

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 1 von 24

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
	Regierungspräsidium Stuttgart - Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege	2
	Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde	3
	Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde	4
	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz	7
	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung	9
	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung	9
	Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt	9
	Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt	9
	Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung	9
	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt	10
	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange.....	10
	Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt (Friedhofswesen).....	10
	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft.....	10
	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung.....	11
	Industrie- und Handelskammer.....	11
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12
	Regierungspräsidium – Ref 47.1 Straßenwesen und Verkehr	12
	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV.....	12
	Abwasserzweckverband	12
C	STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	12
	Person 1.....	12
	Person 2.....	13
	Person 3 (Schreiben vom 31.10.2022, Bezug nehmend auf Telefonat mit Stadtverwaltung vom 28.10.2022)	24

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Regierungspräsidium Stuttgart - Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 25.10.2022)	
Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gern. § 2 DSchG: • Eichholzstraße 12, Bauernhaus, gestelztes quergeteiltes Eindachhaus mit Satteldach, traufständig, Bruchstein mit Rahmungen in Werkstein, mit den erhaltenen Teilen der historischen Binnenstruktur und ortsfesten Ausstattung, errichtet 1837/38, historische Überformungen um 1900. Das um 1837/1838 errichtete kleine Bauernhaus ist insbesondere durch seine historische Raumaufteilung und das Aufgreifen achsensymmetrischer Fenstergliederungen als Gebäude der traditionellen Bauweise in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als Entwicklungsstufe innerhalb der regionalen Baukultur der Oberrheinregion von hohem Zeugniswert. Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gern. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte). Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie daraufhin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.	Dies wird berücksichtigt. Das Kulturdenkmal wird im Plan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet und die textlichen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso wird in der Begründung auf den Denkmalschutz eingegangen.
Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	
Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 26.10.2022)	
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Vorlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Zu den Unterlagen gehört eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ (Büro bhm, Stand: 14.12.2021). Sie ist gut bearbeitet und kommt zu nachvollziehbaren Ergebnissen. Allerdings deckt das Untersuchungsgebiet nicht die gesamte Fläche des Bebauungsplanes ab. Der westliche Teil des Bebauungsplanes ist nicht abgedeckt. Die Untersuchung sollte daher angepasst bzw. erweitert werden. Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.	- Der Geltungsbereich wurde nachträglich erweitert. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde inzwischen für den erweiterten Geltungsbereich fortgeschrieben und liegt dem Bebauungsplan zur Offenlage bei.
Im Gegensatz zu Bebauungsplänen für bisher unbebaute Flächen sind bei einer Nachverdichtung die Bauzeitpunkte in der Regel über einen weiteren Zeitraum gestreut. Daher drohen die Erfassungsdaten für die einzelnen Arten zu veralten. Um dieses Problem zu umgehen, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen, in einem ersten Schritt lediglich eine Habitatanalyse durchzuführen und die Ergebnisse auf einer Karte darzustellen. Mit dieser Darstellung können dann für die einzelnen Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die betroffenen Arten bzw. Artengruppen für das Baugrundstück ermittelt und geprüft werden.	Die Vorgehensweise zum Thema Artenschutz wird in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Es bestehen mögliche Habitatpotentiale für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Im Zuge von Neubau-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Habitatpotentialkarte durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist im Zuge der Bauanträge mit der Baurechts- sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“</i>

Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26.10.2022)	
Oberflächengewässer: Die Ergebnisse des laufenden Starkregenrisikomanagements bzw. den bereits vorliegenden Starkregengefahrenkarten sind in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB sowie in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit zu berücksichtigen und sollten in die weitere Planung einfließen. Laut den Karten kann es in Teilen des Plangebiets zu Überflutungen infolge von Starkregenereignissen kommen. Wie empfehlen auch aus diesen Gründen auf eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hinzuweisen.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Starkregengefahrenkarte wird in der Begründung verwiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen. Zusätzlich werden extrem gefährdete Bereiche im Bebauungsplan als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig.
Grundwasser: Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig. Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen, die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen

Abwasser Zur geplanten Entwässerung der neu zu bebauen- den Bereiche werden noch keine Angaben gemacht. Bei evtl. vorgesehenem Kanalanschluss müssen die Grundstücke zwingend bei den Verdichtungsflächen im GEP berücksichtigt werden. Die Entwässerung ist im Vorfeld mit uns abzustimmen.	Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bestand im Plangebiet gesichert und die bauliche Entwicklung des Plangebiets planungsrechtlich geregelt. Es wird kein neues Siedlungsgebiet erschlossen bzw. entstehen. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt, die bereits jetzt nach § 34 BauGB zulässig wären. Die Entwicklungsmöglichkeiten befinden sich alle auf bereits erschlossenen Grundstücken. Derzeit finden Gespräche im Rahmen des GEP hinsichtlich der Verfahrensweisen und Berechnungen von zusätzlichen Einleitungen ins Regenwassersystem und somit in den Weißbach statt. Für das Plangebiet werden die Nachverdichtungsflächen beantragt. Hochwasserschutzmaßnahmen für Mundingen befinden sich in Erarbeitung. Der 1. Bauabschnitt hat bereits begonnen. Zum aktuellen Zeitpunkt werden positive Nachweise von privaten Bauherren zur gesicherten Erschließung gefordert. Ein entsprechender Hinweis wird in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen: <i>„Bei vorgesehenen Vergrößerungen von abflussrelevanten Flächen kann es im Einzelfall zu höheren Anforderungen an die privaten Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kommen. Eine Bebauung bisher unbebauter Flächen ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nur möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Wasserhaushaltsbilanz (Verhältnis und Anteil von Ableitung, Verdunstung und Versickerung) nach der Bebauung nahezu dem Zustand vor der Bebauung entspricht. Der positive Nachweis einer gesicherten Erschließung muss vom Bauherr erbracht werden.</i> <i>Die geplante Entwässerung, dezentrale Versickerung oder Kanalanschluss, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über einen Entwässerungsantrag mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Emmendingen abzustimmen. Der Eigenbetrieb Abwasser wird anschließend die geplante Vorgehensweise mit dem Landratsamt abstimmen.“</i>
