

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 1 von 49
A	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange		2
A.1	Landratsamt Emmendingen Untere Naturschutzbehörde		2
A.2	Landratsamt Emmendingen Untere Wasserbehörde		2
A.3	Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfalltech und Immissionschutz		4
A.4	Landratsamt Emmendingen Strassenverkehrsamt		5
A.5	Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt		6
A.6	Landratsamt Emmendingen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		6
A.7	Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung.....		7
A.8	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 55 - Naturschutz, Recht.....		9
A.9	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....		9
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart KampfmittelBeseitigungsdienst.....		10
A.11	unitymedia GmbH (Kabel BW GmbH)		11
A.12	Regionalverband Südlicher Oberrhein		11
A.13	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		11
A.14	BUND Ortsverband Denzlingen.....		12
B	Keine Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange		12
B.1	Landratsamt Emmendingen Strassenbauverwaltung.....		12
B.2	Landratsamt Emmendingen Vermessungsamt.....		12
B.3	Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneuordnung		12
B.4	Landratsamt Emmendingen Forstliche Belange.....		12
B.5	Landratsamt Emmendingen Untere Baurechtsbehörde		13
B.6	Landratsamt Emmendingen Amt für ÖPNV.....		13
B.7	Landratsamt Emmendingen Landwirtschaft		13
B.8	Landratsamt Emmendingen Untere Denkmalschutzbehörde.....		13
B.9	Gemeinde Glottertal.....		13
B.10	Gemeinde Denzlingen Wasserversorgungsverband.....		13
B.11	Gemeinde Gundelfingen.....		13
B.12	Gemeinde Reute.....		13
B.13	Gemeinde Sexau		13
C	Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern		14
C.1	Bürger 1		14
C.2	Bürger 2		17
C.3	Bürger 3		17
C.4	Bürger 4		20
C.5	Bürger 5		22
C.6	Bürger 6		23
C.7	Bürger 7		34
C.8	Bürger 7		41
C.9	Bürger 8		41
C.10	Bürger 9		46

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

A.1 LANDRATSAMT EMMENDINGEN UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (Schreiben vom 08.06.2016)	
A.1.1	<p>Entsprechend § 13a BauGB ist die Vorlage eines Umweltberichts und einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Den Unterlagen ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Simonsen Lill Consult, Stand: 23.03.2016) beigelegt.</p>
A.1.2	<p>Die naturschutzfachlichen Belange im Artenschutzfachbeitrag sind gut bearbeitet und die Ergebnisse nachvollziehbar. Von den naturschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer untersucht. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind nach Art und Umfang geeignet, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Da die Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes liegen, ist zur rechtlichen Sicherung noch der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erforderlich.</p>
A.2 LANDRATSAMT EMMENDINGEN UNTERE WASSERBEHÖRDE (Schreiben vom 22.06.2016)	
A.2.1	<p><u>Oberflächengewässer:</u> Oberhalb des überplanten Gebiets liegt ein kleines Einzugsgebiet dessen Niederschlagswasser in Richtung Brestenbergstraße entwässert. Ob sich daraus infolge wild abfließenden Hangwassers für die neue Bebauung eine Gefährdung ergibt, kann ohne detaillierte Berechnung nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen darauf hinzuweisen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise gewählt wird. Insbesondere Tiefgaragen oder Untergeschosse sind so zu planen, dass die Öffnungen vor einem Wassereintritt geschützt sind.</p>
A.2.2	<p><u>Grundwasser:</u> Wir bitten um Ergänzung der Bebauungsvorschriften (4.5) wie folgt: Die Vorgaben der WSG-Verordnung „WSG Mauracherberg III + IV“ für die Zone III sind zu berücksichtigen.</p>
A.2.3	<p><u>Abwasser:</u> Im verbindlichen Teil des Bebauungsplans ist die Entwässerung bisher nicht geregelt. Die Ausführungen in den Hinweisen sind zu wenig konkret um qualifiziert Stellung zu beziehen. Bis zur nächsten Vorlage bitten wir um Ausführungen, ob die nach WHG grund-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 3 von 49
	<p>sätzlich vorzugswürdige Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist (Hanglagen-/Schichtenwasserproblematik? Untergrundverhältnisse?). Ebenso bitten wir um eine Prüfung, ob der Niederschlagswasseranfall durch geeignete Vorgaben reduziert werden kann (z.B. Durchlässige Befestigungen, Dachbegrünungen, Rückhaltung). Sofern nur ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich sein sollte bitten wir um eine Angabe, ob der Anschluss über einen Regenwasser- oder einen Mischwasserkanal erfolgt.</p> <p>Zur Aufstellung und Strukturierung des Bebauungsplans hinsichtlich abwassertechnischer Belange verweisen wir auf unser Merkblatt M12 - Info Entwässerung in der Bauleitplanung (Download unter http://www.landkreis-emmendingen.de/Landratsamt/ Bauen und Umwelt/ Wasserwirtschaft und Bodenschutz/)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.2.4	<p><u>Wasserversorgung:</u> Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Erweiterung des öffentlichen Versorgungsnetzes (Begründung Seite 18 Ziffer 7). Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.2.5	<p><u>Altlasten:</u> Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2011). 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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung werden der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitgeteilt.</p>	
A.2.6	<p><u>Bodenschutz:</u> Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere bodenbezogene bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg; „Erhal-</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Da der vorliegende Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 4 von 49
	<p>tung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu berücksichtigen.</p>		
A.3	<p>LANDRATSAMT EMMENDINGEN AMT FÜR GEWERBEAUF SICHT, ABFALLTECHT UND IMMISSIONSSCHUTZ (Schreiben vom 16.06.2016)</p>		
A.3.1	<p><u>Immissionsschutz</u> Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.3.2	<p><u>Abfallrecht</u> Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.3.3	<p><u>Allgemeine Bestimmungen:</u> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.3.3.1	<p>Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.3.2	<p>Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.3.3	<p>Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013. Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 5 von 49
	tigkeit.		
A.3.4	<p><u>Hinweis</u> Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Zuordnungseinbauklasse (Z) 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen (bei ZU min. 1 m). Der Einbau von Z 2-Material ist zu dokumentieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.4.1	<p>Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.4.2	<p>Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.4.3	<p>Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten Böden ist unzulässig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.4.4	<p>Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.4.5	<p>Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	
A.3.4.6	<p>Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.</p>	<p>Die Belange der Müllabfuhr werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Müllabfuhr kann über die bestehende Brestenbergstraße abgewickelt werden.</p>	
A.4	LANDRATSAMT EMMENDINGEN STRASSENVERKEHRSAMT (Schreiben vom 17.06.2016)		
A.4.1	<p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wir haben jedoch dazu folgende Anregungen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.4.2	<p>Westlich der Brestenbergstraße ist dem Planungsgebiet kein Gehweg vorgelagert. Aus diesem Grund werden Fahrzeuge un-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 6 von 49
	vermittelt aus dem Grundstück in die Straße einfahren. Dies bedingt entsprechende Sichtverhältnisse, allerdings nicht nur direkt an der Ausfahrt sondern in bestimmter Tiefe in das Grundstück hinein.		
A.4.3	Bei analoger Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen beträgt das Sichtfeld innerhalb einer Zone mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h 3 m Anfahrhöhe x 30 m Sichtlänge. Dies ist schon dadurch nicht mehr gegeben, da das Baufenster mit 2,50 m Abstand an die Straße heranreicht. Die Bestimmung, dass der Brestenbergstraße zugewandte Einfriedungen nicht höher als 0,80 m sein dürfen, wird durch die Ausnahme ausgehebelt, dass Stützmauern, die für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen notwendig sind, bis zu 2 m hoch sein dürfen. Es ist daher kein Sicherheitsvorteil zu erkennen, wenn die Einfriedung entlang der Brestenbergstraße nur 0,80 m hoch sein darf, direkt nachfolgend daran aber eine Stützwand bis zu 2 m Höhe anschließt. Wir regen daher eine Ergänzung der Bebauungsvorschriften zu Punkt 2.5 an, wonach der Bereich zwischen dem Baufenster und der Brestenbergstraße von 2,50 m Breite von Einfriedungen und Kunstbauten ab einer Höhe von 0,80 m ab Fahrbahnoberkante frei gehalten werden muss.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 2.5.2 der örtlichen Bauvorschriften (Stand: 10.05.2016) wird ersatzlos gestrichen. Mittels dieser Streichung wird sichergestellt, dass Einfriedungen entlang der Brestenbergstraße nur 0,80 m hoch sein dürfen und der Bereich zwischen dem Baufenster und der Brestenbergstraße von 2,50 m Breite von Einfriedungen und Kunstbauten ab einer Höhe von 0,80 m ab Fahrbahnoberkante demnach frei gehalten wird.	
A.4.4	Die Aufnahme der Verpflichtung zu 2 Stellplätzen je Wohneinheit wird ausdrücklich begrüßt und entlastet den Parkdruck aus dem öffentlichen Straßenraum.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.5	LANDRATSAMT EMMENDINGEN GESUNDHEITSAMT (Schreiben vom 17.06.2016)		
A.5.1	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des präventiven Gesundheitsschutzes keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.5.2	Durch das Vorhaben wird das Wasserschutzgebiet (Zone HIB) für Tiefbrunnen des Wasserversorgungsverbandes Mauraacher Berg tangiert. Die Bestimmungen gem. Rechtsverordnung zum WSG sind entsprechend zu berücksichtigen.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Bestimmungen gem. Rechtsverordnung zum WSG wird durch eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsvorschriften aufmerksam gemacht.	
A.6	LANDRATSAMT EMMENDINGEN EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT (Schreiben vom 16.06.2016)		
A.6.1	Zum Vorhaben in der Gemeinde Denzlingen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr hin „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von	Die Belange der Müllabfuhr werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Müllabfuhr kann über die bestehende Brestenbergstraße abgewickelt werden. Das Freihalten der vorhandenen Wendemöglichkeit am Ende der Brestenbergstraße von Parkierung kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 7 von 49
	<p>Bebauungsplänen" (siehe Anlage); insbesondere sollte darauf geachtet werden, dass die vorhandene Wendemöglichkeit am Ende der Brestenbergstraße nicht durch Parken, etc. eingeengt wird. Weiter Bedenken und Anregungen bestehen keine.</p>	<p>verkehrsordnungsrechtliche Anordnungen sichergestellt werden.</p>	
A.7	<p>LANDRATSAMT EMMENDINGEN BAULEITPLANUNG (Schreiben vom 15.06.2016)</p>		
A.7.1	<p><u>Planunterlagen, Allgemeines</u> Die Änderung bzw. Überplanung der privaten Grünfläche in Wohnbaufläche als Maßnahme der Innenverdichtung und zur Schaffung neuen Wohnraums wird städtebaulich begrüßt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken und Anregungen, die Planunterlagen sind ausführlich und fundiert ausgearbeitet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.7.2	<p><u>Hinweis:</u> Unter Ziff. 1.4 der Begründung, Abschnitt 6 bitte Satz „Im Zuge einer transparenten....“ korrigieren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung unter Ziff. 1.4, Abschnitt 6 wird entsprechend korrigiert.</p>	
A.7.3	<p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</u> Der Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche eine private Grünfläche vor. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird bestätigt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zeitnah.</p>	
A.7.4	<p><u>Weiteres Verfahren (Rechtskraft)</u> Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. • Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss. • Den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens. • Die Unterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes. • 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen. • Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes per E-Mail 	<p>Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens werden die aufgeführten Unterlagen an das Landratsamt Emmendingen gesandt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 8 von 49
	oder CD/DVD im Dateiformat .pdf • Öffentlich-rechtlicher Vertrag (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde).		
A.7.5	<u>Hinweise</u> Wir weisen darauf hin, dass bei Änderung der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und unter Umständen eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.7.5.1	Um Ausfertigungsmängel des Planes zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass der Plan nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates aber vor der öffentlichen Bekanntmachung ausgefertigt werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.7.5.2	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. Nach Verfahrensabschluss werden die Planunterlagen an das Referat 21 beim Regierungspräsidium Freiburg übersandt.	
A.7.6	Wir bitten, den Vertragsabschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu treffen. Auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 17.02.05, 1 KN 7/04 wird verwiesen.	Dies wird berücksichtigt. Der Vertragsabschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird zusammen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan getroffen.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 9 von 49
A.8 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG REF. 55 - NATURSCHUTZ, RECHT (Schreiben vom 16.06.2016)			
A.8.1	Belange in der Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde sind nach derzeitigem Sachstand nicht betroffen, die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Emmendingen vertreten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.9 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG ABT. 9 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Schreiben vom 22.06.2016)			
A.9.1	<u>Geotechnik</u> Nach Geologischer Landesaufnahme bilden lössführende Fließerde, im Osten Rotliegendgesteine bzw. Gneise des kristallinen Grundgebirges den oberflächennahen Baugrund.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.2	Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.	
A.9.3	Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.	
A.9.4	Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Dies wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.	
A.9.5	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.6	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 10 von 49
A.9.7	<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.8	<u>Bergbau</u> Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.9	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.9.10	<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.10 REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST (Schreiben vom 20.05.2016)			
A.10.1	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtstflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service -> Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefahrenverdachtserforschung wird nicht für erforderlich gehalten.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 11 von 49
A.11 UNITYMEDIA GMBH (KABEL BW GMBH) (Schreiben vom 07.06.2016)			
A.11.1	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p>	
A.12 REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Schreiben vom 13.06.2016)			
A.12.1	<p>Wie in der Begründung richtig dargelegt ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich erfolgen. Das vom Regierungspräsidium Freiburg geführte Raumordnungskataster AROK ist dem aktualisierten Flächennutzungsplan anzupassen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zeitnah erfolgen.</p>	
A.13 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR (Schreiben vom 18.05.2016)			
A.13.1	<p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Bei der o.a. Maßnahme bestehen seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht keine Bedenken.</p> <p>Gerne können Sie Ihre Unterlagen auch per Mail oder in andere digitaler Form</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – werden eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 12 von 49
-----	--------------------	--------------------	-----------------

	(CD/Internetlink) senden. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.		
A.14	BUND ORTSVERBAND DENZLINGEN (Schreiben vom 19.06.2016)		
A.14.1	<p>Die Umweltbelange und der Artenschutz werden deutlich dargestellt. Sie stellen gute Vorgaben für Bauherren und Architekten dar. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Maßnahmenplan klar dargestellt. Sehr zufrieden bin ich mit der Aufzählung der verwendbaren Flurstücke für die Nisthilfen. Besonders wichtig ist mir:</p> <p>Baumrodung nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 11. März und dem 31. Oktober.</p> <p>Vor der Rodung der Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm diese auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und Nisthilfen für diese spaltenbewohnenden Tier an geeigneter Stelle in der Nähe anzubringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zur Baumrodung in die Bauungsvorschriften eingearbeitet.</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	LANDRATSAMT EMMENDINGEN STRASSENBAUVERWALTUNG (Schreiben vom 21.06.2016)		
	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind straßenrechtliche Belange nicht betroffen. Wir äußern daher keine Bedenken und Anregungen und bitten Sie uns am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.		
B.2	LANDRATSAMT EMMENDINGEN VERMESSUNGSAMT (Schreiben vom 22.06.2016)		
	Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.		
B.3	LANDRATSAMT EMMENDINGEN AMT FÜR FLURNEUORDNUNG (Schreiben vom 23.05.2016)		
	Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren von dem Vorhaben betroffen. Insofern bestehen aus Sicht der Flurneuordnung weder Anregungen, noch Bedenken.		
B.4	LANDRATSAMT EMMENDINGEN FORSTLICHE BELANGE (Schreiben vom 30.05.2016)		
B.4.1	Bei den von der geplanten Änderung des Bebauungsplans betroffene Flächen handelt es sich nicht um Wald nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), Auch auf benachbarten Flächen befindet sich kein Wald. Somit ist das Forstamt weder forstrechtlich noch forstfachlich in das Verfahren involviert und es liegen keine Einwände oder zweckdienliche Informationen zu dem		

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 13 von 49
	Vorhaben vor.		
B.5	LANDRATSAMT EMMENDINGEN UNTERE BAURECHTSBEHÖRDE (Schreiben vom 25.05.2016)		
	Keine Anregungen oder Bedenken.		
