökonomischem Zweck zugeführt werden? Dieses Biotop stellt doch an sich einen Wert dar, da es sich um eine natürliche CO_2- Senke handelt. Warum kann man nicht einzelne moderate Häuser bauen, die sich in die Umgebung einfügen? Diese überdimensionierten Wohnkomplexe finden sich sonst nirgendwo in Stadtrandlage, wo man einen sanften Übergang zur naturnahen Landschaft erwartet. Wir bitten dringend, die geplanten fünfgeschossigen Gebäude (16,5 m plus diverser Aufbauten) zu reduzieren. Warum wurde die zu bebauende Fläche nochmals um ca. 2900 m² erweitert, ausschließlich durch den Beschluss des Stadtrates ohne Bürgerbeteiligung? Warum entscheidet man über die Köpfe der dort ansässigen Bürger hinweg, ein ganzes Wohnquartier zu bauen anstatt nur einzelne Häuser mit viel Grünflächen, unter Berücksichtigung des. Erhalts der Bäume. Wo hat eine Bürgerbeteiligung stattgefunden und wann wurde die vielbeschworene Transparenz vermittelt? Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir Anwohner zu keiner Zeit explizit zu einer Mitarbeit, geschweige denn Mitgestaltung oder Entscheidungsfindung miteinbezogen wurden. Wir möchten Sie daher dringend bitten, uns die beiden Damen der Bürgerinitiative zu benennen, die angeblich unsere Anliegen vertreten und die Planung mitgestaltet haben sollen. Als sogenannte Klimagemeinde finden wir es beschämend, ein solches Biotop, das man in Bad Krozingen höchstens nur noch	

	im naturbelassenen Kurpark vorfindet, unter rein ökonomischen Gesichtspunkten zu opfern. Das Argument, bezahlbaren Wohnraum durch die Erstellung von immer mehr Wohnungen zu erlangen, ist nicht schlüssig und überzeugend, da Bad Krozingen in den letzten Jahrzehnten enormen Wohnraum geschaffen hat. Die Mieten und Kaufpreise sind dennoch explodiert. Diese Anzahl der Wohnungen wird das Kostendruck auch nicht kompensieren. In Zeiten, in denen viele Städte und Gemeinden vorbildliche Projekte zur Begrünung mit hohem finanziellen Aufwand betreiben, vernichtet die ausgewiesenen Klimagemeinde Bad Krozingen einen wertvollen CO_2-Speicher und Biotop. Ausgleichsflächen können diesen Speicher nicht kompensieren! Als sogenannte Klimagemeinde finden wir es beschämend ein solches Biotop, das man in Bad Krozingen höchstens nur noch im naturbelassenen Kurpark vorfindet, unter rein ökonomischen Gesichtspunkten zu opfern. Wir sind seit über 60 Jahren Bürgerin und Steuerzahlerin der Stadt Bad Krozingen! Haben wir nicht wenigstens das Recht einer Mitbestimmung und Mitgestaltung?!	
C.9.7	Wir bitten um eine detaillierte Stellungnahme und die Beantwortung unserer Fragen, die uns beweisen, dass Sie sich gedanklich mit unseren Einwänden beschäftigen und uns nicht mit Allgemeinplätzen abspeisen!!	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.