--	--

Bauleitplanerische Betrachtungen und Regelungen zur Wasserhaushaltsbilanz (Entwässerungskonzept): Das neu erschienene Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ ist eine praxisorientierte Hilfestellung zur Umsetzung des WHG (unter anderem § 5 Abs. 1, § 55 Abs. 2). Gemäß UM-Erlass zur Merkblattreihe DWA-M 102 vom 10.01.2022 ist es bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Dieses Ziel kann unserer Ansicht nach nur erreicht werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und die daraus resultierenden Vorgaben (Dachbegrünung, Versickerung etc.) im Bebauungsplan fixiert werden.	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Ziel hierbei ist, den Bestand zu sichern und eine behutsame Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Es wird kein neues Siedlungsgebiet erschlossen bzw. entstehen. Um dennoch eine naturnahe und nachhaltige Entwässerung im Bebauungsplangebiet sichern zu können, werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und Versickerung getroffen. Flachgeneigte Dächer von untergeordneten Bauteilen sowie Nebengebäuden sind zu begrünen und Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
Wasserversorgung Das überplante Gebiet ist bereits bebaut. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Emmendingen (siehe Begründung, Seite 15 Ziffer 9).	-
Altlasten und Bodenschutz Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015). Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Schreiben vom 13.10.2022)	
Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße/Im Vogtstal“ der Stadt Emmendingen – OT Mundingen, haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes Bedenken vorzubringen. Wir empfehlen die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen zu untersuchen, um eine unzureichende Abwägung hinsichtlich des Immissionskonflikts zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu vermeiden.	In untergeordnetem Ausmaß ist innerhalb des Plangebiets mit Landwirtschaft und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben zu rechnen. Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend sowie im näheren Umfeld sind ebenfalls landwirtschaftliche Betriebe und Tierhaltungsanlagen vorhanden. Erweiterungsabsichten der Betriebe sind derzeit nicht bekannt. Um die Bestandssituation aufzugreifen sowie möglichen Konflikten zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen vorzubeugen, wurde für das gesamte Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart soll ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzungen und land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ermöglichen und weiteres Wohnbaupotenzial mobilisieren. Aufgrund der gebietstypischen Nutzung ist die Zumutbarkeitsschwelle bezüglich Lärm- oder Geruchskonflikten höher als bei einem allgemeinen Wohngebiet und daher als ortsüblich bzw. gebietstypisch hinzunehmen. Aus diesem Grund sowie der Tatsache, dass mit dem Bebauungsplan lediglich der Bestand überplant und Neuplanungen nur punktuell zugelassen werden sollen, wird auf eine Untersuchung verzichtet.
Abfallrecht Gegen den Bebauungsplan und örtliche Vorschriften „Südliche Eichholzstraße/Im Vogtstal“ bestehen von unserer Seite aus keinen Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zu-lässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Die beim Rückbau und Umbau von Gebäuden anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 26.10.2022)	
Von Seiten des Straßenbauamtes bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber dem o.g. Bebauungsplan.	-
Landratsamt Emmendingen – Straßenbauverwaltung (Schreiben vom 26.10.2022)	
Die Belange des Straßenverkehrsamtes Emmendingen sind hier nicht betroffen, da die Untere Straßenverkehrsbehörde der Großen Kreisstadt selbst zuständig ist.	-
Landratsamt Emmendingen – Gesundheitsamt (Schreiben vom 30.09.2022)	
Nach Prüfung sehe ich keine Betroffenheit vorrangiger sachlicher Zuständigkeiten der unteren Gesundheits- und Trinkwasserbehörde des LRA EM – daher Fehlanzeige für Amt 43.	-
Landratsamt Emmendingen – Vermessungsamt (Schreiben vom 11.10.2022)	
Das Vermessungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken. Die europäische Richtlinie INSPIRE und das Geodatenzugangsgesetz Baden-Württemberg verpflichten die Kommunen ihre Bauleitplanung standardisiert bereitzustellen. Hierzu ist ein einheitliches Austauschformat erforderlich. Am 5. Oktober 2017 hat der IT-Planungsrat den Standard "XPlanung" als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich beschlossen. Für IT-Verfahren wurden folgende Umsetzungsfristen für die Konformität festgelegt: • mit Beschlussfassung - für IT-Verfahren, die neu implementiert oder in wesentlichem Umfang überarbeitet werden, • maximal fünf Jahre nach Beschlussfassung für andere IT-Verfahren Wir regen an, das neue Austauschformat von den Planfertigern einzufordern.	Die Planung wird nach Abschluss des Verfahrens xplanungskonform im Raster-Umring-Szenario zur Verfügung gestellt.
Landratsamt Emmendingen – Amt für Flurneuordnung (Schreiben vom xx.xx.2022)	
Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	-

Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 12.10.2022)	
Zu o.g. Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Bedenken und Anregungen: Wir weisen darauf hin, dass das geplante Wohngebiet direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzt. Hier kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Auf Flst. Nr. 2712/3 befindet sich eine Hofstelle mit Stallungen. Zur aktuellen Bewirtschaftung liegen uns keine Daten vor.	Um die Bestandssituation aufzugreifen sowie die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld nicht einzuschränken, wurde für das gesamte Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen. Aufgrund der gebietstypischen Nutzung ist die Zumutbarkeitsschwelle bezüglich Lärm- oder Geruchskonflikten höher als bei einem allgemeinen Wohngebiet und daher als ortsüblich bzw. gebietstypisch hinzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Anmerkung: Die erwähnte Hofstelle mit Stallungen befindet sich auf Flst. 2713/2.
Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (Schreiben vom 11.10.2022)	
Das Planungsgebiet liegt außerhalb Wald, forstliche Belange sind nicht betroffen.	-
Landratsamt Emmendingen – Ordnungsamt (Friedhofswesen) (Schreiben vom 29.09.2022)	
Aus bestattungsrechtlicher Sicht ist die Zuständigkeit des Landratsamtes Emmendingen, Friedhofswesen, als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben.	-
Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 29.09.2022)	
Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Belange der Müllabfuhr sowie auf die Belange der Abfallwirtschaft hin:	-
Belange der Müllabfuhr „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; siehe Anlage.	Es werden keine neuen öffentlichen Straßen geplant sondern lediglich die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.
Belange der Abfallwirtschaft Erdaushub: Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	-
Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (Schreiben vom 12.10.2022)	
Eine Stellungnahme zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind.	-
Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de.	Dies wird berücksichtigt.
Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.	Dies wird berücksichtigt.
Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 27.10.2022)	
Laut Begründung ist das Plangebiet dem Ortskern sowie der historischen Siedlungsstruktur Mundingens zuzuordnen. Insbesondere südlich der Eichholzstraße seien noch die ursprünglichen Hofstrukturen der ehemals dörflichen Bebauung zu finden. Die Stadt möchte den vorliegenden Bebauungsplan aufstellen, um einerseits (wohl stark nachgefragte) Innenentwicklungspotenziale für Wohnungsbau zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, welche mit der Erhaltung des Dorfbildes und des dörflichen Charakters im Plangebiet einhergeht. Hierzu sind selbstverständlich keine Bedenken zu äußern. Besonders erfreulich wäre es u.E., wenn die verbliebenen – erhaltensfähigen - Hofstrukturen in den Wohnungsbau integriert und so auch im Ortsbild erhalten bleiben könnten. Angeregt wird zu prüfen, ob für den Bereich Rathausplatz und unmittelbare Umgebung nicht vielleicht ein unempfindlicheres und von den potenziellen Nutzungen her flexibleres dörfliches Wohngebiet (MDW) geeigneter wäre.	Zur Offenlage werden die erhaltenswerten Hofstrukturen mit der Positionierung der Baufenster aufgegriffen und somit deren Erhalt bzw. Aufgreifen bei Neubaumaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Die Anregung, den Bereich rund um den Rathausplatz als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festzusetzen, wird im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt. Das gesamte Plangebiet wird als dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

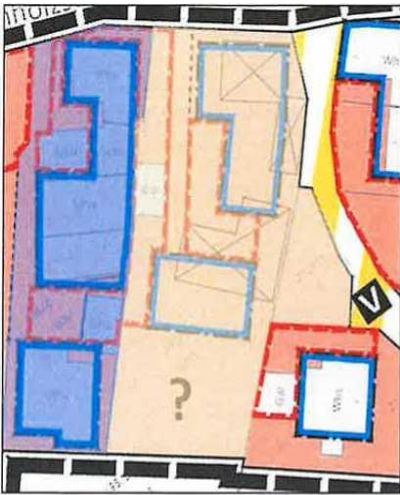
Regierungspräsidium – Ref 47.1 Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 19.10.2022)
Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV
Abwasserzweckverband (Schreiben vom 02.11.2022)

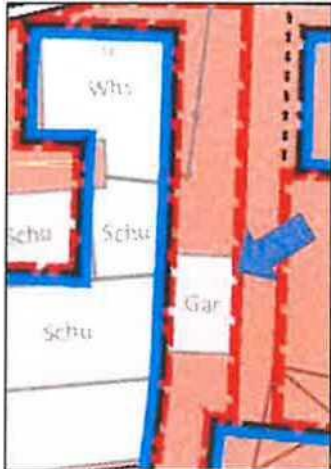
C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Person 1 (Schreiben vom 25.10.2022)		
	Ich bin Anwohnerin/Eigentümerin der Eichholzstrasse 14 und möchte nochmal verstärkt auf die Verkehrsverhältnisse in diesem Baugebiet „Südl. Eichholzstraße“ aufmerksam machen. Das Verkehrsaufkommen ist jetzt schon sehr hoch und am Anschlag durch die Anfahrten zum Kindergarten, Spielplatz, Hofgut Wöpplingsberg und Gasthaus zum Eichbaum. Die Zufahrt zu den Häusern „Im Vogtstal“ ist sehr eng. Auf diesem Weg kann eigentlich nur in eine Richtung gefahren werden. Bitte berücksichtigen sie bei den nächsten Bauvorhaben, die Im Vogtstal und der Eichholzstraße geplant sind, die Zufahrt dort zu verbreitern und die Wegverhältnisse zu verbessern.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Baugebiet, das sich aus gewachsenen Strukturen entwickelt hat. Die Planung reagiert dahingehend auf die beengte verkehrliche Situation „Im Vogtstal“, dass die Verkehrsfläche im Plangebiet mit durchgehend 5 m Breite festgesetzt wird. Zudem werden zeichnerisch Bereiche, die von Zufahrten freizuhalten, sind festgesetzt. Dies dient der Gliederung des öffentlichen Straßenraums und der Funktionalität der Grundstückerschließung. Zusätzlich wird die Zahl der Wohneinheiten beschränkt und an die Bestandssituation angepasst, sodass sich Neuplanungen einfügen und die verkehrliche Situation sowie den Anwohnerverkehr nicht über das aktuell zulässige Maß hinaus verschlechtern. Über den Stellplatzschlüssel von 1,5 wird sichergestellt, dass Fahrzeuge auf den Grundstücksflächen und nicht im Straßenraum abgestellt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Person 2 (Schreiben vom 31.10.2022)		