B.6	LANDRATSAMT EMMENDINGEN AMT FÜR ÖPNV (Schreiben vom 19.05.2016)		
	Keine Anmerkungen vom Amt für ÖPNV.		
B.7	LANDRATSAMT EMMENDINGEN LANDWIRTSCHAFT (Schreiben vom 07.06.2016)		
	Zum Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.		
B.8	LANDRATSAMT EMMENDINGEN UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE (Schreiben vom 15.06.2016)		
	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.		
B.9	GEMEINDE GLOTTERTAL (Schreiben vom 06.06.2016)		
B.10	GEMEINDE DENZLINGEN WASSERVERSORGUNGSVERBAND (Schreiben vom 31.05.2016)		
B.11	GEMEINDE GUNDELFINGEN (Schreiben vom 24.05.2016)		
B.12	GEMEINDE REUTE (Schreiben vom 18.05.2016)		
	Keine weitere Beteiligung im Verfahren gewünscht.		
B.13	GEMEINDE SEXAU (Schreiben vom 27.06.2016)		
	Keine Anregungen oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.		

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1	BÜRGER 1 (Schreiben vom 08.06.2016)	
C.1.1	<p>In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.5.2016 wurde der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens „Siedlung, 1. Änderung“ vorgestellt. Dieser Planungsstand entspricht nicht den von der Gemeinde selbst gesetzten Zielen, weshalb wir im Rahmen der Offenlage fristgerecht Einspruch erheben.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend durch Wohnen geprägt.</p> <p>Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daher wird das Planungsziel des Einfügens in die umliegende bestehende Wohnbebauung von der Gemeinde befolgt.</p>
C.1.2	<p>Schon zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.4.2015 hatte die Gemeinde in der Anlage zur Sitzungsvorlage (Drucksache Nr. 42/2015) unter Ziffer 3 als Ziel formuliert:</p> <p>„Die künftige Wohnbebauung von ca. 6 Einheiten (EH, DH oder RH) soll sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. D.h., dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren werden.“ (Hervorhebung JML)</p> <p>Dieses Ziel wurde in der Anlage zur Gemeinderatssitzung am 10.5.2015 („Begründung“, Ziffer 1.1) nochmals betont:</p> <p>„Die künftige Wohnbebauung von ca. 6 Einheiten (Einzel- und Doppelhäuser) soll sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. Dies be-</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 15 von 49
	<p>deutet, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren wird." (Hervorhebung JML)</p>	<p>Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend durch Wohnen geprägt.</p> <p>Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daher wird das Planungsziel des Einfügens in die umliegende bestehende Wohnbebauung von der Gemeinde befolgt.</p>	
C.1.3	<p>Die umliegenden Gebäude in der Bergstraße und in der Brestenbergstraße haben durchweg eine Höhe von ca. 8 Metern. Vom Planungsbüro wurde jedoch ein Entwurf vorgestellt, der für die neuen Häuser eine Giebelhöhe von ca. 10 Metern vorsieht. Begründet wurde dies mit dem Bebauungsplan „Siedlung“, der eine solche Höhe zulasse. Faktisch aber liegt die bestehende Bebauung, an der man sich laut Zielvorgabe orientieren wollte, bei 8 Metern Giebelhöhe und lediglich einem Vollgeschoss auf der Bergseite.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauGB gebietet, dass sich die Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten städtebaulichen Zielsetzungen konsistent verhält (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 05.05.2011, Aktenzeichen: 8 S 2773/08, Randnummer 45 des unter www.landesrecht-bw.de veröffentlichten Urteilstextes). Ein konsistentes Verhalten können wir demnach in Bezug auf die Giebelhöhe nicht erkennen.</p>	<p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Es ist richtig, dass die Bebauungsplanänderung auf die rechtlich zulässige Giebelhöhe von 10 m nach dem Bebauungsplan „Siedlung“ von 1989 abstellt. Dieses Abstellen ist gerechtfertigt, da in den Planzielen der Gemeinde nicht nur die Orientierung an der bestehenden Bebauung, sondern ausdrücklich auch am bestehenden Bebauungsplan formuliert wird. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m der Bebauungsplanänderung ermöglicht darüber hinaus ein dem 21.Jhdt. angepasstem Bauen und Wohnen für Familien.</p> <p>Ein konsistentes Verhalten mit Blick auf die selbst formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die Giebelhöhe ist demnach zu erkennen.</p>	
C.1.4	<p>Ganz abgesehen von der Rechtslage möchten wir unterstreichen, dass zwei Meter mehr oder weniger an Giebelhöhe in unmittelbarer Nachbarschaft keine Kleinigkeit sind. Gerade an Hanggrundstücken wie in diesem Falle sind diese zwei Meter ganz entscheidend für Beschattung, Einblick und Aussicht und damit für Lebensqualität. Denzlinger Bürger in zwölf umliegenden Häusern sollen nun eine deutliche Reduktion ihrer Lebensqualität hinnehmen, um „neuen“ Bürgern in sechs Wohneinheiten großzügigeres Bauen zu ermöglichen. Dies ist umso verwunderlicher, als es für Bauherren aus guten Gründen völlig üblich ist, sich bei ihrer Planung an den umliegenden Bauten orientieren zu müssen. Sie rechnen also gar nicht damit, höher bauen zu dürfen, als ihre Nachbarn das getan haben. Man schränkt die Neubürger also bei ihrer Planung mit einer Giebelhöhe von ca. 8 Metern keinesfalls wesentlich ein.</p>	<p>Es mag sein, dass zwei Meter mehr oder weniger an Giebelhöhe für die unmittelbare Nachbarschaft keine Kleinigkeit sind.</p> <p>Jedoch lässt die Bebauungsplanänderung lediglich eine maximale Giebelhöhe von 10 m zu, die auch von den künftigen Bauherren unterschritten werden kann. Diese zulässige maximale Gebäudehöhe kann auch von den Nachbarn der Bebauungsplanänderung auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans „Siedlung“ realisiert werden.</p> <p>Den „neuen“ Einwohnern wird somit planungsrechtlich die gleiche maximal zulässige Giebelhöhe wie den bereits im Umfeld wohnenden Nachbarn ermöglicht. Inwieweit die „neuen“ Einwohner diese Giebelhöhe schlussendlich ausnutzen liegt an ihnen. Die neuen Einwohner sowie die bereits im Umfeld wohnenden Nachbarn werden durch eine maximal zulässige Gie-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 16 von 49
		<p>belhöhe von 10 m gleichbehandelt.</p> <p>Ob es für Bauherren völlig üblich ist, sich bei ihrer Planung an den umliegenden Bauten orientieren zu müssen (orientieren hier im Sinne der Bezugnahme auf die Umgebungsbebauung und nicht im Sinne einer eins zu eins-Kopie sämtlicher Eigenschaften) mag die Gemeinde nicht abschließend zu beurteilen. Diese vorgebrachte Annahme, dass es für Bauherren völlig üblich ist, sich am Bestand zu orientieren, unterliegt nach Ansicht der Gemeinde einer subjektiven Wertung bzw. Empfindung.</p>	
C.1.5	<p>Die Festsetzung der Giebelhöhe auf max. 10 Meter ist in unseren Augen daher ein überflüssiges Vorgehen, das keinesfalls mit den ursprünglichen Zielen konform geht. Die Gemeinde könnte zwar aus einer höheren Bebauung kurzfristige finanzielle Vorteile ziehen, würde aber gegen die Interessen ihrer schon ansässigen Bürger verstoßen und damit langfristiges Unbehagen und Misstrauen verursachen.</p>	<p>Die ursprüngliche Zielsetzung ist, sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. D.h., dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren wird.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Daher geht die Festsetzung der Giebelhöhe auf maximal 10 m mit den ursprünglichen Zielen konform.</p>	
C.1.6	<p>Im Zusammenhang mit der o.g. Rechtslage möchten wir daran erinnern, dass sämtliche Anlieger auf Basis ihrer teilweise über Jahrzehnte währenden Wohnerschaft vor Ort mehrere Eingaben gemacht haben, die von der Gemeindeverwaltung zur Kenntnis genommen und fast durchweg mit Hinweis juristischer Details verworfen wurden. Wir fragen uns daher, in welchen Punkten die Gemeinde eigentlich im Sinne eines Dialogs auf die Interessen der Bürger eingehen will.</p>	<p>Die Gemeinde geht im Sinne eines Dialogs auf die Interessen der Bürger ein, indem sie eine freiwillige Bürgerbeteiligung in schriftlicher Form vom 16.04.2015 bis 18.05.2015 als auch in Form einer Informationsveranstaltung am 17.06.2015 durchgeführt hat.</p>	
C.1.7	<p>Gerade im Sinne einer erhöhten Bürgerbeteiligung, die sich die Gemeinde Denzlingen bekanntlich auf ihre Fahnen geschrieben hat (z.B. in Form der aktuellen online-Bürgerbefragung), möchten wir daher betonen, dass sich alle betroffenen Anlieger in dem Punkt der maximalen Giebelhöhe völlig einig sind und dies auch in ihren Stellungnahmen bereits deutlich gemacht haben. Wir appellieren daher an den Gemeinderat, an seinem politischen Ziel festzuhalten, dass die künftige Planung sich tatsächlich am Bestand orientieren und damit eine maximale Giebelhöhe von ca. 8 Metern sowie auf der Bergseite nur ein einziges Vollgeschoss vorsehen soll.</p>	<p>Die Gemeinde hat als Planungsziel formuliert, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt. D.h., dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren wird.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Dieses Planungsziel hat die Gemeinde u.a. durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, eines Allgemeinen Wohngebiets, einer maximalen Giebelhöhe von 10 m und maximal 2 Vollgeschossen befolgt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 17 von 49
C.2 BÜRGER 2 (Niederschrift vom 17.05.2016)			
C.2.1	Durch die Hanglage sieht die neu geplante Bebauung von unserem Grundstück aus sehr massiv aus. Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Bebauung als Hangbebauung ausgeführt werden muss, wird befürchtet, dass erst eine Begradigung des Grundstückes vorgenommen wird. Damit wäre die geplante Bebauung noch höher und von uns aus gesehen noch massiver. Zumal die geplante Bebauung als Doppelhausbebauung vorgesehen ist.	Von einer Begradigung des Grundstücks in dem Maß, das die geplante Bebauung noch höher und massiver in Erscheinung tritt, ist nicht auszugehen. Eine derartige Veränderung der vorhandenen Geländebeziehungen wird durch die Festsetzung Ziffer 2.4.1 der örtlichen Bauvorschriften („Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden“) verhindert.	
C.3 BÜRGER 3 (Schreiben vom 16.06.2016)			
C.3.1	Mit der uns unter Punkt A.7.1 und A.7.2 gegebenen Antworten konnten unsere Bedenken nicht ausgeräumt werden. Hier wird die Planung der Hinterhofstr./Leimgrubenweg der Planung der Brestenbergstr. gegenübergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die dortige verdichtete Bauweise an der Brestenbergstr. nicht so gut eignet. Dem können wir nur beipflichten. Bei Betrachtung der nun geplanten Baufenster erkennt man jedoch die gleiche Bauweise: Garage-Doppelhaus-2 Garagen-Doppelhaus-Garage. Bei voller Ausnutzung dieser Baufenster ergibt sich eine geschlossene Bebauung, welcher wir mit aller Deutlichkeit widersprechen. Der Charakter der Wohnsiedlung wird hierdurch massiv verändert und das erklärte Planungsziel, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, halten wir für nicht erreicht. Es ist auch nicht ersichtlich, wo die in der geplanten Satzung geforderten zweiten Stellplätze untergebracht werden sollen.	Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung. Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden. Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg). Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend durch Wohnen geprägt. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Charakter der Wohnsiedlung wird hierdurch nicht verändert und das Planungsziel, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, erreicht.	
C.3.2	<u>Unsere Einwände möchten wir noch wie folgt erweitern:</u> Auf Grund der gegebenen Topografie halten wir die geplante Gebäudehöhe für zu hoch. Bei voller Nutzung des Baufensters soll sich - von unserem 3 m tiefer liegenden Betrachtungspunkt aus gesehen - ein 10 m hohes und 18 m breites	Es ist richtig, dass ein Gebäude mit maximal 10 m Gebäudehöhe entstehen kann. Es ist jedoch klarzustellen, dass das Baufenster nur in dem Maß ausgenutzt werden kann, wie es die festgesetzte maximale GRZ von 0,3 zulässt.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 18 von 49
	<p>Gebäude (Doppelhaus) incl. Dach somit 13 m in die Höhe erheben (entspricht in etwa der Gesamthöhe des Sprungturms im „Mach blau“). Dies wäre ein absoluter Fremdkörper im Bestand. Dass die Baufenster nicht voll ausgenutzt werden, wird - so denken wir - wohl niemand garantieren.</p> <p>Wir halten es daher für den Bestand verträglicher, anstatt zwei Vollgeschossen lediglich - wie in der umliegenden Bebauung - maximal eineinhalb Geschosse, sowie nur Einfamilienhäuser zuzulassen. Durch die hierdurch geringere Traufhöhe wäre der Neubau besser in die umliegende Wohnbebauung eingefügt.</p>	<p>Eine komplette Ausnutzung der Baufenster ist demnach nicht möglich. Die Baufenster wurden in der vorliegenden Form dimensioniert, um den Bauherren ein angemessenes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.</p> <p>Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen ergibt sich im Vergleich zur Festsetzung von maximal eineinhalb Geschossen keine geringere Traufhöhe, da zu der maximal zulässigen Traufhöhe von 3,70 m im Bestand noch eine Sockelhöhe von bis zu 1 m hinzukommt. Dies resultiert dann in einer zulässigen maximalen Traufhöhe von 4,70 m. Die maximal zulässige Traufhöhe wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch auf nur 4,50 m festgesetzt – dies sind 20 cm weniger als die 4,70 m im Ursprungsbebauungsplan „Siedlung“.</p> <p>Daher wird an der Festsetzung der zwei Vollgeschosse sowie der maximalen Traufhöhe von 4,50 m festgehalten.</p> <p>Zu den vorgetragenen Bedenken bzgl. der Bebauungsstruktur / Körnigkeit ist Folgendes auszuführen:</p> <p>Wenn man die umliegende Bebauung in der „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“.</p> <p>Demnach ist durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser ein Einfügen in die umliegende Bebauung gewährleistet.</p>	
C.3.3	<p><u>Weitere Punkte sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die enorme Höhe wird die Einsichtnahme auf die tiefer liegenden Grundstücke auf ein Höchstmaß begünstigt. • Der direkte „Sonnenaufgang“ verspätet sich durch die Verschattung im Sommerhalbjahr um durchschnittlich ca. 1 bis 1,5 Stunden. • Durch die herangerückte hohe Häuserfront und die dadurch verminderte Wohnqualität wird sich ein Wertverlust der angrenzenden Grundstücke einstellen. 	<p>Die Einsichtnahme auf die tiefer liegenden Grundstücke wird durch die Neubebauung ermöglicht. Die Einsichtnahme auf fremde Grundstücke ist aber v.a. bei Nachverdichtungen in Regionen mit Bevölkerungszuwachs (wie das für Freiburg und Umgebung der Fall ist) nicht unüblich. Dies ist entsprechend von den betroffenen Eigentümern zu tolerieren, wenn dabei nicht gegen nachbarrechtliche Vorschriften verstoßen wird.</p> <p>Ob sich der direkte „Sonnenaufgang“ durch die Verschattung im Sommerhalbjahr um durchschnittlich ca. 1 bis 1,5 Stunden verspätet, vermag die Gemeinde nicht zu beurteilen. Dies unterliegt nach Ansicht der Gemeinde auch einem subjektiven Befinden.</p> <p>Es liegen der Gemeinde keine objektiven Indikatoren vor, anhand deren ein Wertverlust der angrenzenden Grundstücke durch eine verminderte Wohnqualität nachgewiesen werden kann.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 19 von 49
C.3.4	<p>Wir sind nach wie vor der Meinung, dass eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern ein bedeutend harmonischeres Bild ergibt. Diesem Schreiben fügen wir abschließend zur Veranschaulichung ein Ausschnitt der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1955 bei, welche nicht realisiert wurde. Demnach waren auf dem heutigen Planungsgebiet drei Siedlungshäuser geplant. Wäre da nicht die Errichtung von vier heutigen Einfamilienhäusern bereits eine Nachverdichtung?</p>	<p>Es ist richtig, dass die Errichtung von vier heutigen Einfamilienhäusern streng genommen bereits eine Nachverdichtung wäre.</p> <p>Die angeführte Planung aus dem Jahr 1955 unterlag damals einer planerischen Haltung, die vorrangig auf Außenentwicklung und aufgelockerte Bebauung ausgerichtet war.</p> <p>Heutzutage hat sich jedoch die planerische Haltung dahin verändert, dass der Fokus auf Nachverdichtung, Innenentwicklung, sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gelegt wird. Diese planerischen Grundsätze schlagen sich u.a. im BauGB und demzufolge auch in vorliegender Bebauungsplanänderung nieder.</p> <p>Somit ist eine Nachverdichtung im Sinne der aktuellen Planungskultur sowie der aktuellen Rechtslage. Um einer Nachverdichtung ausreichend Sorge zu tragen, wird an der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser festgehalten.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 20 von 49
C.4	BÜRGER 4 (Schreiben vom 23.06.2016)		
C.4.1	Die durch unser Schreiben vom 25.04.2015 vorgetragene Einwendungen und Anregungen erhalten wir aufrecht, soweit sie nicht berücksichtigt wurden und machen sie insoweit zum Gegenstand dieser Stellungnahme.		