Wir begrüßen es grundsätzlich sehr, dass wir vor Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs die Möglichkeit für einen Austausch hatten. Optimal wäre es gewesen, dass wir vor der Vorstellung im Stadtrat nochmal ausreichend Zeit gehabt hätten einen Alternativvorschlag einzubringen. Wir haben im November 2020 das Grundstück Eichholzstr. 16 (Flurstücke 193/5 und 2719/1) in Mundingen erworben. Im Anschluss haben wir eine Planung für das Grundstück erstellt (3 Gebäudeteile mit insgesamt 13 Wohneinheiten mit je 1,0 Stellplätzen pro Einheit). Die, wie es zwischenzeitlich zu uns hieß, in den neuen Bebauungsplan einfließen sollte. Leider ist dies im vorliegenden B-Plan Entwurf nicht der Fall. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes sind wir nicht einverstanden. Wir möchten Ihnen hiermit erläutern warum.		Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf basiert auf einer vorangegangenen städtebaulichen Bestandsanalyse bzw. Innenentwicklungskonzeption eines externen Fachbüros und greift die Empfehlungen der städtebaulichen Eckpunkte auf. Aussagen, dass die erstellten Planungen in den Bebauungsplan einfließen sollen, wurden seitens der Stadt Emmendingen nicht getroffen. Das Bauvorhaben widerspricht zu Teilen sowohl den Planungszielen als auch den Empfehlungen der städtebaulichen Analyse. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren Bauvorhaben, die sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Größe der Baukörper sowie Zahl der Wohneinheiten nicht in die vorhandene dörfliche Struktur einfügen. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt: ▪ Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zur Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente und der verkehrlichen Belange; ▪ Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gliederung des Baugebietes, Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten; ▪ Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes; Ausarbeitung örtlicher Bauvorschriften insbesondere zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude und der Entwicklung der Dachlandschaft; ▪ Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge. Dem Eigentümer wurde mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplanvorentwurf die freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden soll. Im weiteren Verlauf des Verfahrens können ggf. noch Änderungen an den Planinhalten vorgenommen werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Politische Ziele Anbei ein Auszug aus einer Veröffentlichung „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ unseres Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 12. Oktober 2022“ https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/buendnis-wohnraum/20221012-buendnis-masnahmen.pdf?__blob=publicationFile&v=1 „Das in der Bundesregierung vereinbarte Ziel, 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, pro Jahr zu errichten, ist ambitioniert. Diese Ziele werden unterstützt, weil der Bedarf an bezahlbarem, bedarfsgerechtem und klimafreundlichem Wohnraum vorhanden ist. ... <u>Den derzeit außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen kann nur erfolgreich begegnet werden, wenn alle Beteiligten erhebliche Anstrengungen unternehmen, ihre Kräfte bündeln und sich eng abstimmen. Für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive müssen die Hemmnisse für eine Steigerung der Anzahl der verfügbaren und bezahlbaren Wohnungen überwunden werden“</u> „...Für den notwendigen Neubau von bedarfsgerechtem, bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum sind die Potenziale der Innenentwicklung wie die Umwidmung und Aufstockung sowie Nachverdichtung, Umbau und Reaktivierung bestehender Gebäude soweit möglich vorrangig zu nutzen.“ Der vorliegende. B-Plan Entwurf verkörpert die Hemmnisse und hebt nicht die Potentiale, die im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung möglich wären und genutzt werden müssen, um die politischen Ziele zu erreichen.	Die Stadt Emmendingen strebt mit dem Bebauungsplan, wie unter „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ in der Begründung erläutert, an, im Plangebiet durch Nachverdichtung des Bestands die Schaffung neuen Wohnraums zu ermöglichen. Da es sich bei dem Plangebiet um bestehende, gewachsene Strukturen handelt, gilt es, einen besonderen Wert auf das Maß der Nachverdichtung zu legen, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen. Ziel ist eine behutsame Nachverdichtung und eine moderate Weiterentwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen und Potenziale. Die Anregung, dass mit dem Bebauungsplan deutlich mehr Entwicklungspotenziale ausgeschöpft werden könnten, wird teilweise mit dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt. Näheres wird nachfolgend erläutert.