	Ergänzend tragen wir Folgendes vor:		
C.4.2	<p>In der Anlage zur Sitzungsvorlage der Gemeinderatssitzung vom 14.04.2015 (Drucksache Nr. 42/2015) wurde unter Ziffer 3 klar formuliert, dass</p> <p>„Die künftige Wohnbebauung von ca. 6 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) soll sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. D.h., dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren werden.“ Die umliegenden Gebäude in der Bergstraße und in der Brestenbergstraße haben durchweg eine Gesamthöhe von 8 Metern. Im Bebauungsplan ist jedoch eine Gesamthöhe von 10 Metern vorgesehen.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Wenn der bestehende Bebauungsplan hinsichtlich der maximal zulässigen Sockel- und Traufhöhe sowie der maximalen Dachneigung von 52° ausgenutzt wird, ergibt sich eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 10 m.</p> <p>Diese Gebäudehöhe wird in vorliegender Bebauungsplanänderung u.a. vor dem Hintergrund des Zieles, der Orientierung am bestehenden Bebauungsplan, als angemessen betrachtet und nicht geändert.</p>	
C.4.3	Wir verweisen zu dieser Vorgehensweise auf zwei Gerichtsurteile, wonach sich die Gemeinde mit Blick auf die von ihr formulierten Planungsziele konsistent verhalten muss, vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.03.2009, Aktenzeichen: 4 C 21.07, Randnummer 20; vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 05.05.2011, Aktenzeichen: 8 S 2773/08, Randnummer 45.	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Die Gemeinde hat sich in der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowohl am bestehenden Bebauungsplan als auch an der bestehenden Umgebungsbebauung (Umgebung ist hier auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff zu verstehen) orientiert.</p> <p>Daher hat sich die Gemeinde konsistent mit Blick auf die von ihr formulierten Planungsziele verhalten.</p>	
C.4.4	Nach § 4 Nr. 4 und 5 der LSG-VO sind „im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen ver-	Es ist richtig, dass im Landschaftsschutzgebiet gemäß der LSG-VO „Mauracher Berg“ gewisse	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 21 von 49
	<p>boten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder • der Naturgenuss oder der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird." <p>Dies gilt umso mehr, als der nördliche Bereich des Plangebietes in den durch das Landschaftsschutzgebiet geprägten Außenbereich hineinragt. Insofern ändert sich auch der Gebietscharakter in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet. Insbesondere aufgrund der engen Bebauung (Doppelhausbebauung mit dazwischen liegenden Garagen im oberen Bereich und geringem Abstand der Einzelhäuser zu den Anliegern der Bergstraße im unteren Bereich) befürchten wir bei einer Gesamthöhe von 10 Metern eine Verriegelung der Landschaft.</p> <p>Das aber widerspricht klar den Vorgaben der LSG-VO sowie Ihren Planzielen. Deshalb ist unseres Erachtens die maximal zulässige Gesamthöhe der geplanten Bebauung zu überdenken und auf die tatsächliche Höhe der umliegenden Bebauung zu reduzieren.</p>	<p>Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der LSG-VO „Mauracher Berg“. Der nördliche Bereich des Plangebiets, der nach Ansicht des Bürgers in den durch das Landschaftsschutzgebiet geprägten Außenbereich hineinragt, liegt demnach nicht im LSG.</p> <p>Der Geltungsbereich der LSG-VO ist allein maßgebend für die Beurteilung, ob durch Handlungen aller Art der Charakter des LSG verändert wird oder dem Schutzzweck nicht entsprochen wird.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 10 m wird der Gebietscharakter des LSG nicht verändert, da in der näheren Umgebung des Plangebiets u.a. das Gebäude Bergstraße 10 direkt an das LSG angrenzt und daher bereits in der Bestandssituation eine bauliche Vorprägung am Rand des LSGs vorherrscht.</p> <p>Das LRA Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde, hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung keine Bedenken bzw. Einwendungen bzgl. dem angrenzenden LSG Mauracher Berg hervorgebracht. Dies bestätigt die Annahme, dass durch die Bebauungsplanänderung das LSG Mauracher Berg in keinsten Weise beeinträchtigt wird.</p>	
C.4.5	<p>In der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, veröffentlicht in „von Haus zu Haus“, Ausgabe vom 12.05.2016, heißt es: „Der Entwurf des Bebauungsplans liegt in der Zeit vom 20.05.2016 bis einschließlich 24.06.2016 im Rathaus Denzlingen, Hauptstraße 110, im Flur des Bauamtes von Montag bis Freitag, vormittags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, nachmittags von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr bzw. Donnerstags von 15.00 Uhr bis 18 Uhr öffentlich aus.“ In den Schreiben, die wir von der Gemeinde erhalten haben, steht oben rechts im Briefkopf: „Öffnungszeiten Mo-Fr 8-12 Uhr, Do 15-18 Uhr“. Das bedeutet, dass das Rathaus von Montag bis Freitag, außer Donnerstag, am Nachmittag nicht geöffnet hat und der Bebauungsplan in dieser Zeit nicht zugänglich ist. Die Auslegungsbekanntmachung ist damit inhaltlich falsch. Das ist aus unserer Sicht ein Verfahrensfehler.</p>	<p>In den Schreiben, die der Bürger von der Gemeinde erhalten hat, stehen die allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses (Mo-Fr 8-12 Uhr, Do 15-18 Uhr) im Briefkopf. Diese Angabe im Briefkopf entfaltet allerdings keine Rechtsverbindlichkeit bzgl. der Zeiten zur Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Rechtsverbindlich für die Zeiten der Einsichtnahme sind die in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten. Zu diesen Zeiten hat die Gemeinde eine Zugänglichkeit des Bebauungsplanentwurfs zu leisten, nicht zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses.</p> <p>„Weiter siehe auch C.6.6.“</p>	
C.4.6	<p>Eine Anmerkung zur Antwort des Planungsbüros bezüglich der Verkehrssituation in der Brestenbergstraße: Gegenseitige Rücksichtnahme im Straßenverkehr widerspricht unserer Lebenserfahrung. Wir erwarten deshalb einen konstruktiveren Lösungsansatz.</p>	<p>Auf die Verkehrssituation in der Brestenbergstraße wird durch die Verpflichtung zur Herstellung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück Rücksicht genommen. Diese Regelung hat auch das Straßenverkehrsamt ausdrücklich begrüßt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 22 von 49
	Eine anderweitige Einflussnahme auf die Verkehrssituation durch Festsetzungen im Bebauungsplans wird als nicht erforderlich angesehen. Die Straße verfügt über einen für eine Wohnstraße ausreichenden Querschnitt.		
C.5	BÜRGER 5 (Schreiben vom 23.06.2016)		
C.5.1	Ergänzend zu dem bereits gemachten Schreiben der Anlieger füge ich noch Folgendes vor:		
C.5.2	Die überplante Fläche war lt. Beschluss bis zum Jahr 2020 als absolute Grünfläche ausgewiesen, daran mussten sich die drei Anlieger auch halten. Die nun geplanten Häuser sollten aufgrund des Landschaftsbildes bitteschön nicht höher bzw. größer als „unser Haus sein“, das wäre dann weitestgehend dem Landschaftsbild angepasst. Es kann ja nicht sein, dass man hier nun die gleichen Baufehler macht, wie sie meiner Meinung nach gemacht wurden als die Häuser am Hang, rechts der Brestenbergstraße geplant und genehmigt wurden. Der Mauracher Berg ist Landschaftsschutzgebiet, nur das zu recht.	<p>Die überplante Fläche ist lediglich im Flächennutzungsplan als private Grünfläche dargestellt.</p> <p>Aufgrund seiner rechtlichen Wirkung als vorbereitender Bauleitplan können aus dem FNP für Privatpersonen keine rechtsverbindlichen Aussagen abgeleitet werden.</p> <p>Hierzu der Verweis auf höchstrichterliche Urteile (vgl. Kommentarliteratur - Söfker 2013: § 5 Rn. 7, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB-Kommentar):</p> <p>Der Flächennutzungsplan äußert keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber privaten Dritten (BVerwG, Urt. vom 22.05.1987 – 4 C 57.84; Beschl. vom 20.07.1990 – 4 N 3.88; Urt. vom 18.08.2005 – 4 C 13.04; Beschl. vom 07.03.2007 – 4 BN 1.07).</p> <p>Es wurde mit Bezugnahme auf den Ursprungsbebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe muss von den Bauherren nicht voll ausgeschöpft werden. Die Festsetzungen zur Trauf- und Sockelhöhe sowie zur maximalen Dachneigung, aus denen sich die maximal zulässige Gebäudehöhe errechnen lässt, wurde im Ursprungsbebauungsplan auch vor dem Hintergrund einer dem Landschaftsbild angepassten Bebauung getroffen.</p> <p>Wenn nun die Bebauungsplanänderung dies eins zu eins übernimmt, wird dadurch einem angemessenen Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen.</p> <p>Es ist richtig, dass der Mauracher Berg Landschaftsschutzgebiet ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb des LSG und der entsprechend geltenden LSG-VO. Daher widerspricht die Bebauung des Plangebiets in den Maßen der Bebauungsplanänderung sowohl nicht den Schutzziele des LSG als auch nicht den Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude im Ursprungsbebauungsplan.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 23 von 49
C.6	BÜRGER 6 (Schreiben vom 21.06.2016)		
C.6.1	Die durch unsere Schreiben vom 25.04.2015 und vom 12.05.2015 vorgetragenen Einwendungen und Anregungen erhalten wir aufrecht, soweit sie nicht berücksichtigt wurden, und machen sie insoweit zum Gegenstand dieser Stellungnahme.		
C.6.2	<p>Ergänzend hierzu tragen wir Folgendes vor: <u>Bisheriges Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans:</u> <u>Vertrauen auf den Fortbestand der bisherigen Planung:</u> Auch wenn es zutreffen sollte, dass aus dem Flächennutzungsplan keine rechtsverbindlichen Aussagen für Privatpersonen hergeleitet werden können, ergibt sich die Vertrauensposition jedenfalls in Verbindung mit der diesbezüglich im Schreiben vom 25.04.2015 geschilderten Historie und dem jetzt gültigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Siedlung“. So haben wir ein schutzwürdiges Interesse an dem Erhalt der uns mit Blick auf unsere Lebens- und Wohnqualität begünstigenden Grünfläche.</p>	<p>Das geltende Bauplanungsrecht kennt keinen Vertrauensschutz im Sinne eines Verbots der Veränderung bestehender Planung.</p> <p>Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan nach § 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In vorliegendem Fall ist eine Bebauungsplanänderung städtebaulich erforderlich, da dringend benötigte Wohnbauflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung bereit gestellt werden sollen.</p> <p>Dies sieht auch das LRA Emmendingen, Bauleitplanung, so: „Die Änderung bzw. Überplanung der privaten Grünfläche in Wohnbaufläche als Maßnahme der Innenverdichtung und zur Schaffung neuen Wohnraums wird städtebaulich begrüßt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken und Anregungen, die Planunterlagen sind ausführlich und fundiert ausgearbeitet.“ (Auszug aus der Stellungnahme zur Offenlage der 1. BPL-Änderung „Siedlung“).</p> <p>Fragen der Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung regelt § 42 BauGB. Danach gilt als Grundsatz, dass sieben Jahre nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans die Änderung einer zulässigen Nutzung nicht entschädigungspflichtig ist. Der Bebauungsplan „Siedlung“ in seiner ursprünglichen Fassung ist am 07.09.1989 rechtsverbindlich geworden. Zwischenzeitlich sind mehr als 25 Jahre vergangen. Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes stehen einer Änderung nicht entgegen.</p> <p>Das vom Bürger vorgebrachte schutzwürdige Interesse wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>	
C.6.3	<p><u>Beschluss des Gemeinderats zur Offenlage - keine Erwähnung des Ergebnisses des Erörterungstermins vom 17.06.2015:</u> Das Ergebnis des im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten Erörterungstermins vom 17.06.2015 ist beim Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2016 zur Offenlegung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt worden. Dem Gemeinderat lagen in der Sitzung vom 10.05.2016 nur die Anregungen</p>	<p>Es ist richtig, dass das Ergebnis des im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten Erörterungstermins vom 17.06.2015 beim Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2016 zur Offenlegung des Bebauungsplans teilweise nicht berücksichtigt worden ist.</p> <p>Dabei wurde wie vom Bürger richtig hervorgehoben, der Vorschlag, die Baufenster für die künftige Bebauung im Plangebiet so anzuordnen, dass sie versetzt sind zu den bestehenden</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 24 von 49
	<p>und Stellungnahmen vor, die der in der Sitzungsvorlage, Drucksache-Nr. 58/2016, als Anlage 2 bezeichneten Synopse zu entnehmen sind. Nur diese sind auch in dem Vortrag der Gemeindeverwaltung bzw. des beauftragten Planungsbüros fsp.stadtplanung erläutert worden. Der in der Sitzungsvorlage als Anlage 3 bezeichnete Ergebnisvermerk über den Erörterungstermin oder ein dahingehendes Protokoll war weder den im Internetauftritt der Gemeinde einzusehenden Sitzungsunterlagen beigelegt noch denjenigen, die in der Sitzung im Zuschauerbereich zur Einsichtnahme ausgelegt haben. Die genannte Synopse befasst sich hingegen nur mit den Anregungen und Stellungnahmen, die schriftlich vorgebracht wurden. Im Erörterungstermin vom 17.06.2015 sind darüber hinaus auch mündlich Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht worden. Konkret ist hier der Vorschlag zu nennen, die Baufenster für die künftige Bebauung im Plangebiet so anzuordnen, dass sie versetzt sind zu den bestehenden Gebäuden an der Bergstraße. Da das Ergebnis des Erörterungstermins vom 17.06.2015 weder in der Sitzungsvorlage noch in der öffentlichen Gemeinderatssitzung selbst mitgeteilt wurde, dürfte der Gemeinderatsbeschluss zur Offenlage nicht rechtskonform zustande gekommen sein. So hat der Gemeinderat entgegen der Beschlussfassung in der Sitzung vom 10.05.2016 zu Tagesordnungspunkt 7 nicht alle Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis genommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Gemeinderat über die Offenlage anders entschieden hätte, wenn er um die mündlich im Erörterungstermin vorgebrachten privaten Anregungen und Stellungnahmen gewusst hätte.</p>	<p>Gebäuden an der Bergstraße, nicht in der Synopse zur Gemeinderatssitzung am 10.05.2016 berücksichtigt.</p> <p>Ein rechtswidriger Offenlagebeschluss führt nicht zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB fordert keinen gesonderten Auslegungsbeschluss durch die Gemeinde. Zwar entspricht dies überwiegender Praxis. Gleichwohl ist nach allgemeiner Auffassung in der Literatur und der Rechtsprechung ein Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan nicht konstitutiv (vgl. BVerG E 79, 200,208; vgl. auch BVerwG B. v. 15.05.2013 – 4 BN 1/13 juris; VGH BW U.v. 18.12.1995 – 3 S 3406/94 – juris).</p> <p>Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführte Erörterungstermin vom 17.06.2015 war wie die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung freiwillig.</p> <p>Nach § 214 Abs. 1 BauGB sind Fehler der frühzeitigen Beteiligung grundsätzlich unbeachtlich und nicht rüfbar. Dass eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung nicht berücksichtigt wurde, kann daher keinen Verfahrensfehler begründen.</p>	
C.6.4	<p><u>Städtebaulicher Vertrag:</u> In der Sitzungsvorlage für den Gemeinderat Drucksache-Nr. 42/2015 ist die Rede von einem städtebaulichen Vertrag, der im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren mit den jetzigen Grundstückseigentümern des Plangebiets abgeschlossen wurde. Der vom Unterzeichner vorgebrachten Bitte im Erörterungstermin am 17.06.2015, den städtebaulichen Vertrag offenzulegen, hat die Gemeindeverwaltung nicht entsprochen. Auch zur Herausgabe einer in Bezug auf personenbezogene Daten geschwärzten Fassung war sie nicht bereit. Der städtebauliche Vertrag ist den Unterlagen der Offenlage des Planentwurfs nicht beigelegt. Die fehlende Dokumentation des Vertragsinhalts stellt einen Verfahrensfehler dar. So ist ein städtebaulicher Vertrag in die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB wie auch der Behörden nach § 4 BauGB mit einzubeziehen; der Vertragsinhalt muss zumindest in der Begründung des Plan-</p>	<p>Es gibt keine Pflicht zur Offenlegung von städtebaulichen Verträgen, die im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen worden sind (vgl. <i>Reith</i>: in <i>Battis/Krautzberger/Löhr BauGB</i> 13. Auflage 2016 § 11 Rn. 92; <i>Quass/Kukk</i> in <i>Schrödter BauGB</i> 8. Auflage Rn. 77 zu § 11).</p> <p>Die Vertragspartner der Gemeinde genießen ein begründetes Interesse auf Vertraulichkeit.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 25 von 49