	Ziele der Ortsbildanalyse zum Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ • Die Ortsbildanalyse nimmt die auch schon vor dem 12. Oktober 2022 bekannten, notwendigen Herangehensweisen auf und formuliert diese als Ziele wie folgt: • Nutzung von Entwicklungspotentialen • „Ausbildung der baulichen Rückseite - Durch die bauliche Nutzung bestehender Baulücken und Freibereiche in zweiter bzw. dritter Reihe, soll neuer und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. ...“ • die bauliche Entwicklung ist vor allem dort möglich, wo Nebengebäude umgenutzt	-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	• und Hofbereiche entkernt werden. Damit werden Flächenpotentiale frei, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können.“ • „...bei Neubauten sind die Eigenschaften der umgebenen gewachsenen Struktur zu berücksichtigen. Dies kann beispielsweise durch das Aufgreifen von Gebäudekubaturen, -grundflächen, -Stellungen und Dachformen gelingen.“	
	Widerspruch des B-Plan Entwurf von den gesetzten Zielsetzungen Die Flurstücke bieten eine gute nutzbare Fläche, deren Potential mit dem vorliegenden Entwurf nicht genutzt, sondern verbaut werden würde. Zur Visualisierung einer hohen Nachverdichtung haben wir das Nachbargrundstück mit einer Fläche von ca. 1.097 m² blau unterlegt, unsere Grundstücksfläche mit ca. 1.667 m² grün unterlegt. Allein die Baufenster auf dem wesentlich kleineren Grundstück sind deutlich größer als der Entwurfsvorschlag der Baufenster auf unserer Grundstücksfläche. Ganz ausgeschlossen davon, würden die Baufenster des Nachbarn flächenanteilig auf unsere Grundstücke hochskaliert werden. Auch mit einer GRZ unterhalb der des Nachbargrundstückes könnten das Potential kostbarer Fläche verträglich genutzt werden.  Entwicklungspotential wird nicht genutzt.	Das rückwärtige Flächenpotenzial zum Ortsrand hin wird mit dem Bebauungsplanentwurf baulich stärker ausgenutzt. Der Bebauungsplan wird dahingehend angepasst, dass zum einen der rückwärtige Bereich baulich ausgenutzt werden kann und zum anderen die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) an der Ecke Eichholzstraße / Im Vogtstal vergrößert wird. Das vordere Baufenster entspricht somit in Form und Größe dem benachbarten Grundstück, beinhaltet die ursprünglichen Gebäude und greift die ortsbildprägende Hofstruktur auf. Das rückwärtige Baufenster entspricht in seiner Ausdehnung den benachbarten Gebäuden in 2. oder 3. Baureihe und gewährleistet trotzdem einen erforderlichen Abstand zum angrenzenden Außenbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen die vorliegenden Entwurfsüberlegungen des Grundstückseigentümers vom 31.10.2022 in Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche auf. Damit ist das Potenzial zur Wohnraumschaffung vergleichbar mit dem des Nachbargrundstücks und eine einheitliche hintere Baugrenze wird gebildet. Bei beiden Grundstücken wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
	Die Ausbildung der Rückseite wird durch die freie Fläche (gekennzeichnet mit „?“) auf unserem Grundstück deutlich durchbrochen. Im Entwurf springt das eingezeichnete Baufenster stark zurück und durchbricht die Ausbildung der Rückseite (Zur	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Visualisierung haben wir eine grüne Linie an die Baufenster an der Rückseite gelegt.).	
	 Entwicklungspotential wird nicht genutzt.	
	Die bauliche Entwicklung von Nebengebäuden und freien Hofteilen wird in diesem Entwurf nicht optimal ausgenutzt. Beispielsweise könnte Wohnraum auf dem bestehenden Garagengebäude errichtet werden. 	Die wohnbauliche Umwidmung des bestehenden Garagengebäudes ist nicht vorgesehen, da sich die bauliche Entwicklung in ihrer Platzierung am Bestand der Hauptgebäude orientieren soll. Dies gelingt durch das Aufgreifen der Hofstruktur im östlichen Bereich des Grundstücks. Die wohnbauliche Umwidmung des bestehenden Garagengebäudes an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 193/4 fügt sich aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht ein. Um dennoch das Entwicklungspotenzial angemessen ausschöpfen zu können, wurde der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage angepasst und das Baufenster vergrößert (s. oben). Zusätzlich befindet sich die bestehende Garage innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, so dass diese weiterhin als Nebenanlage genutzt werden kann.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wie angedeutet mit 4 WE im Mehrfamilienhaus wäre fatal für die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. Es ließen sich nur sehr große und sehr teure Wohnungen erstellen. Das kann nicht gewünscht sein und ließe sich deutlich besser umsetzen. Eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten führt zum Fehlen von dringend benötigtem Wohnraum und dem verfehlten Ziel der Nachverdichtung. Seit Jahren steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Dieser schädlichen Entwicklung lässt sich am besten im Neubau begegnen. (Ältere Bewohner ziehen aus großer Bestandsimmobilie in eine altersgerechte Neubauwohnung). Eine Beschränkung der Einheiten pro Gebäude erhöht den Quadratmeteranteil pro Kopf und trägt zu keiner Verbesserung bei.	Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der bestehenden baulichen Strukturen im Plangebiet, das zum historischen Mündinger Ortskern gehört bzw. mit diesem verflochten ist und einen dörflichen Charakter aufweist. Die festgesetzte Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten entspricht den Gegebenheiten vor Ort. Im Bestand sind ein bis zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vorzufinden. Hinzu kommt, dass bereits vorliegende private Bauvoranfragen und informelle Bauanfragen eine Tendenz zu Einfamilienhäusern bzw. Einzelhäuser mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten (1-2 Wohneinheiten pro Gebäude) aufzeigen. Dies spiegelt den Wunsch der Bevölkerung nach einer behutsamen Nachverdichtung im Sinne von Einfamilienhäusern wider und entspricht den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes. Damit eine Nachverdichtung ermöglicht sowie maßvoll und mit dem Bestand verträglich realisieren werden kann, wird die mögliche Anzahl der Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche bezogen und begrenzt. Durch die Grundstückbezogene Festsetzung wird eine der Größe des Grundstückes angepasste Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet gewährleistet. Daher wird abgeleitet aus der Bestandsanalyse und den Entwicklungszielen die Zulässigkeit einer Wohneinheit je angefangener 250 m² Grundstücksfläche festgelegt. In der Vergangenheit befand sich auf dem Grundstück lediglich 1 Wohneinheit, sodass mit den auf dem Grundstück zulässigen 6 Wohneinheiten, neuer Wohnraum geschaffen und eine ortsverträgliche und angemessene Nachverdichtung erreicht werden kann. Hinzu kommt, dass in Mundingen nach wie vor viele Menschen den motorisierten Individualverkehr nutzen. Dadurch ist eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels notwendig, um den öffentlichen Raum frei von parkenden Autos zu halten und somit die Verkehrssicherheit in der Eichholzstraße und Im Vogtstal sowie auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zudem sinnvoll und erforderlich, um bereits auf der Bebauungsplanebene zu gewährleisten, dass die ausreichende Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können und dennoch ausreichend Flächen für die wohnraumbezogenen Freiflächen zur Verfügung stehen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Stellplätze - die vorgeschlagenen Flächen für Stellplätze sowie deren Positionierung stehen nicht im Verhältnis zu den Baufenstern und zu den oben genannten Zielen - die Anfahrbarkeit ist in der Praxis kaum umsetzbar. 	Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Stellplatz-/ Nebenanlagenzone wird zum Planstand der Offenlage angepasst. Der Bebauungsplanentwurf lässt eine flexiblere Anordnung der Nebenanlagen / Stellplätze zu. Damit wird eine funktionalere Nutzung des Grundstücks ermöglicht.
	Bebauung in 2ter und dritter Reihe. Unsere Flurstücke bringen die größte Tiefe im Plangebiet mit sich. Eine der wenigen Stellen, bei denen sich das Ziel eine Bebauung in dritter Reihe (wie Sie auch im Nachbargrundstück ermöglicht ist) überhaupt realisieren lässt. Die vorgeschlagenen Baufenster widersprechen der Zielsetzung und lassen eine mögliche Bebauung in dritter Reihe im Entwurf nicht zu.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Ergänzende Hinweise aus Vorgespräch Baurechtsamt Aus unserem Gespräch mit Ihnen am 04.08.2022 haben wir nachfolgende Informationen mitgenommen: • Wenn möglich sollen bestehende Strukturen (Hofstrukturen) aufgegriffen werden • Bestand, wo möglich, erhalten • Stellplatzschlüssel - voraussichtliche Abweichung und Erhöhung von den in der LBO geforderten Stellplatznachweis von 1,0 Stellplätzen • Keine Tiefgarage	In dem Gespräch wurde ebenfalls auf die vorgesehene hohe Anzahl an Wohneinheiten hingewiesen. Seitens der Stadt wurde eine deutliche Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten angeregt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wirtschaftliche Lage Auch wenn dies vermutlich bei den Festsetzungen wenig Einfluss mit sich bringt, möchten wir auf die äußerst schwierigen Marktentwicklungen zur Schaffung von Bezahlbaren Wohnraum aufmerksam machen. • Steigerung der Bauzinsen um 400% - erschwert jede Kapitaldienstfähigkeit. • Weitgehender Wegfall von Förderungen im Neubau • Gleichzeitig immer steigende und kostentreibende energetische Anforderungen im Neubau • Das klassische Einfamilienhaus wird immer mehr zum Luxusgut und ist für Familien nicht realisierbar. Verstärkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. • Steigende Baupreise und Energiekosten fordern alle am Bau beteiligten Partner zu einem Ressource-schonenden Umgang mit Bauland auf, um eine effektive und verträgliche Wohnraumschaffung zu ermöglichen. • Hohe Kosten Planungs- und Finanzierungskosten durch lange Genehmigungsverfahren • Hoher Bedarf an barrierefrei erreichbaren Wohnungen durch demografischen Wandel. • Zusätzlich hoher Druck auf den Wohnungsmarkt durch weltpolitische Krisen u.a. Anschlussunterbringung Flüchtlinge. • Seit Jahren steigender pro Kopf-Verbrauch von Wohnfläche u.a. auch weil ältere Menschen kaum altersgerechten Wohnraum in Ihrer dörflichen Umgebung finden.	Die Aussagen zur Wirtschaftlichen Lage werden zur Kenntnis genommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden planungsrechtlich Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen und somit, wenn auch in kleinerem Maße, als es in urbanen Innenstadtbereichen der Fall ist, mehr Wohnraum als im Bestand vorhanden ermöglicht. Neben der Schaffung von Wohnraum hat die vorliegende Planung zum Ziel, den dörflichen Charakter im historischen Mundinger Ortskern zu erhalten. Des Weiteren soll Wohnraum für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden, sodass eine Mischung aus kleineren und größeren Wohnungen für Familien notwendig ist. Diese beiden Ziele gilt es mit der vorliegenden Planung zu vereinbaren, weshalb neben der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten gleichzeitig eine Begrenzung dieser notwendig ist. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baufenster setzen die überbaubare Grundstücksfläche fest. Eine vollständige Ausnutzung der Baufenster muss nicht erfolgen, wodurch der pro Kopf-Verbrauch von Wohnfläche nicht erhöht werden muss.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Notwendige Anpassung des B-Plan Entwurfs in Bezug auf die oben genannten Ziele Wie angekündigt haben wir unseren Entwurf überarbeitet, Ihren Input aus dem Gespräch am 04.08.2022 aufgenommen und eine Überarbeitung ausgearbeitet, die die gesetzten Ziel erfüllt, Ihren Input umsetzt und verträgliche aber auch notwendige Nachverdichtung ermöglicht (siehe Anlage 2).	Fazit: Seitens des Vorhabenträgers wurde die gewünschte Hofstruktur im Entwurf übernommen. Mit der vorliegenden Planung hat die Stadt Emmendingen sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen in ausgewogenem Maße Rechnung getragen. Die aufgeführten Belange wurden behandelt und teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Insbesondere wurden im Bebauungsplan folgende Punkte berücksichtigt: • Überarbeitung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche • Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften zur GRZ, Geschossigkeit und zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Vorteile der Anpassung gestalten sich wie folgt: - tatsächliche Ausbildung der baulichen Rückseite durch Nutzung der Wohnbaufläche im rückwärtigen Grundstücksbereich. - Kein Bruch in der Linie der bestehenden und geplanten Baufenster, sondern Ausformung und Umsetzung eines tatsächlichen und klar definierten Ortsrandes. - Das Ziel eine Bebauung in dritter Reihe zu ermöglichen wird erfüllt. - Auf Anregung des Baurechsamtes hin wurde die bestehende Hofstruktur aufgegriffen und an die Nachbarschaft angepasst. - Angleichen der Struktur an den Bestand und die unmittelbare Nachbarschaft - Auf Anregung des Baurechsamtes haben wir auch nochmal den Bestand überprüft und haben eine Weiterentwicklung des bestehenden Garagengebäudes in unsere Planung aufgenommen. - Bestehende Strukturen (Verbindung zwischen östlichen Gebäuden) & Bestand werden verwendet und aufgenommen - neuer Wohnraum über bestehender Garage = Bestand wird erhalten. - Gebäudegrundflächen, -Stellungen und Dachformen werden aufgenommen. - Nachverdichtung und dennoch unterschreiten der GRZ des westlichen Nachbarn - Stellplätze - Die Anordnung der Stellplätze ist so gewählt, dass sich Grünzonen und Versickerungsflächen über das gesamte Grundstück hinweg verteilen. - Alle notwendigen Stellplätze werden oberirdisch und gut anfahrbar positioniert. - Eine Tiefgarage wird nicht erstellt - Stellplatzschlüssel von 1,5 ist aufgegriffen, allerdings empfehlen wir dringend für die Erreichung der vorgenannten Ziele einen Stellplatzschlüssel von <u>1,0 bei Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche</u>, da bei kleinen Wohnungen nur ein PKW vorhanden ist.	