	<p>entwurfs wiedergegeben werden (vgl. Birk VBIBW 2016, 89 [92] m.w.N.). Unterbleibt dies, wird der Anspruch auf rechtliches Gehör in unzulässiger Weise verkürzt. So kann ohne Kenntnis des Inhalts des städtebaulichen Vertrags nicht beurteilt werden, ob sich die Gemeinde durch den Vertrag in einer §§ 1 Abs. 3 Satz 2, 2 Abs. 3 BauGB widersprechenden Weise selbst gebunden hat. Die Gemeinde darf sich durch einen solchen Vertrag letztlich zu nicht mehr verpflichten, als über die Einleitung und Fortsetzung eines Bebauungsplanverfahrens nach ihren städtebaulichen Vorstellungen zu entscheiden (vgl. zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans wegen Vorabbindung des Gemeinderats: Niedersächsisches OVG, Urteil v. 22.04.2015, Az.: 1 KN 126/13, zitiert nach www.dbovg.niedersachsen.de Rdnr. 23). Ob diese rechtlichen Vorgaben eingehalten sind, kann nur bei Kenntnis des städtebaulichen Vertrags beurteilt werden.</p>		
C.6.5	<p>Gleiches gilt für die Frage, ob in dem städtebaulichen Vertrag ein Flächenabzug zugunsten der Gemeinde vorgesehen ist, der angesichts der im vorliegenden Fall bereits bestehenden Straßenerschließung unangemessen hoch ist. So darf nur der Vorteil abgeschöpft werden, den die Grundstückseigentümer dadurch erhalten, dass ihre Baulandgrundstücke erstmals erschlossen werden (Erschließungsvorteil) und sie durch die Umlegung vermarktungsfähige Grundstücke bekommen (Umlegungsvorteil). Der reine Planungsgewinn (Differenz zwischen Nichtbauland und unerschlossenem Rohbauland) darf bei der Wertabschöpfung hingegen nicht in Ansatz gebracht werden (vgl. OLG München, Urteil v. 22.08.2006, Az.: 18 U 3979/ 04). Ein städtebaulicher Vertrag, der das nicht beachtet, ist nach § 134 BGB bzw. wegen Unangemessenheit nach §§ 56 Abs.1 Satz 2, 59 Abs. 2 Nr. 4 LVwVfG nichtig (vgl. OLG München, wie zuvor zitiert). Beruht der Bebauungsplan maßgeblich auf dem Vertrag, ist auch er unwirksam (vgl. Bayerischer VGH, Urteil v. 12.05.2004, Az.: 20 N 04.329, 20 NE 04.336). Davon, dass der hier abgeschlossene Vertrag einen Flächenabzug regelt, der für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und den späteren Beschluss des Bebauungsplans von entscheidender Bedeutung ist, ist angesichts der Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats auszugehen. So hat der Gemeinderat von Denzlingen in seiner Sitzung vom 02.07.2013 zu Tagesordnungspunkt 7 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass Wohnbauflächen unter der Maßgabe erschlossen und ausgewiesen werden, dass 50 % der zukünftigen Flächen des neuen Baugebiets im Gemeindeeigentum sind. In seiner Sitzung vom 08.07.2014 hat er zu Tagesordnungspunkt 5 den weiteren Grundsatzbeschluss gefasst, dass für</p>	<p>Es gibt keine Pflicht zur Offenlegung von städtebaulichen Verträgen, die im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen worden sind (vgl. <i>Reith</i>: in <i>Battis/Krautzberger/Löhr BauGB</i> 13. Auflage 2016 § 11 Rn. 92; <i>Quass/Kukk</i> in <i>Schrödter BauGB</i> 8. Auflage Rn. 77 zu § 11).</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 26 von 49
	<p>die zukünftige Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen ein Flächenbeitrag von 41,5 % in Ansatz gebracht wird.</p>		
C.6.6	<p><u>Auslegung des Planentwurfs:</u> In der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, veröffentlicht in „von Haus zu Haus“, Ausgabe vom 12.05.2016, heißt es: „Der Entwurf des Bebauungsplans liegt in derzeit vom 20.05.2016 bis einschließlich 24.06.2016 im Rathaus Denzlingen, Hauptstraße 110, 2. OG, im Flur des Bauamtes von Montag bis Freitag, vormittags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, nachmittags von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr bzw. Donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr öffentlich aus.“ Die Schreiben, die wir von der Gemeinde Denzlingen erhalten haben (zuletzt Schreiben vom 23.05.2016 zur Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen) enthält oben rechts im Briefkopf die Angabe: „Öffnungszeiten Mo - Fr 8 -12 Uhr, Do 15 -18 Uhr“. Das bedeutet, dass das Rathaus Montag-, Dienstag-, Mittwoch- und Freitagnachmittag nicht geöffnet hat. Dementsprechend stand der Unterzeichner, als er am Freitag, den 17.06.2016, nachmittags um 14:45 Uhr das Rathaus aufgesucht hatte, um sich den ausgelegten Planentwurf anzusehen, vor einer verschlossenen Eingangstür. Auch nach Betätigen der beiden Klingeln an der Eingangstür gab es keine Reaktion. Die Auslegungsbekanntmachung ist damit inhaltlich unrichtig. Der vom Gesetz geforderten „Anstoßwirkung“ des Auslegungsverfahrens (vgl. etwa VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 18.12.1995, Az.: 3 S 3406/94, zitiert nach www.openjur.de Rdnr. 25) wird aufgrund der insoweit unzutreffenden Auslegungsbekanntmachung nicht ausreichend Rechnung getragen. Die in der Bekanntmachung angegebene Öffentlichkeit der Auslegung ist jedenfalls teilweise nicht gegeben.</p>	<p>Es liegt in der widersprüchlichen Angabe der Zeiten in der amtlichen Bekanntmachung und den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses kein rechtlich relevanter Widerspruch. Ob die Zeit der Einsichtnahme in die Unterlagen auf die allgemeinen Öffnungszeiten beschränkt werden, ist umstritten. Deshalb hat die Gemeinde zu Recht die Zeiten der Einsicht darüber hinaus erweitert. Der von der Gemeinde insgesamt angegebene zeitliche Rahmen mit 27,5 Wochenstunden ist ausreichend und entspricht der Rechtsprechung. In Fällen der nicht allgemeinen Öffnungszeiten muss sich der Bürger ggf. durch Klingeln am Rathaus Einlass verschaffen. Dies ist auch in Denzlingen grundsätzlich möglich. Grundsätzlich muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Unterlagen in der angegebenen Zeit auch tatsächlich zugänglich sind.</p> <p>Die Angabe in der amtlichen Bekanntmachung, wonach am Freitagmittag zwischen 14.00 Uhr und 15.30 Uhr die Unterlagen eingesehen werden können, ist falsch. Tatsächlich endet die Kernarbeitszeit am Freitag im Rathaus um 12.00 Uhr. Danach ist nicht sichergestellt, dass am Freitagnachmittag tatsächlich Einlass gewährt wird und Unterlagen eingesehen werden können. Die Angabe von Zeiten, in denen das Rathaus tatsächlich nicht zugänglich ist, ist möglicherweise rechtlich fehlerhaft. Bei strenger Betrachtung ist nicht auszuschließen, dass ein Gericht die falsche Angabe der öffentlichen Bekanntmachung als relevanten Verfahrensfehler ansieht.</p> <p>Aus diesem Grund wird die erneute Offenlage durchgeführt.</p>	
C.6.7	<p>Ferner enthält die veröffentlichte Auslegungsbekanntmachung folgende Formulierung: „Während der Auslegungsfrist können - schriftlich oder mündlich zur Niederschrift - Stellungnahmen im Rathaus Denzlingen, Hauptstraße 110, 2. OG Zimmer 3.05 abgegeben werden.“ Der so abgefasste Hinweis kann bei einem mit seinen gesetzlichen Rechten nicht näher vertrauten Leser den Anschein erwecken, er müsse auch eine schriftliche Einwendung und Stellungnahme im Zimmer 3.05 im 2. OG des Rathauses abgeben und somit dort persönlich erscheinen. Nach der Gesetzeslage ist aber ein persönliches Erscheinen in einem bestimmten Dienstzimmer der Gemeindeverwaltung nicht erforderlich, um schriftlich abgefasste Einwendungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Es genügt vielmehr,</p>	<p>Der Hinweis, dass während der Auslegungsfrist - schriftlich oder mündlich zur Niederschrift - Stellungnahmen im Rathaus Denzlingen, Hauptstraße 110, 2. OG Zimmer 3.05 abgegeben werden können, begründet keinen Fehler der Bekanntmachung. Die Bekanntmachung macht deutlich, dass Einwendungen sowohl zur Niederschrift wie aber auch schriftlich eingereicht werden können. Jeder unbefangene Leser versteht den Hinweis auf die „schriftliche“ Stellungnahme so, dass diese nicht nur abgegeben, sondern auch postalisch übersandt oder etwa in den Briefkasten des Rathauses eingeworfen werden kann. Die Rechtsprechung ist in diesem Punkt auch nicht kleinlich. Nach VGH Baden-Württemberg ist eine Bekanntmachung nur dann fehlerhaft, wenn auf die möglich Stellungnahme nicht hingewiesen wird (vgl. VGH BW U. v.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 27 von 49
	<p>dass diese während der Dauer der Auslegung im Hausbriefkasten eingeworfen werden oder rechtzeitig per Post bei der Gemeinde eingehen. Die Auslegungsbekanntmachung muss aber so formuliert sein, dass ein an der beabsichtigten Planung interessierter Bürger nicht davon abgehalten wird, sich durch Anregungen am Verfahren zu beteiligen (VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 12.07.2004, Az.: 8 S 351/04, zitiert nach www.landesrecht-bw.de Rdnr. 21). Sie darf aus diesem Grund keine Zusätze enthalten, die geeignet sind, als Beschränkung dieses jedermann zustehenden Rechts verstanden zu werden (VGH Baden-Württemberg, wie zuvor angegeben). Der betreffende Zusatz in der Auslegungsbekanntmachung legt jedoch auch für den Fall schriftlicher Stellungnahmen nahe, dass der interessierte Bürger diese persönlich im genannten Dienstzimmer beim dortigen Bearbeiter abgeben muss. Der so formulierte Hinweis ist daher geeignet, eine Art psychologische Hemmschwelle aufzubauen, durch die der an der Bauleitplanung interessierte Bürger davon abgehalten werden kann, seine Anregungen vorzubringen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 12.07.2004, Az.: 8 S 351/04, zitiert nach www.landesrecht-bw.de Rdnr. 22).</p> <p>Von einer ordnungsgemäßen Auslegung kann deshalb nicht gesprochen werden.</p>	<p>12.07.2004 – 8 S 351/04 UPR 2005, 79; noch weitergehend Bay. VGH vom 10.07.1995 – 14 N 941158, juris Rn. 38).</p> <p>Insoweit ist die Bekanntmachung nicht fehlerhaft.</p>	
C.6.8	<p>Inhalt des vorliegenden Planentwurfs:</p> <p><u>Planungsziele:</u></p> <p>Durch Schreiben vom 25.04.2015 haben wir ausdrücklich begrüßt, dass die Gemeinde das Einfügen der neuen Bebauung nicht nur in die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Umgebung, sondern auch in die Bestandsbebauung der Umgebung zum Planziel erhoben hat. So hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Gemeinderatssitzung am 14.04.2015 nach Ziffer 3 der diesbezüglichen Anlage zur Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 42/2015 u.a. formuliert: "Die künftige Wohnbebauung von ca. 6 Einheiten (EH, DH oder RH) soll sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. D.h., dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren werden." Dieses Planziel wird in der Begründung zum jetzigen Planentwurf wiederholt (vgl. Ziffer 1.1 der Begründung). Deshalb kann, ausgehend von den von der Gemeinde selbst gesetzten Planzielen, nicht nur darauf abgestellt werden, was für die Grundstücke der Umgebung nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig wäre. Es muss vielmehr vor allem danach gefragt werden, ob sich die künftige Wohnbebauung in ihren möglichen Ausmaßen in die tatsächlich vorhandene Bebauung</p>	<p>Die künftige Wohnbebauung wird sich in ihren möglichen Ausmaßen in die tatsächlich vorhandene Bebauung aus folgenden Gründen einfügen:</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend durch Wohnen geprägt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 28 von 49
	<p>der Umgebung, so wie sie auf unserem Grundstück und den bebauten Nachbargrundstücken vorhanden ist, einfügt und den dadurch gebildeten Rahmen nicht überschreitet. Diese Sichtweise entspricht auch der Präsentation des Planungsbüros fsp.stadtplanung in der Gemeinderatssitzung am 10.05.2016. Dort heißt es auf Folie 3 unter „Ziele“ gleich an erster Stelle: „Einfügen in die Bestandsbebauung“. Ferner wird in der Stellungnahme der Gemeinde zu den bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Einwendungen stets betont, dass sich die neue Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung einfügen soll (vgl. Synopse mit Stand vom 10.05.2016 zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zu A.1.5, A.1.7, A.2.2.2, A.2.3.1, A.3.3). Die Gemeinde spricht sogar selbst davon, dass (Unterstreichung nur hier) eine „lockere, <u>unverdichtete</u> Bebauung“ geplant ist, „die sich an der <u>Bebauung an der Bergstraße orientiert</u>“ (vgl. A 8.2 und A 9.2 der vorgenannten Synopse). So wie die Planungsziele in der Anlage zur Sitzungsvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans, Drucksache-Nr. 42/2015, formuliert sind, handelt es sich bei „Einfügen in umliegende Bestandsbebauung“, „Sicherung gesunder Wohnverhältnisse“, „Bereitstellung weiterer dringend benötigter Wohnbauflächen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ nicht um gegenläufige Ziele, die einander widersprechen und deshalb in einem Spannungsverhältnis zueinander stehen, sondern um eine harmonische Ergänzung der einzelnen Teilziele. Kurz gefasst lautet das Planungsziel daher „Innenentwicklung zur Wohnraumschaffung durch Einfügen in die Bestandsbebauung“. Das Merkmal „Einfügen in die Bestandsbebauung“ bildet dabei den Maßstab dafür, wie die Innenentwicklung geschehen soll.</p>	<p>Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest.</p> <p>Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entspricht dem Planungsziel, eine lockere, unverdichtete Bebauung zu realisieren.</p> <p>Der Charakter der Wohnsiedlung wird hierdurch nicht verändert und das Planungsziel, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, erreicht.</p>	
C.6.9	<p>Der nun vorliegende Planentwurf entspricht dem Ziel „Einfügen in die Bestandsbebauung“ in wesentlichen Teilen nicht:</p> <p>Was die <u>Gebäudehöhe</u> der neuen Bebauung anbelangt, liegt diese deutlich über der Bestandsbebauung. Die bestehenden Gebäude der Umgebung haben eine Firsthöhe von ca. 8 m (vgl. z.B. Schnitt AA in der Begründung des offengelegten Planentwurfs). Für die neuen Gebäude soll demgegenüber eine maximale Firsthöhe von 10 m gelten. Hinzu kommt, dass der <u>Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe</u> die Oberkante der Brestenbergstraße sein soll. Für die der Bergstraße zugewandte Seite des Plangebiets ergibt sich deshalb eine noch höhere Firsthöhe. Für das Einfamilienhaus, das unserem Haus gegenüberliegend errichtet werden könnte, ergibt sich von der Talseite aus betrachtet bei voller Ausnutzung der Gebäudetiefe eine</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umge-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 29 von 49
	<p>maximal zulässige Firsthöhe von 11,40 m (maximal sichtbare Wandhöhe von 6 m + $\frac{1}{2} \times 10,80$ m [da Tangens von 45° maximaler Dachneigung = 1 ist] = 11,40 m). Soweit darauf Bezug genommen wird, wie hoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an der Bergstraße gebaut werden dürfte, wird verkannt, dass Planungsziel eben nicht (allein) das Einfügen in die für die Bebauung an der Bergstraße geltenden Festsetzungen ist, sondern (vor allem) das Einfügen in die Bestandsbebauung selbst.</p>	<p>bung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Es ist jedoch richtig, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe der neuen Bebauung (10 m) die Höhe der Bestandsbebauung an der Bergstraße (8,28 m siehe Schnitt AA) überschreitet.</p> <p>Diese Überschreitung wurde getroffen, um Wohnraum bereitzustellen, der den aktuellen Anforderungen an Wohnbedürfnisse, v.a. von Familien, entspricht.</p> <p>Durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6 m wird gewährleistet, dass die Gebäudefassade in ihrer maximalen baulichen Ausprägung und ihrer optischen Wirkung begrenzt wird.</p>	