Die aufgelisteten Vorteile werden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der Abwägung überprüft. - Wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich. - Wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan entsteht durch die Ausweisung eines Baufensters ein klar definierter Ortsrand. - Wird berücksichtigt. Eine Bebauung in dritter Reihe wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. - Die im Entwurf aufgegriffene Hofstruktur wird im Bebauungsplan übernommen. - Wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die Strukturen der Nachbargrundstücke angeglichen. - Wird nicht berücksichtigt. Eine Weiterentwicklung/Umwidmung des bestehenden Garagengebäudes wurde seitens der Stadt Emmendingen nicht angeregt. - Wird zur Kenntnis genommen. Eine Weiterentwicklung/Umwidmung des bestehenden Garagengebäudes ist im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. - Wird berücksichtigt und im Bebauungsplan aufgenommen. - Die GRZ der Grundstücke wird erst im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Für die beschriebenen Grundstücke wird jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt. - Wird im Bebauungsplan berücksichtigt. - Es werden entsprechend des Entwurfs Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesen. - Tiefgaragen werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt. - Die Anregung, den Stellplatzschlüssel für Wohnungen bis 60 m² auf 1 Stellplatz festzusetzen, wird berücksichtigt.
---	--

• Nicht unter dem Zwang zu stehen aus wirtschaftlichen Gründen sehr große Wohneinheiten erstellen zu müssen, sondern die Möglichkeit zu haben durch eine höhere Anzahl von realisierbaren Wohnungen auch einen gesunden Wohnungsmix von 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen anbieten zu können ermöglicht auch einem Personenkreis mit niedrigerem Bedarf an Wohnraum und kleinerem Budget Wohnraum zu mieten oder zu erwerben. • Ein gesunder Wohnungsmix für verschiedene Ansprüche an Wohnraum und Wohnungsgrößen ermöglicht auf dem Grundstück auch das „Mehrgenerationenwohnen“ und bietet den dringend benötigten Wohnraum für Ältere, Alleinstehende und für Familien und Paare. Als Eigentumswohnung und auch als Mietwohnungen. Ältere Menschen können in eine kleine Wohnung ziehen und ihr Haus zusätzlich für junge Familien frei geben. Solch ein Angebot ist nur sehr beschränkt bzw. gar nicht in Mündingen vorhanden und kann durch unser Angebot erreicht werden. Die Schaffung von Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsschichten wird durch kleine und mittelgroße Wohnungen, wie in unseren Planungen ermöglicht und vergrößert das Angebot in Mündingen. • <u>Keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude/Grundstück.</u> • Dies fördert den Anteil am Verbrauch von Wohnfläche pro Kopf und widerspricht den aktuell festgestellten Anforderungen. Durch unseren Wohnungsmix kann dieser reduziert werden und es entstehen keine riesigen Wohnungen die vom Markt als Kauf oder als Mietwohnung nur bedingt aufgenommen werden. Dies führt zu einem eingeschränkten Nutzerkreis und steht im Widerspruch zur aktuellen Lage und der Zielsetzung der Gemeinde Mündingen. Dadurch werden bestimmte Gruppen von Wohnraumsuchenden vom Markt ausgeschlossen. • Es gibt bereits ein scharfes Schwert, um erforderlichen Neubau zu begrenzen in dem von der Vorgabe der LBO mit 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit abgewichen werden würde.	• Eine Mindestflächengröße für die Wohnungen wird nicht gefordert. Eine Durchmischung der Wohnungsgrößen und somit der Zielgruppen ist wünschenswert, allerdings sind die Wohnungsgrößen keine Regelungsbestandteile des Bebauungsplanes. • Die Rückmeldung, die die Stadtverwaltung zur Wohnraumversorgung in Mündingen aus der Öffentlichkeit erhält, ist, dass insbesondere Familien dringend größere Mietwohnungen benötigen. Dennoch kann mit dem zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurf ein gesunder Wohnungsmix und Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden. • An der Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten je Grundstück wird aufgrund der oben aufgeführten Punkte festgehalten. Mit der Wohnungsdichte von einer Wohneinheit je 250 m² wird der umgebende Bestand und die planerisch gewünschte Entwicklung abgebildet. Dies ermöglicht eine dem dörflichen und lockeren Charakter entsprechende, angemessene Nachverdichtung. Damit fügt sich auch eine Neubebauung gut in den Bestand ein. • Da in Mündingen nach wie vor viele Menschen den motorisierten Individualverkehr nutzen, ist die Erhöhung des Stellplatzschlüssels notwendig, um den öffentlichen Raum frei von parkenden Autos zu halten und somit die Verkehrssicherheit in der Eichholzstraße und Im Vogtstal sowie auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
---	--

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ein Ressource-schonender Umgang, bei verträglicher Ausnutzung der Grundstücksfläche, schafft es auch bei steigenden Zinsen und Baukosten bezahlbaren Wohnraum sowohl für Käufer als auch Mieter zur Verfügung zu stellen und trägt positiv für eine zukünftige Entlastung bei.	zu erhöhen. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zudem sinnvoll und erforderlich, um bereits auf der Bebauungsplanebene zu gewährleisten, dass die ausreichende Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können und dennoch ausreichend Flächen für die wohnraumbezogenen Freiflächen zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. So ermöglicht die Festsetzung von einer Wohneinheit je 250 m² eine Nachverdichtung von 1 auf 6 Wohneinheiten auf dem betroffenen Grundstück.