C.6.10	<p>Was die <u>Geschossigkeit</u> anbelangt, entspricht die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss und Dachgaube an der Talseite des Plangebiets nicht den Ausmaßen der Umgebungsbebauung. Selbst die Hangbebauung östlich der Erschließungsstraße hat, soweit diese ohne Dachaufbau bereits zweigeschossig ist, nicht noch ein ausgebauter Dachgeschoss mit Dachgaube. Eine solche Geschossigkeit dürfte nach keiner für die Umgebungsbebauung geltenden Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans zulässig sein, weil hier nach dem zeichnerischen Teil nur „I + D“ (Bergstr.) oder „II/I“ (Brestenbergstr.) gilt. Insofern würde das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung um immerhin das Doppelte überschritten werden. Soweit in der Stellungnahme der Gemeindeverwaltung zur privaten Stellungnahme A.2.2.1 der Synopse mit Stand vom 10.05.2016 bei maximal 2 Vollgeschossen statt 1 Vollgeschoss nur von einer geringfügigen Abweichung gesprochen wird, ist das nicht nachvollziehbar. Wenn diese Bewertung Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wird, dürfte der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und damit rechtlich angreifbar sein (Abwägungsfehler des Abwägungsirrtums/Abwägungsfehleinschätzung oder der Abwägungsdisproportionalität, vgl. dazu VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 11.07.1995, Az.: 3 S 1242/95, zitiert nach www.landesrecht-bw.de Rdnr. 28).</p>	<p>Die Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen berücksichtigt, dass Wohnraum bereitgestellt wird, der den aktuellen Anforderungen an Wohnbedürfnisse, v.a. von Familien, entspricht.</p>	
C.6.11	<p>Das Maß der vorgesehenen <u>Bebauungsdichte</u> geht über die Bestandsbebauung deutlich hinaus. Von einer lockeren, offenen und unverdichteten Bauweise, die dem historisch gewachsenen Charakter der „Siedlung“ entspricht und die</p>	<p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 30 von 49
	<p>sich nach der eigenen Planungsvorstellung der Gemeinde an der Bebauung an der Bergstraße orientieren soll (vgl. A.8.2 und A.9.2 der Synopse zu den Anregungen der Bürger), kann nicht mehr gesprochen werden. Das wird auch bereits dadurch deutlich, dass die tatsächliche Umgebungsbebauung in Bezug auf die Größe der Baugrundstücke eine <u>Grundflächenzahl</u> von durchgängig deutlich unter 0,2 ergibt, im Planentwurf ist hingegen eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Die dadurch hervorgerufene Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung der umliegenden Wohnbebauung von immerhin 1/3 kann entgegen der Äußerung der Gemeindeverwaltung zur privaten Stellungnahme A.2.2.1 der Synopse mit Stand vom 10.05.2016 nicht mehr als nur geringfügig bezeichnet werden. Bleibt es bei dieser Bewertung auch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, dürfte der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und damit rechtlich angreifbar sein (siehe oben).</p>	<p>werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest, die dem historisch gewachsenen Charakter der „Siedlung“ entspricht.</p> <p>Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entspricht dem Planungsziel, eine lockere, unverdichtete Bebauung zu realisieren.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 (und nicht wie vom Bürger gefordert eine GRZ von 0,2) erfolgt vor folgendem Hintergrund:</p> <p>Heutzutage hat sich die planerische Haltung dahin verändert, dass der Fokus auf Nachverdichtung, Innenentwicklung, sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gelegt wird. Diese planerischen Grundsätze schlagen sich u.a. im BauGB und demzufolge auch in vorliegender Bebauungsplanänderung nieder.</p> <p>Somit sind eine Nachverdichtung und eine entsprechende Festsetzung von 0,3 in vorliegender Bebauungsplanänderung im Sinne der aktuellen Planungskultur sowie der aktuellen Rechtslage.</p> <p>Der Charakter der Wohnsiedlung wird durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser sowie einer GRZ von 0,3 nicht verändert und das Planungsziel, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, erreicht.</p>	
C.6.12	<p>Nach höchstrichterlicher und obergerichtlicher Rechtsprechung gebietet es § 1 Abs. 3 BauGB, dass sich die Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten Planziele konsistent verhält (vgl. BVerwG, Urteil v. 26.03.2009, Az.: 4 C 21.07, zitiert nach www.bverwg.de Rdnr. 20; VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 05.05.2011, Az.: 8 S 2773/08, zitiert nach www.landesrecht-bw.de Rdnr. 45). Gemessen daran dürfte der Planentwurf § 1 Abs. 3 BauGB widersprechen, wenn er nicht noch entsprechend angepasst wird (zumindest Herabsetzung der maximal zu-</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 31 von 49
	<p>lässigen Gebäudehöhe auf 8 m und Verlegung des Bezugspunkts für die Firsthöhe auf die Talseite entsprechend des für die talseitige maximale Wandhöhe geltenden Bezugspunkts; kein voll ausgebautes Dachgeschoss - zumindest keine Dachgaube).</p>	<p>werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend durch Wohnen geprägt.</p> <p>Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daher wird das Planungsziel des Einfügens in die umliegende bestehende Wohnbebauung von der Gemeinde befolgt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich daher im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten Planziele konsistent verhalten.</p>	
C.6.13	<p><u>Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet „Mauracher Berg“:</u></p> <p>Direkt an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 3.16.010 „Mauracher Berg“ an. Nach § 3 der hierzu ergangenen Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) bezweckt das LSG u.a. den Schutz des Landschafts- und Ortsbildes wie auch der Naherholungsfunktion. Nach § 4 Nr. 4 und Nr. 5 der LSG-VO sind u.a. alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch u.a. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehene Bebauung, insbesondere durch die beiden hohen Doppelhäuser im nördlichen, an das LSG direkt angrenzenden Plangebiet, geht ein negativer Einfluss auf das von der LSG-VO geschützte Orts- und Landschaftsbild und die gleichfalls geschützte Erholungsfunktion aus. So werden das Orts- und Landschaftsbild und der Erholungswert durch die optische Wirkung der im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich höheren Häuser empfindlich gestört. Der bislang vorhandene organische Übergang vom Siedlungsraum zum LSG wird aufgehoben. Das gilt umso mehr, als der nördliche Bereich des Plangebiets in den durch das LSG geprägten Außenbereich förmlich hineinragt. Insofern ändert sich auch der Gebietscharakter in Bezug auf das LSG. Das läuft dem Schutzzweck des LSG zuwider.</p>	<p>Es ist richtig, dass im Landschaftsschutzgebiet gemäß der LSG-VO „Mauracher Berg“ gewisse Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der LSG-VO „Mauracher Berg“. Der nördliche Bereich des Plangebiets, der nach Ansicht des Bürgers in den durch das Landschaftsschutzgebiet geprägten Außenbereich hineinragt, liegt demnach nicht im LSG.</p> <p>Der Geltungsbereich der LSG-VO ist allein maßgebend für die Beurteilung, ob durch Handlungen aller Art der Charakter des LSG verändert wird oder dem Schutzzweck nicht entsprochen wird.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 10 m wird der Gebietscharakter des LSG nicht verändert, da in der näheren Umgebung des Plangebiets u.a. das Gebäude Bergstraße 10 direkt an das LSG angrenzt und daher bereits in der Bestandssituation eine bauliche Vorprägung am Rand des LSGs vorherrscht.</p> <p>Das LRA Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde, hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung keine Bedenken bzw. Einwendungen bzgl. dem angrenzenden LSG Mauracher Berg hervorgebracht. Dies bestätigt die Annahme,</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 32 von 49
		<p>dass durch die Bebauungsplanänderung das LSG Mauracher Berg in keinster Weise beeinträchtigt wird.</p>	
C.6.14	<p><u>Gebot der Rücksichtnahme:</u> Wie wir bereits durch Schreiben vom 12.05.2015 vorgetragen haben, liegt das Plangebiet deutlich höher als die vorhandene Bebauung in der Bergstraße, wozu auch unser Wohnhaus gehört. Insofern ist die talseits vom Plangebiet gelegene Bebauung an der Bergstraße mit Blick auf das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders betroffen. Das gilt vor allem hinsichtlich der Einblicksmöglichkeiten in das Grundstück, insbesondere im hinteren der Bergstraße abgewandten Bereich, der durch Privatheit gekennzeichnet ist. Die geplante Bebauung wird dem Gebot der Rücksichtnahme unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse (Hanglage) insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, Geschossigkeit und der vorgesehenen Dachgaube im Dachgeschoss nicht gerecht (vgl. dazu im Einzelnen obige Ausführungen).</p>	<p>Es mag sein, dass beim Bürger das subjektive Gefühl besteht, dass die talseits vom Plangebiet gelegene Bebauung an der Bergstraße mit Blick auf das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders betroffen sein wird.</p> <p>Aus objektiver Sicht werden aber die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Die auf maximale 6 m festgesetzte sichtbare Wandhöhe berücksichtigt, dass maximal zwei sichtbare Geschosse und das Dachgeschoss von der talseits liegenden Bergstraße in Erscheinung treten und die Fassade hochbaulich nicht übermäßig in Erscheinung tritt.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme wird damit aus objektiver Sicht eingehalten.</p> <p>Die Bebauung des Plangebiets wird zudem vom LRA Emmendingen, Bauleitplanung, in der vorliegenden Form ausdrücklich begrüßt: „Die Änderung bzw. Überplanung der privaten Grünfläche in Wohnbaufläche als Maßnahme der Innenverdichtung und zur Schaffung neuen Wohnraums wird städtebaulich begrüßt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken und Anregungen, die Planunterlagen sind ausführlich und fundiert ausgearbeitet.“ (Auszug aus der Stellungnahme zur Offenlage der 1. BPL-Änderung „Siedlung“).</p>	
C.6.15	<p>Aus diesem Grund wird darum gebeten, die <u>Gebäudehöhe zu reduzieren (auf nicht mehr als 8 m)</u> und entsprechend der Umgebungsbebauung <u>nicht mehr als 1,5 Vollgeschosse</u> (einschließlich Dachgeschoss) vorzusehen. Das ist mit Blick auf die Hanglage sowohl technisch umsetzbar als auch städtebaulich sinnvoll. So liegt ein Vollgeschoss nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO bereits vor bei einer Höhe von 2,30 m zwischen Oberkante Fußboden und Oberkante Dachhaut. Selbst wenn noch 0,50 m Sockelhöhe hinzugerechnet werden, ergibt sich eine Traufhöhe von nicht mehr als 2,70 m. Entsprechend könnte die Gebäudehöhe reduziert werden; eine weitere Reduzierung könnte sich durch eine flachere Dachneigung ergeben. Dass eine maximale Traufhöhe von 4,50 m aus Gründen qualitätsvollen Wohnens erforderlich ist und eine maximale Traufhöhe von 3,70 m bei gleichzeitiger Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen den Anforderungen an qualitätsvollen Wohnraum nicht mehr entsprechen würde, wie die Gemeindeverwaltung zur privaten Stellungnahme A.2.3.5 der Synopse mit Stand vom 10.05.2016 behauptet, ist nicht nachvollziehbar. So ist z.B. in der eigenen Verwandtschaft im Jahr 2015 ein neues Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche und ei-</p>	<p>Die Festsetzung von 1,5 Vollgeschossen ist aufgrund der aktuellen Gesetzeslage allein aus rechtlicher Sicht nicht möglich.</p> <p>Es mag sein, dass in der Verwandtschaft des Bürgers ein neues Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche und einer Traufhöhe von 2,70 m errichtet worden ist.</p> <p>Aus fachlich-planerischer Sicht wird die Aussage, dass eine maximale Traufhöhe von 4,50 m aus Gründen qualitätsvollen Wohnens erforderlich ist und eine maximale Traufhöhe von 3,70 m bei gleichzeitiger Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen den Anforderungen an qualitätsvollen Wohnraum nicht mehr entsprechen würde, jedoch aufrecht erhalten.</p> <p>Wenn der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe auf die Talseite verlegt werden würde, würden Gebäude entstehen, die in keinster Weise den Anforderungen an qualitätsvollen, zeitgemäßen Wohnraum v.a. für Familien entsprechen würden.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 33 von 49
	<p>ner Traufhöhe von 2,70 m errichtet worden. Die Behauptung dürfte daher, wenn sie Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB werden würde, abwägungsfehlerhaft sein und den Bebauungsplan daher rechtlich angreifbar machen. Auch sollte der <u>Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe</u> auf die Talseite verlegt werden auf den Punkt, der die talseits höchstens sichtbare Wandhöhe bemessen soll.</p>		
C.6.16	<p>Wenn gleichwohl an zwei Vollgeschossen festgehalten werden sollte, sollte zumindest festgesetzt werden, dass es an der der Bergstraße zugewandter Talseite keine Dachgauben geben darf. Zwei Vollgeschosse + ein ausgebautes Dachgeschoss mit Dachgaube würden jegliche Chancen, die Einblicksmöglichkeiten in den wegen der Hanglage deutlich niedriger gelegenen eigenen Grundstücksbereich abzuschwächen, zunichtemachen.</p>	<p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, ist zu erkennen, dass Dachgauben ein siedlungsprägendes Element in der „Siedlung“ sind.</p> <p>Da sich die Gemeinde die Orientierung an der Bestandsbebauung der „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (und in diesem Fall an den bestehenden Dachgauben) als ein Planungsziel gesetzt hat, werden Dachgauben an der der Bergstraße zugewandter Talseite nicht durch diese Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.</p>	
C.6.17	<p>Ferner wird ausdrücklich nochmals die Möglichkeit erwähnt, die <u>Grenzbepflanzung</u> zwischen unserem Grundstück FSt.-Nr. 1158/17 und dem im Planbereich liegenden Grundstück FSt.-Nr. 1154 durch eine <u>Pflanzbindung</u> nach § 9 Nr. 25 b) BauGB zu erhalten. Zumindest sollte hier der alte und schöne <u>Buchsbaumbusch</u> erhalten werden, der dem Schädling des Buchsbaumzünslers widerstanden hat und in dieser Form inzwischen selten sein dürfte. Der vorhandene Buchsbaumbusch ist vor allem Lebensraum für viele Singvögel und andere Tiere wie Igel. Auch könnte so eine Durchgrünung des Gebiets zumindest teilweise erhalten werden, was unter ökologischen Gesichtspunkten anzustreben ist. Zudem sollte, wenn die Nadelbäume wegen ihrer Höhe und der dadurch verursachten Verschattung einer Pflanzbindung nicht unterworfen werden können, <u>zumindest ein Pflanzgebot</u> im genannten Grenzbereich nach § 9 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt werden. Hier kommt z.B. eine ökologisch wertvolle Heckenanpflanzung in Betracht, wie z.B. eine Hain- bzw. Weißbuchenhecke (<i>Carpinus betulus</i>). Diese müsste ca. 4 m hoch sein, um die Einblicksmöglichkeiten in unser Grundstück abzumildern. Ohne eine solche Festsetzung wäre es uns aufgrund der im Nachbarrechtsgesetz vorgegebenen Grenzabstände bei der gegebenen Hanglage kaum möglich, uns durch Einfriedungen oder Anpflanzungen wieder eine angemessene Privatsphäre zu schaffen.</p>	<p>Der Buchsbaum kann leider nicht erhalten bleiben.</p> <p>Für die Nadelgehölze im Plangebiet erfolgen keine Festsetzungen zum Erhalt gemäß § 9 Nr. 25b BauGB.</p>	
C.6.18	<p><u>Sonstiges:</u> Soweit im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Simonsen Lill Consult vom</p>	<p>Mit intensiv genutztem Grünland ist nicht eine landwirtschaftliche Nutzung zu verstehen, sondern die häufige Mahd der Fläche. Dies ist in</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 34 von 49
	23.03.2016 unter Ziffer 3.1 das Plangebiet als „intensiv genutztes Grünland“ bezeichnet wird, ist das unzutreffend. Das Plangebiet wird schon seit Jahren, wenn nicht gar Jahrzehnten nicht als Grünland im landwirtschaftlichen Sinne genutzt. Im Plangebiet befindet sich vielmehr ein Streuobstbestand.	Kap. 3.1 auch entsprechend erläutert. Im gleichen Abschnitt wird weiterhin ausführlich auf den vorhandenen Obstbaumbestand auf dem häufig gemähten Grünland eingegangen.	
C.6.19	In der als Anhang zum genannten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beigefügten vorletzten Luftbildkarte wird zudem ein Nadelbaum dem Plangebiet zugerechnet, der sich noch auf unserem Grundstück FlSt.-Nr. 1158/17 befindet. Das ist der nördlichste Baum - vermutlich eine Omorika-Fichte („serbische Fichte“) - der Viererbaumreihe, die dort im nordöstlichen Bereich der Grenze unseres Grundstücks zum Grundstück FlSt.-Nr. 1154 eingezeichnet ist. Insofern ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag unzutreffend.	Da das benannte Gehölz funktional mit Bestandteil einer Baumreihe ist, war dieses entsprechend in der Karte 1 auch darzustellen. Auf den Inhalt des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages hat die Lage des Baumes keine Auswirkung. Sollte der Wunsch bestehen, den Baum lagetreu dem FlSt. 1158/17 zuzuordnen wird dies entsprechend in Karte 1 geändert.	
C.6.20	Die vorgesehene Festsetzung von 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus wird ausdrücklich begrüßt und sollte in jedem Fall beibehalten werden. Gleiches gilt für die geplante Festsetzung eines Einzelhauses im unserem Grundstück gegenüberliegenden Bereich des Plangebiets.	Die aufgeführten Festsetzungen werden in jedem Fall beibehalten.	
C.7 BÜRGER 7 (Schreiben vom 12.06.2016)			
C.7.1	Die Gemeinde Denzlingen hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.05.2016 den Entwurf eines Bebauungsplanes „Siedlung 1. Änderung“ vorgestellt. Die Planungen entsprechen nicht den von der Gemeinde gesetzten Planungszielen und verstoßen somit gegen das vom Baurecht gesetzte Konsistenzgebot. Ich lege deshalb im Rahmen der Offenlage Einspruch ein.	Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung. Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden. Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg). Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest, die dem historisch gewachsenen	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 35 von 49
		Charakter der „Siedlung“ entspricht. Die Planungen entsprechen somit den von der Gemeinde gesetzten Planungszielen und verstoßen nicht gegen das vom Baurecht gesetzte Konsistenzgebot.	
C.7.2	<p><u>Allgemeine Bewertung:</u> Schon zur Gemeinderatssitzung am 14.4.2015 hatte die Gemeinde in der Anlage zur Sitzungsvorläge (Drucksache Nr. 42/2015) unter Ziffer 3 als Ziel formuliert: „Die künftige Wohnbebauung von ca. 6 Einheiten (EH, DH oder RH) soll sich in die umliegende Wohnbebauung einfügen. D.h., dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung orientieren werden.“</p> <p>Dieses Planziel wurde in der Gemeinderatssitzung vom 10.5.2016 bestätigt. Weiterhin wurde dieser Sachverhalt präzisiert, z.B. in der schriftlichen Beantwortung unserer Eingabe vom 25.4.2015 (Anlage zur Gemeinderatssitzung vom 10.05.2016, Stellungnahmen, Bürger 2, A 2.2.2), wo die Gemeinde erklärt:</p> <p>„Planungsziel ist es u.a., dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Bebauung einfügt. Diese Bebauung wird daher in erster Linie der Maßstab für die künftige Bebauung im Planbereich sein.“</p>	Es ist richtig, dass die Gemeinde die vom Bürger zitierten Planungsziele formuliert hat und diese Ziele auch in der Gemeinderatssitzung vom 10.05.2016 bestätigt hat.	
C.7.3	<p>Die Planung weist bereits gegenüber dem gültigen Bebauungsplan eine drastisch intensiviere Bebauung aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 Wohneinheiten anstatt 4 (sowohl in der Brestenbergstraße als auch in der Bergstraße), • Eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 (ohne Garagen und Nebenanlagen) anstatt 0,3 in der Bergstraße bzw. 0,25 in der Brestenbergstraße (in beiden Fällen nach BauNVO § 19, also unter Einbeziehung von Garagen und Nebenanlagen), • zwei Vollgeschosse (II) plus Dachgeschoss mit Gauben anstatt einem Vollgeschoss plus ausgebauten Dachgeschoss (I+D) in der Bergstraße, bzw. bergseitig eingeschossiger, talseitig zweigeschossiger Bauweise (II/I) in der östlichen Brestenbergstraße. • Traufhöhe von 4,5 m anstatt 3,7 m • Firsthöhe von bis zu 10 m, bezogen auf das Niveau der Brestenbergstraße (Wegen der Hanglage sind das talseitig 11 -12 m) • Sichtbare talseitige Wandhöhe bis 6 m. 	<p>Es ist richtig, dass die Planung die vom Bürger aufgeführten Festsetzungen aufweist und die Festsetzungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eins zu eins übernommen wurden.</p> <p>Die vom Bürger als drastisch intensiviert empfundene Bebauung wird aus folgenden städtebaulichen Gründen festgesetzt:</p> <p>Die Festsetzung von 6 Wohneinheiten erfolgt vor dem Hintergrund einer dynamischen Entwicklung des Freiburger Umlands und entsprechend hoher Wohnungsnachfrage auch in Denzlingen. Durch die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und einer effizienten, flächensparenden Grundstücksnutzung mittels einer GRZ von 0,3 (ohne Garagen und Nebenanlagen) wird den planerischen Grundsätzen, Innen- vor Außenentwicklung / sparsamer Umgang mit Grund und Boden / nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Rechnung getragen. Diese planerischen Grundsätze schlagen sich u.a. im BauGB und demzufolge auch in vorliegender Bebauungsplanänderung nieder.</p> <p>Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erfolgt zum einen aufgrund der aktuellen Rechtslage, welche die Festsetzung eines Vollgeschosses plus ausgebauten Dachgeschoss (I+D) sowie bergseitig eingeschossiger, talseitig zweigeschossiger Bauweise (II/I) nicht mehr</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 36 von 49
		<p>zulässt.</p> <p>Zum anderen wurden die zwei Vollgeschosse, die Traufhöhe mit 4,5 m, die Firsthöhe von bis zu 10 m und sichtbare talseitige Wandhöhe bis 6 m festgesetzt, um den Anforderungen an qualitätsvolles zeitgemäßes Wohnen v.a. für Familien Sorge zu tragen.</p>	
C.7.4	<p>Die Gemeinde äußert zu diesen Unterschieden (Anlage Stellungnahmen, Bürger 2, A 2.2.1) „...Daher wird nur geringfügig von Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan abgewichen. Diese Abweichungen, z.B. GRZ 0,3 anstatt 0,2; maximal 2 Vollgeschosse anstatt 1 Vollgeschoss; maximale Traufhöhe 4,50 m anstatt 3,70 m, erfolgen vor dem Hintergrund einer zeitgemäßen Grundstücksausnutzung und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.“</p>	<p>Es ist zutreffend, dass die Gemeinde sich zu diesen Unterschieden in dieser Weise geäußert hat.</p>	
C.7.5	<p>Es darf bezweifelt werden, dass es sich bei diesen Unterschieden im Bebauungsplan um nur geringfügige Abweichungen handelt. Vielmehr erlauben diese Randbedingungen eine massive, dichte und hohe Bebauung, wie sie in der Umgebung nicht möglich war und nicht vorliegt.</p>	<p>Die Festsetzung der maximalen GRZ von 0,3 erfolgt wie bereits dargelegt vor dem Hintergrund einer zeitgemäßen Grundstücksausnutzung und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die hier zugrunde gelegten planerischen Grundsätze schlagen sich u.a. im BauGB und demzufolge auch in vorliegender Bebauungsplanänderung nieder.</p> <p>Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erfolgt u.a. aufgrund der aktuellen Rechtslage, welche die Festsetzung eines Vollgeschosses plus ausgebautes Dachgeschoss (I+D) sowie bergseitig eingeschossiger, talseitig zweigeschossiger Bauweise (II/I) nicht mehr zulässt. Die zwei Vollgeschosse wurden zudem auch festgesetzt, um den Anforderungen an qualitätsvolles zeitgemäßes Wohnen v.a. für Familien Sorge zu tragen.</p> <p>Wenn zur maximal zulässigen Traufhöhe von 3,70 m noch eine durchschnittliche Sockelhöhe von 1,0 m hinzugerechnet wird, so ist in der Summe eine Traufhöhe von 4,70 m entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig. In der Bebauungsplanänderung wird jedoch nur eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.</p> <p>Die vom Bürger genannten Randbedingungen erlauben nach Ansicht der Gemeinde eine Bebauung, die sich sowohl am rechtskräftigen Bebauungsplan und der Bestandsbebauung orientiert, als auch die veränderten Anforderungen an qualitätsvolles zeitgemäßes Wohnen v.a. für Familien berücksichtigt.</p> <p>Orientieren bedeutet eine Bezugnahme auf die Bestandsbebauung, nicht aber eine eins-zu-eins Kopie sämtlicher Eigenschaften der Bestandsbebauung.</p>	
C.7.6	<p>Maßstab ist aber nicht der Bebauungsplan, also</p>	<p>Es ist zutreffend, dass die vorliegende Bebau-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 37 von 49
	<p>wie hätte gebaut werden können, sondern die real vorliegende Bebauung, und diese schöpft die durch den Bebauungsplan möglichen Maße bei weitem nicht aus. So liegt die tatsächlich realisierte GRZ durchgängig unter 0,2. Die Firsthöhen liegen im Schnitt bei 8 m, also deutlich unter den geplanten 10 m. Die Gebäude sind in der Bergstraße eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Dies gilt überwiegend auch für die Brestenbergstraße mit lediglich zwei Ausnahmen, wo talseitig zweigeschossig gebaut wurde, hier jedoch ohne darüber liegenden Gauben.</p>	<p>ung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht vollumfänglich ausschöpft.</p> <p>Die Gemeinde hat sich jedoch u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Die Gemeinde hat sich somit an der bestehenden Bebauung als auch am bestehenden Bebauungsplan zu orientieren. Dabei muss die Gemeinde aber u.a. auch die veränderten Anforderungen an qualitätsvolles zeitgemäßes Wohnen v.a. für Familien sowie die aktuellen planerischen Grundsätze (Innen- vor Außenentwicklung / sparsamer Umgang mit Grund und Boden / nachhaltige städtebauliche Entwicklung) berücksichtigen.</p> <p>Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nimmt die Gemeinde Bezug auf den Bestand und berücksichtigt die sich im Vergleich zu den 1950er-Jahren geänderten Rahmenbedingungen räumlicher Planung.</p>	
C.7.7	<p>Es ist für mich offensichtlich, dass die geplante Bebauung sich nicht in das vorhandene Umfeld einfügt, sondern in einer die Anwohner belastenden Weise von der bestehenden Bebauung abweicht und somit das Planungsziel missachtet. Dabei ist es unerheblich, ob die vorhandene Bebauung nach heutiger Bewertung zeitgemäß erscheint oder nicht. Sie ist so vorhanden, und das ist der selbst gewählte Planungsmaßstab.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass die Gemeinde u.a. die vorhandene Bebauung als Planungsmaßstab gewählt.</p> <p>Die Gemeinde hat sich darüber hinaus zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p>	
C.7.8	<p>Besonders störend ist die dichte und hohe Bebauung. Auf kleineren Grundstücken soll größer gebaut werden. Das stellt einen Widerspruch dar, der sich durch die Reduktion der Grundflächenzahl und Begrenzung der Firsthöhe lösen lässt.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass kleinere Grundstücke (im Vergleich zu den Grundstücken der unmittelbaren Umgebung an der Berg- und Brestenbergstraße) intensiver, d.h. effizienter und flächensparend, gebaut werden soll.</p> <p>Dies stellt für die Gemeinde jedoch keinen Widerspruch dar.</p> <p>Dieses Vorgehen steht im Einklang mit planerischen Grundsätzen wie Nachverdichtung / Innen- vor Außenentwicklung / sparsamer Umgang mit Grund und Boden und nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung. Diese planerischen</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 38 von 49
		Grundsätze schlagen sich u.a. im BauGB und demzufolge auch in vorliegender Bebauungsplanänderung nieder.	