	Betrachtet man das Gebiet des Bebauungsplanes so ist die Anzahl der altersgerechten Wohnungen sehr übersichtlich. Betrachtet man den demografischen Wandel gibt es nur eine sinnvolle Aussage, wie auf der Homepage des Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zu lesen ist: „Jede Wohnung zählt“ (siehe Anlage 3)	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen oder Aussagen zu altersgerechten Wohnungen. Die Möglichkeit zur Realisierung von altersgerechten Wohnungen besteht.
	Der Entwurf des Bebauungsplanes steht im Widerspruch mit grundlegenden politischen Zielen sowie den Zielen der Ortsbildanalyse und wird von uns nicht akzeptiert.	Der Bebauungsplan dient der behutsamen Nachverdichtung und greift die Planungsziele sowie die Ziele der Ortsbildanalyse auf. Im Zuge des Verfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend der Anregungen teilweise angepasst (s.o.).
	Anlagen/ - Vorentwurfsplanung 15.08.2022 (Auszug) - Ausschnitt II überarbeiteter Bebauungsvorschlag Eichholzstr. 16 - Titelbild Homepage Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen in BW	-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Person 3 (Schreiben vom 31.10.2022, Bezug nehmend auf Telefonat mit Stadtverwaltung vom 28.10.2022)		
	Person 3 und Bruder betreiben Nebenerwerbsweinbau. Drei Traktoren und erforderlichen Geräte müssen vorgehalten werden. Wegen der fallenden Auszahlungspreise des Badischen Winzerkeller könnten wir uns eine kleine Weinschänke vorstellen. Wir hätten auch Platz für Wohnwagenstellätze, unsere Überlegungen sind noch nicht ganz abgeschlossen. Auf Flurstück Nr. 185 könnten wir uns auch Neubauten für Mietwohnungen vorstellen. Die Umwandlung in ein Wohngebiet wäre für uns nicht zumutbar.	Um den aufgeführten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb planungsrechtlich zu sichern, wird der gesamte Geltungsbereich, in dem auch die betroffenen Grundstücke liegen, als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Zudem wird ein Baufenster für das Flurstück Nr. 185 im Bereich des bestehenden Schuppens festgesetzt. Die in der Starkregengefahrenkarte der Stadt Emmendingen gefährdeten Bereiche bleiben unbebaut und können gesichert werden. Die Entwicklungsabsicht des Ausbaus des Winzerbetriebs um Räumlichkeiten für eine Weinschänke werden mit der Aufnahme des Schuppengebäudes in das Baufenster berücksichtigt. So kann die winkelförmige Anordnung der Gebäude (heute Schuppen und große Scheune) bei Umnutzungen oder Neubaumaßnahmen aufgegriffen werden, was zum Erhalt des Ortsbildes und der gewachsenen Struktur beiträgt. Prinzipiell sind Wohnmobilstellplätze als sonstige Gewerbebetriebe im Dörflichen Wohngebiet zulässig.
A.1.1	Im Gemeindeblatt (Nr. 39 S.3) wurde Flurstück Nr. 185 als Grünfläche ausgewiesen. Flurstück Nr 189 als WBF. Was ist der Grund?	Im aufgeführten Gemeindeblatt wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Grundkarte aus dem BürgerGIS dargestellt. Die beschriebenen Angaben als Grünfläche und WBF (Wohnbaufläche) entsprechen den Angaben der Grunddaten und beinhalten keine planungsrechtlichen Festsetzungen und Zulässigkeiten. Diese werden erst im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt. Zum Planstand der Offenlage wird im Bebauungsplanentwurf für die Flst. 185 (Teilbereich) und 189 als Baufläche „dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt.
	Beim Telefonat haben Sie auf eine Anlage 2 Vorentwurf hingewiesen. Gefunden habe ich nichts. Bitte geben Sie mir einen Hinweis.	Die Unterlagen zum Bebauungsplan „südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf der Homepage der Stadt Emmendingen veröffentlicht. Nach Eingang der Stellungnahmen fand ein Abstimmungstermin mit dem Grundstückseigentümer statt, in welchem die Bebauungsplanunterlagen vorgelegt wurden.