C.7.9	<p>Das Baurecht verlangt, dass sich die Gemeinde in Bezug auf die selbst gesetzten Planziele konsistent verhält (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 05.05.2011, Aktenzeichen: 8 S 2773/08, Randnummer 45 des unter www.landesrecht-bw.de veröffentlichten Urteilstextes). Ein solches konsistentes Verhalten ist m.E. besonders hinsichtlich Dichte der Bebauung, Bauhöhe und Geschosszahl nicht gegeben.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Die Planungen entsprechen somit den von der Gemeinde gesetzten Planungszielen und verstoßen nicht gegen das vom Baurecht gesetzte Konsistenzgebot.</p>	
C.7.10	<p>Die Planung verstößt aber auch gegen die Belange des nördlich an den Planungsbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG). Nach der Verordnung zum LSG „Mauracher Berg“ ist das Landschaftsbild geschützt, ebenso die Erholungsfunktion. Maßnahmen, die diesem Schutzzweck zuwiderlaufen, sind verboten. M.E. geht aber insbesondere von den geplanten hohen Doppelhäusern im Grenzbereich zum LSG ein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild und den Erholungswert aus. Der bisher vorhandene harmonische Übergang vom Siedlungsbereich zum LSG geht verloren. Aber auch die riegelartige Anmutung der gesamten Baufront ist störend, sowohl für den Blick von oben (Brestenberggrücken, südlicher Mauracher Berg) als auch von der Bergstraßenseite. Insofern steht die Planung im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG.</p>	<p>Es ist richtig, dass im Landschaftsschutzgebiet gemäß der LSG-VO „Mauracher Berg“ gewisse Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der LSG-VO „Mauracher Berg“. Der nördliche Bereich des Plangebiets, der nach Ansicht des Bürgers in den durch das Landschaftsschutzgebiet geprägten Außenbereich hineinragt, liegt demnach nicht im LSG.</p> <p>Der Geltungsbereich der LSG-VO ist allein maßgebend für die Beurteilung, ob durch Handlungen aller Art der Charakter des LSG verändert wird oder dem Schutzzweck nicht entsprochen wird.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 10 m wird der Gebietscharakter des LSG nicht verändert, da in der näheren Umgebung des Plangebiets</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 39 von 49
		<p>u.a. das Gebäude Bergstraße 10 direkt an das LSG angrenzt und daher bereits in der Bestandssituation eine bauliche Vorprägung am Rand des LSGs vorherrscht.</p> <p>Das LRA Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde, hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung keine Bedenken bzw. Einwendungen bzgl. dem angrenzenden LSG Mauracher Berg hervorgebracht. Dies bestätigt die Annahme, dass durch die Bebauungsplanänderung das LSG Mauracher Berg in keinster Weise beeinträchtigt wird.</p>	
C.7.11	<p>Auf diesen Grundlagen plädiere ich für folgende Regelungen:</p> <p><u>Grundanliegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,25 festgelegt • die maximale Firsthöhe wird auf ca 8 m begrenzt. • Es bleibt bei einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss mit Gaube. Sollten wegen der Hanglage von der Talseite aus zwei Geschosse sichtbar sein, so entfällt die talseitige Gaube. <p><u>Nebenanliegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die maximale Traufhöhe beträgt 4 m. • Die talseitig sichtbare Wandhöhe wird auf 5 m begrenzt. 	<p>Diese Regelungen wurden mit Bezug auf die heutigen Anforderungen an qualitativvolles Wohnen, die der Planung zugrunde liegenden Grundsätze (v.a. Nachverdichtung / Innen- vor Außenentwicklung / sparsamer Umgang mit Grund und Boden / nachhaltige städtebauliche Entwicklung), die von der Gemeinde als Planungsziel formulierte Bezugnahme auf die Umgebungsbebauung sowie der aktuellen Rechtslage geprüft.</p> <p>Die GRZ wird bei 0,3 belassen, um eine effiziente und flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.</p> <p>Die maximale Firsthöhe von 10 m, die maximale Traufhöhe von 4,50 m und die sichtbare Wandhöhe von 6 m werden aufgrund der heutigen Anforderungen an qualitativvolles Wohnen nicht geändert.</p> <p>Die Festsetzung eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss (I+D) ist aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr möglich. Somit wird die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen aufrechterhalten.</p>	
C.7.12	<p><u>Speziell zu meiner Situation in der Bergstr. 2 möchte ich Folgendes mitteilen:</u></p> <p>Der Nutzungsbereich meines Grundstückes liegt überwiegend auf der Ostseite meines Hauses. Der Abstand meines Wohnhauses zu der östlichen Grundstücksgrenze beträgt nur 9 m, wovon 3 m von einer ca. 2 m hohen Geländestufe eingenommen werden. Bereits 4 m nach der Grundstücksgrenze beginnt der westliche Rand des Baufensters des geplanten südlichen Einfamilienhauses. Der im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte Geländeschnitt ergibt auf meine Situation bezogen einen falschen Eindruck, da er bei den nördlichen Nachbarhäusern der Bergstraße vorgenommen wurde, wo der Abstand der Häuser von der Grundstücksgrenze mit 18 - 20 m weit größer ist als die 9 m bei mir.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass der im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte Geländeschnitt bezogen auf das Grundstück Bergstraße 2 einen falschen Eindruck vermittelt.</p> <p>Das Gebäude Bergstraße 2 weist jedoch eine größere Tiefe als die nördlichen Nachbarhäuser bei gleicher Grundstückstiefe auf.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen der Neubebauung können im Plangebiet selbst nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass von der Neubebauung keine Beeinträchtigung im Sinne einer Gefahr ausgehen wird.</p>	
C.7.13	<p>Durch die räumliche Nähe und die erhöhte Lage des geplanten Nachbarhauses wird meine Pri-</p>	<p>Es mag sein, dass durch die Neubebauung zusätzliche Einblicksmöglichkeiten ermöglicht wer-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 40 von 49
	<p>vatsphäre in besonderem Maße beeinträchtigt und der Wohnwert reduziert. Ein zweigeschossiges Gebäude mit 6 m hoher Westwand und noch darüber liegendem Dachgeschoss mit Dachgaube eröffnet Einblick Möglichkeiten, wie sie so in der Nachbarschaft nicht möglich sind.</p>	<p>den.</p>	
C.7.14	<p>Um ein Mindestmaß an Privatsphäre zu erhalten, plädiere ich dafür, ein Pflanzgebot für eine Bepflanzung als Sichtschutz an der Westgrenze des Planungsgebietes zu erlassen, z.B. Hainbuchenhecke mit 3,0 bis 3,5 m Höhe oder ähnliches Gehölz.</p>	<p>Von einem Pflanzgebot wird aufgrund der bestehenden Bepflanzung an der Westgrenze des Planungsgebiets abgesehen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 41 von 49
C.8 BÜRGER 7 (zweites Schreiben vom 22.06.2016)			
C.8.1	Ergänzend zu meiner Eingabe vom 12.06.2016 teile ich mit, dass ich unsere mit Schreiben vom 25.04.2015 vorgetragene Einwendungen und Anregungen aufrechterhalte, sofern sie nicht berücksichtigt wurden.		
C.9 BÜRGER 8 (Schreiben vom 19.06.2016)			
C.9.1	Am 10.05.2016 wurde in einer Gemeinderatssitzung über den derzeitigen Stand der Bebauungsplan Änderung Siedlung abgestimmt. Diese aktuelle Planung widerspricht den von der Gemeinde in der Gemeinderatssitzung vom 13.04.2015 aufgestellten Prämissen, weshalb wir fristwährend Einspruch einlegen.	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest, die dem historisch gewachsenen Charakter der „Siedlung“ entspricht.</p> <p>Die Planungen entsprechen somit den von der Gemeinde gesetzten Planungszielen.</p>	
C.9.2	Wir verweisen hier auf die Drucksache Nr. 42/2015 Ziffer 3. Der darin formulierten Vorgabe, dass sich die künftige Wohnbebauung in Art und Nutzung an der bestehenden Bebauung orientieren werde (so auch erneut in der Gemeinderatssitzung vom 10.05.2016 und in der Anlage Ziffer 1.1 bestätigt), wird durch den derzeit vorliegenden Planungsentwurf nicht Rechnung getragen.	<p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße,</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 42 von 49
		<p>nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest, die dem historisch gewachsenen Charakter der „Siedlung“ entspricht.</p> <p>Damit wird der formulierten Vorgabe, dass sich die künftige Wohnbebauung in Art und Nutzung an der bestehenden Bebauung orientieren werde, Rechnung getragen.</p>	
C.9.3	<p>Der vom Planungsbüro fsp.Stadtplanung erstellte Entwurf sieht eine Wohnbebauung von 2 Einzel- und 2 Doppelhäusern vor, damit zwar in Einklang mit den Planungszielen vom 13.04.2015 aber mit einer Giebelhöhe von 10,0 Meter eben nicht mehr mit diesen vereinbar, da die vorhandene Giebelhöhe im umliegenden Gebiet Brestenbergstraße und Bergstraße mit ca. 8,0 Meter (siehe auch Planung Schnitt AA-Variante 1a) darunterliegt. Die Referenzobjekte in der Bergstraße verfügen über ein Vollgeschoss, die Planung für die Neubauten geht hier von 2 Vollgeschossen aus. Einer Traufhöhe von 3,0 Meter im Bestand steht eine Traufhöhe von bis zu 6,0 Meter (Richtung Bergstraße) gegenüber.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass eine Wohnbebauung von 2 Einzel- und 2 Doppelhäusern mit einer maximal zulässigen Giebelhöhe von 10,0 m und maximal 2 Vollgeschossen im Entwurf vorgesehen wird.</p> <p>Diese Festsetzungen wurden in dieser Form getroffen, um den Anforderungen an qualitativvolles zeitgemäßes Wohnen v.a. für Familien zu entsprechen.</p> <p>Zudem lässt der rechtskräftige Bebauungsplan bei Ausnutzung der Sockel- und Traufhöhe sowie einer maximalen Dachneigung von 52° eine Giebelhöhe von 10 m zu.</p>	
C.9.4	<p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf §1 Abs.3 BauGB und das daraus ergangene Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg 8 S 2773/08, das ein konsistentes Planungsverhalten von der Gemeinde im Hinblick auf ihre Zielsetzung einfordert. Dies ist hier nicht gegeben.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 43 von 49
		<p>durch Wohnen geprägt.</p> <p>Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend Einzel- und Doppelhäuser und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daher wird das Planungsziel des Einfügens in die umliegende bestehende Wohnbebauung von der Gemeinde befolgt.</p> <p>Die Planungen entsprechen somit den von der Gemeinde gesetzten Planungszielen und verstoßen nicht gegen das vom Baurecht gesetzte konsistente Planungsverhalten.</p>	
C.9.5	<p>Des Weiteren verstößt unseres Erachtens die Planung gegen § 4 Nr. 4 und Nr. 5 der LSG-VO, wonach alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch u.a. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Insbesondere durch die vorgesehenen beiden hohen Doppelhäuser im nördlichen, an das LSG direkt angrenzenden Plangebiet wird das von der LSG-VO geschützte Landschaftsbild und die Erholungsfunktion durch die optische Wirkung der im Vergleich zur Umgebungsbebauung deutlich höheren Häuser empfindlich gestört. Der Landschaftsbild konforme Übergang von Siedlungsraum zu LSG ist damit nicht mehr gegeben und damit der Gebietscharakter in Bezug auf das LSG in starkem Maße beeinträchtigt.</p>	<p>Es ist richtig, dass im Landschaftsschutzgebiet gemäß der LSG-VO „Mauracher Berg“ gewisse Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der LSG-VO „Mauracher Berg“. Der nördliche Bereich des Plangebiets, der nach Ansicht des Bürgers in den durch das Landschaftsschutzgebiet geprägten Außenbereich hineinragt, liegt demnach nicht im LSG.</p> <p>Der Geltungsbereich der LSG-VO ist allein maßgebend für die Beurteilung, ob durch Handlungen aller Art der Charakter des LSG verändert wird oder dem Schutzzweck nicht entsprochen wird.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 10 m wird der Gebietscharakter des LSG nicht verändert, da in der näheren Umgebung des Plangebiets u.a. das Gebäude Bergstraße 10 direkt an das LSG angrenzt und daher bereits in der Bestandssituation eine bauliche Vorprägung am Rand des LSGs vorherrscht.</p> <p>Das LRA Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde, hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung keine Bedenken bzw. Einwendungen bzgl. dem angrenzenden LSG Mauracher Berg hervorgebracht. Dies bestätigt die Annahme, dass durch die Bebauungsplanänderung das LSG Mauracher Berg in keinster Weise beeinträchtigt wird.</p>	
C.9.6	<p>Die nun vorliegende Planung führt, unabhängig von der rechtlichen Bewertung, zu der Möglichkeit, bei Ausnutzung der Baufenster zu der Bildung eines Bauriegels, der sich über das gesamte Areal zieht (lt. Einwurf eines Gemeinderates in der Sitzung vom 10.05.2016 so nicht beabsichtigt) und steht damit im Widerspruch zu der bestehenden Bebauung mit einem aufgelockerten Stil mit entsprechenden Grünflächen. Deshalb sollte unbedingt der Forderung eines Gemeinderates nach Erstellung eines 3d Modelles Folge geleistet werden, um die Kon-</p>	<p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 44 von 49
	<p>sequenzen dieser möglichen Bebauung plastisch aufzuzeigen. Hier würde dann die von einem weiteren Gemeinderat bemängelte fehlende Sensibilität bei der Planung deutlich werden.</p>	<p>räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend u.a. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise fest.</p> <p>Es ist kein Widerspruch zur bestehenden Bebauung im aufgelockerten Stil zu erkennen.</p> <p>Die geforderte Erstellung eines 3D-Modells wird daher als nicht erforderlich angesehen.</p>	
C.9.7	<p>Wie wir schon in unserer Eingabe vom 22.04.2015 aufgeführt hatten, führt eine solche Bebauung, wie sie jetzt aus der Planung ersichtlich ist, zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität aller „Bestandsbewohner“ und dies insbesondere im oberen Teil der Brestenbergstraße 28-32 mit gravierendem Ausmaß bezüglich Beschattung und Aussicht und Einsichtnahme, da eine topografische Abstufung dort nicht mehr gegeben ist (finale Firsthöhe Neubauten und Bestand nahezu identisch) und zudem den Objekten Hausnummer 30 und 32 die Doppelhäuser gegenüberstehen.</p>	<p>Es ist richtig, dass die „Bestandsbewohner“ v.a. im oberen Teil der Brestenbergstraße 28-32 in ihrer Aussicht und Beschattung eingeschränkt werden und eine Einsichtnahme möglich wird.</p> <p>Es besteht aber kein Rechtsanspruch seitens der Anwohner darauf, die Bestandssituation in ihrer derzeitigen Form zu erhalten.</p> <p>Die Gemeinde ist ermächtigt, sobald und soweit sie es für städtebaulich erforderlich hält, einen Bebauungsplan nicht nur aufzustellen, sondern auch zu ändern. Dabei sind insbesondere gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Die Wohnverhältnisse der Anwohner werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht in einem solchen Maß verschlechtert, dass gesunde Wohnverhältnisse nach der Umsetzung der Planung nicht mehr vorliegen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird vom LRA Emmendingen, Bauleitplanung, in der vorliegenden Form ausdrücklich begrüßt und für städtebaulich erforderlich gehalten: „Die Änderung bzw. Überplanung der privaten Grünfläche in Wohnbaufläche als Maßnahme der Innenverdichtung und zur Schaffung neuen Wohnraums wird städtebaulich begrüßt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken und Anregungen, die Planunterlagen sind ausführlich und fundiert ausgearbeitet.“ (Auszug aus der Stellungnahme zur Offenlage der 1. BPL-Änderung „Siedlung“).</p>	
C.9.8	<p>Wir hatten auch aufgeführt, dass um drei Parteien, davon eine die Gemeinde, einen finanziellen Vorteil zu verschaffen, bewusst in Kauf genommen wird, dass Dritte einen potentiellen finanziellen Schaden (bedingt durch Verschlechterung der Lage und der Aussicht) zu akzeptieren haben. Sie haben darauf in Ihrer Behandlung zu eingegangenen Stellungnahmen unter A.3.3 ausgeführt, dass durch das Planungsziel, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt (was wir vehement anzweifeln) nicht mit einer Verschlechterung der Lage und Aussicht zu rechnen ist, die sich in einem finanziellen Schaden widerspiegelt.</p>	<p>Die Gemeinde führt die Bebauungsplanänderung nicht durch, um Dritten einen potentiellen finanziellen Schaden zuzufügen und sich selbst einen finanziellen Vorteil zu verschaffen.</p> <p>Die Gemeinde ist nur dann ermächtigt einen Bebauungsplan zu ändern, sobald und soweit sie es für städtebaulich erforderlich hält.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird vom LRA Emmendingen, Bauleitplanung, in der vorliegenden Form ausdrücklich begrüßt und für städtebaulich erforderlich gehalten: „Die Änderung bzw. Überplanung der privaten Grünfläche in Wohnbaufläche als Maßnahme der Innenverdichtung und zur Schaffung neuen Wohnraums wird städtebaulich begrüßt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken und Anre-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 45 von 49
		<p>gungen, die Planunterlagen sind ausführlich und fundiert ausgearbeitet.“ (Auszug aus der Stellungnahme zur Offenlage der 1. BPL-Änderung „Siedlung).</p>	
C.9.9	<p>Eine derartige Aussage zeugt bei den vorliegenden Planungsgegebenheiten von einer deutlichen Realitätsferne. Uns und auch den anderen Betroffenen wird hier ein substantieller Vermögensschaden zugefügt, der sich in einer künftigen niedrigeren Wertermittlung der Objekte widerspiegelt. Dies Alles, um insbesondere der Gemeinde zu Lasten der ansässigen Bürger die Möglichkeit zu verschaffen, ihr Grünland Flst. 1158/19 in Bauland umzuwidmen und mit maximalem Ertrag zu vermarkten.</p>	<p>Es kann nicht nachvollzogen werden, dass bei den vorliegenden Planungsgegebenheiten von einer deutlichen Realitätsferne gesprochen wird – hierzu ein Verweis auf die Stellungnahme des LRA Emmendingen.</p> <p>Die Bebauung des Plangebiets wird vom LRA Emmendingen, Bauleitplanung, in der vorliegenden Form ausdrücklich begrüßt: „Die Änderung bzw. Überplanung der privaten Grünfläche in Wohnbaufläche als Maßnahme der Innenverdichtung und zur Schaffung neuen Wohnraums wird städtebaulich begrüßt. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken und Anregungen, die Planunterlagen sind ausführlich und fundiert ausgearbeitet.“ (Auszug aus der Stellungnahme zur Offenlage der 1. BPL-Änderung „Siedlung).</p>	
C.9.10	<p>Verwundert sind wir auch, mit welchen lapidaren Antworten die sehr profunden und aus der zum Teil jahrzehntelangen Wohnsitz Erfahrung angeführten Einwände der Anwohner abgehandelt wurden. Ein Beispiel ist die gefährdete Verkehrslage in der Brestenbergstraße, auf die seit Jahren hingewiesen wurde. Hier lediglich an die Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer zu appellieren, zeigt deutlich, dass die Gemeinde nicht ernsthaft auf die Überlegungen der Bewohner eingeht (ein Appell ersetzt im Übrigen nicht ein schlüssiges Verkehrskonzept). Eine Bürgerbeteiligung auf Augenhöhe können wir hier wirklich nicht erkennen.</p>	<p>Auf die Verkehrssituation in der Brestenbergstraße wird durch die Verpflichtung zur Herstellung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück Rücksicht genommen. Diese Regelung hat auch das Straßenverkehrsamt ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Eine anderweitige Einflussnahme auf die Verkehrssituation durch Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich.</p>	
C.9.11	<p>Nahezu alle Anregungen, auch die aus der Bürgerbeteiligungssitzung vom 17.06.2015, werden lediglich zur Kenntnis genommen und haben keinerlei Eingang in die Planung gefunden.</p>	<p>Dies ist teilweise richtig.</p> <p>So wurde z.B. der vorgetragenen Verschärfung der Abwassersituation durch eine hydraulische Untersuchung nachgegangen. Diese Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebiets weniger Wasser auf die Unterliegergrundstücke entlang der Bergstraße fließen wird.</p> <p>Auch der vorgetragenen Verkehrs- und Parkplatzproblematik an der Brestenbergstraße wurde durch die Festsetzung 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück Rechnung getragen. Diese Festsetzung wurde auch vom Straßenverkehrsamt ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Die Anregung, die Gebäude versetzt zur Straße anzuordnen, hat z.B. keinen Eingang in die Planung gefunden.</p>	
C.9.12	<p>Es ist zu wünschen und bleibt zu hoffen, dass Gemeinde und Gemeinderat eine Umplanung vornehmen und insbesondere die Anzahl der</p>	<p>Das postulierte Planungsziel bedeutet, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 46 von 49
	<p>Vollgeschosse und die Giebelhöhe auf den bestehenden umliegenden Bestand reduzieren, um dem postulierten Planungsziel zu genügen und gleichzeitig die Wohn- und damit Lebensqualität der betroffenen Anwohner zu schützen. Auch dies ist, davon sind wir überzeugt, Aufgabe der Gemeinde und des Gemeinderates.</p>	<p>baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Diesem Ziel wird nach Ansicht der Gemeinde Rechnung getragen, da eine Orientierung nicht eine eins-zu-eins Kopie der umliegenden Wohnbebauung auf die Neubebauung bedeutet.</p> <p>Eine Reduktion der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Giebelhöhe entspricht zudem nicht den Anforderungen an qualitativvolles zeitgemäßes Wohnen v.a. für Familien.</p>	
C.10	BÜRGER 9		
	(Schreiben vom 23.06.2016)		
C.10.1	<p>Unsere Anregungen und Einwendungen, welche wir mit unserem Schreiben vom 15.05.2015 vorgebracht haben einschließlich des darin genannten Bezugsschreibens vom 25.04.2015, erhalten wir aufrecht und machen sie zum Gegenstand dieser Stellungnahme.</p>		
	<p>Ergänzend bitten wir um Berücksichtigung nachstehender Gesichtspunkte und Anliegen:</p>		
C.10.2	<p>Mit unserem Schreiben vom 15.05.2015 haben wir vorgebracht, dass die weitere Nutzung unseres Grundstücks zur Obst- und Gemüseerzeugung entscheidend vom ausreichenden Lichteinfall abhängt und wir deshalb einen erheblichen Schattenwurf befürchten, der tief in unser Grundstück hineinragt. In Ihrem o.g. Schreiben teilen Sie uns mit, dass die Meinung zur Kenntnis genommen werde.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Meinung des Bürgers zur Kenntnis genommen wurde.</p>	
C.10.3	<p>Weiter stellen Sie fest, die Neubauten schränken bezogen auf den gesamten Tagesverlauf der Sonne lediglich den solaren Lichteinfall in den Morgen- sowie frühen Vormittagsstunden ein. Ab dem späten Vormittag [...] werde der Lichteinfall wie bisher sein.</p>	<p>Es ist richtig, dass die vom Bürger aufgeführte Feststellung geäußert wurde.</p>	
C.10.4	<p>Wir sehen unser Grundstück vor allem deshalb besonders betroffen, weil dies nördlich und sogar nordöstlich vom Baufenster liegt. Ihre Einschätzung, der Lichteinfall würde lediglich bis in die frühen Vormittagsstunden eingeschränkt werden, sehen wir schon deshalb sachlich nicht begründet, weil der Schattenwurf tatsächlich wegen der Gegebenheiten bis in die Nachmittagsstunden gegeben sein wird.</p>	<p>Es wird eingeräumt, dass der Lichteinfall in der Abwägung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung falsch eingeschätzt wurde.</p>	
C.10.5	<p>Weiter räumen Sie in Ihrer Entscheidung ein, dass ein erheblich weiterer Schattenwurf nur zu den Zeiten zu erwarten sei, in denen der Lichteinfall von der Intensität her im Vergleich zum restlichen Tag gering ist.</p>	<p>Es ist richtig, dass dies wie vom Bürger aufgeführt im Rahmen der Abwägung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung eingeräumt wurde.</p>	
C.10.6	<p>Diese Einschätzung trifft schon wegen der vorliegenden Topografie nicht zu, weil sich die vorgesehenen Bauhöhen an der oberhalb gelegenen Brestenbergstraße orientieren, während das natürliche Gelände um das Baufenster her-</p>	<p>Die Gemeinde vermag objektiv nicht zu beurteilen, ob sich durch die Gebäude ein ungewöhnlich weiter Schattenwurf auf das Grundstück des Bürgers fallen wird.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 47 von 49
	<p>um nach Westen hin stark abfällt. Dies führt von vorn herein und zu jeder Jahreszeit zu einem ungewöhnlich weiten Schattenwurf auf unser Grundstück.</p>		
C.10.7	<p>Mit der in der Begründung vorgenommenen Abgrenzung von Zeiten, in denen der Lichteinfall von der Intensität her im Vergleich zum restlichen Tag gering sei, stellen Sie offenbar auf die Jahreszeiten niedrigen Sonnenstands ab. Dies mag als „marginaler Verlust“ wegen der dann ohnehin geringeren Einstrahlung erscheinen. In Bezug auf die Ansprüche bspw. von Solarthermie- oder Fotovoltaikanlagen könnten wir diese Auffassung nachvollziehen, weil dort die Jahresleistung in Summe im Vordergrund stehen mag. Demgegenüber haben wir aber darum gebeten, etwaige negative Beeinträchtigungen unserer gärtnerischen Nutzung zu berücksichtigen. Anders als vorstehend beschrieben ist der Erfolg beim Obst- und Gemüseanbau entscheidend abhängig vom ausreichenden Lichteinfall gerade in der lichtarmen Jahreszeit. Dies insbesondere im zeitigen Frühjahr ab Februar z.B. für Frühgemüse wie Spinat, Wurzelgemüse und Salate sowie Beerenkulturen als auch im Spätherbst z.B. für Äpfel und Sellerie bis Anfang November, Wintergemüse wie Feldsalat, Wintersalate u.a. bis ins zeitige Frühjahr hinein. Unsere Familie bebaut diesen Garten seit Jahrzehnten mit vorgenannten und weiteren Kulturen. Der Ausnutzung der Gartenfläche sind uns bereits im Interesse einer bodenerhaltenden Fruchtfolge sowie einer Vorbeugung von Bodenerosion durch Abschwemmen Grenzen gesetzt, sodass ein Ausweichen auf andere Teile des Gartens ausscheidet.</p>	<p>Mit der in der Begründung vorgenommenen Abgrenzung von Zeiten, in denen der Lichteinfall von der Intensität her im Vergleich zum restlichen Tag gering sei, wird nicht auf die Jahreszeiten niedrigen Sonnenstandes, sondern auf den Tagesverlauf der Sonne abgestellt.</p>	
C.10.8	<p>Insbesondere die im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Werte der Grenzabstände und Bauhöhen werden zu einer ganz erheblichen Nutzungseinschränkung zu unserem Nachteil führen.</p>	<p>Die Gemeinde vermag objektiv nicht zu beurteilen, ob es durch die vorgesehenen Werte der Grenzabstände und Bauhöhen zu einer ganz erheblichen Nutzungseinschränkung zum Nachteil des Bürgers kommen wird.</p>	
C.10.9	<p>In der aktuellen Planfassung verläuft das Baufenster für Nebengebäude entlang der unserem Grundstück zugewandten Grundstücksgrenze und das mit vorgesehenen Bauhöhen für Nebengebäude von nominal 3 Meter. Für den Giebel mit einem Grenzabstand ab 2,70 Meter ist eine zulässige Höhe von 10 Meter vorgesehen. Auf unserem angrenzenden Grundstück wird das natürliche, starke Gefälle erhalten bleiben. Daraus resultiert, dass die vorgenannten Nebengebäude entsprechend ihrer Entfernung zur Breitenbergstraße bis 5,50 Meter und der Giebel des Wohngebäudes 12 Meter aus dem natürlichen Geländeprofil herausragen werden.</p>	<p>Die vom Bürger zitierten Festsetzungen sind korrekt. Auch die vom Bürger in Verbindung mit dem natürlichen Geländeprofil vorgetragenen Höhen der Nebengebäude sowie des Giebels des Wohngebäudes sind korrekt.</p>	
C.10.10	<p>Insofern vermissen wir auch eine angemessene Berücksichtigung der durch die vorliegende</p>	<p>Die Gemeinde vermag objektiv nicht zu beurteilen, ob die durch die vorliegende Hanglage zu</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 48 von 49
	<p>Hanglage verursachten Verschärfung der Verschattung unseres Grundstücks und der damit einhergehenden Nutzungseinschränkung.</p>	<p>einer verschärften Verschattung und damit einhergehend zu einer Nutzungseinschränkung kommt.</p>	
C.10.11	<p>Die im Entwurf vorgesehene Bebauung reicht unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Mauracher Berg (LSG). Die im vorigen Absatz genannten Grenzabstände und Bauhöhen verursachen im vorgesehenen Ausmaß einen besonders harten Abbruch des Landschaftsbildes. So ist schon die optische Wirkung der Doppelhäuser mit deren übermäßig aus dem Geländeprofil herausragenden Fassaden an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet ausgesprochen hart und wirkt störend auf das geschützte Landschaftsbild. Das gilt umso mehr, als der nördliche Bereich des Plangebiets mit den beiden Doppelhäusern in den durch das LSG geprägten Außenbereich förmlich hineinragt. Insofern ändert sich auch der Gebietscharakter in Bezug auf das LSG. Das läuft dem Schutzzweck des LSG zuwider. Der seitherige organische Übergang der bebauten Grundstücke zum LSG geht dadurch verloren.</p>	<p>Es ist richtig, dass im Landschaftsschutzgebiet gemäß der LSG-VO „Mauracher Berg“ gewisse Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der LSG-VO „Mauracher Berg“. Der nördliche Bereich des Plangebiets, der nach Ansicht des Bürgers in den durch das Landschaftsschutzgebiet geprägten Außenbereich hineinragt, liegt demnach nicht im LSG.</p> <p>Der Geltungsbereich der LSG-VO ist allein maßgebend für die Beurteilung, ob durch Handlungen aller Art der Charakter des LSG verändert wird oder dem Schutzzweck nicht entsprochen wird.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebiets mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 10 m wird der Gebietscharakter des LSG nicht verändert, da in der näheren Umgebung des Plangebiets u.a. das Gebäude Bergstraße 10 direkt an das LSG angrenzt und daher bereits in der Bestandssituation eine bauliche Vorprägung am Rand des LSGs vorherrscht.</p> <p>Das LRA Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde, hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme zur Offenlage dieser Bebauungsplanänderung keine Bedenken bzw. Einwendungen bzgl. dem angrenzenden LSG Mauracher Berg hervorgebracht. Dies bestätigt die Annahme, dass durch die Bebauungsplanänderung das LSG Mauracher Berg in keinsten Weise beeinträchtigt wird.</p>	
C.10.12	<p>Die Gemeinde hat für die Bebauungsplanänderung die Orientierung an der umliegenden Bestandsbebauung als Planziel festgeschrieben.</p>	<p>Dies ist richtig.</p>	
C.10.13	<p>Wir stellen fest, dass die vorgesehene Bebauung nach dem nun vorliegenden Entwurf von der vorhandenen Bebauung in der anliegenden Bergstraße und Brestenbergstraße ganz erheblich abweicht. Insofern sehen wir die beiden Doppelhäuser sowohl nach ihrer Art als auch nach ihrer Größe mit dem genannten Ziel nicht vereinbar, weil es solche Häuser im Bestand nicht gibt.</p> <p>Gleiches gilt für die Firsthöhen, weil diese in der umliegenden Bebauung bis acht Meter reichen. Die vorgesehene Zweigeschossigkeit mit zusätzlich vorgesehenem Dachausbau unterscheidet sich ebenfalls von der Bestandsbebauung, welche durchgängig anderthalb Geschosse aufweist. Auch die vorgesehene Baudichte, welche zusammen mit den Garagen zu</p>	<p>Die Gemeinde hat sich u.a. selbst zum Ziel gesetzt, dass sich die künftige Wohnbebauung in die umliegende Wohnbebauung einfügt, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan bzw. an der bestehenden Bebauung.</p> <p>Orientieren bedeutet, dass auf die Umgebungsbebauung Bezug genommen wird, aber nicht in dem Umfang, dass sämtliche Eigenschaften der Umgebungsbebauung eins zu eins auf die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ übertragen werden.</p> <p>Der räumliche Umgriff des Orientierens an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung bezieht sich nicht nur auf die unmittelbare Umgebung – also die direkt an das Plangebiet an-</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 49 von 49
	<p>einem geschlossenen Riegel führt, ist so in der gesamten Umgebung nicht zu finden.</p>	<p>grenzenden Bereiche der Brestenberg bzw. Bergstraße –, sondern auch auf die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff (= u.a. weiterer Verlauf der Brestenberg bzw. Bergstraße, nördlicher Teil der Bahnhofstraße, Zugmantelstraße, Weingartenstraße, Unter dem Berg).</p> <p>Wenn man die „Siedlung“ in ihrem gesamten räumlichen Umgriff betrachtet, befinden sich neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser in der „Siedlung“. Die „Siedlung“ ist zudem vorwiegend durch Wohnen geprägt.</p> <p>Die 1. Bebauungsplanänderung „Siedlung“ setzt dementsprechend Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Daher wird das Planungsziel des Einfügens in die umliegende bestehende Wohnbebauung von der Gemeinde befolgt.</p>	