

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - B-Plan 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
1. Regierungspräsidium Freiburg			
1.1 Regierungspräsidium Freiburg; Ref. 21 Raumordnung		Keine Stellungnahme.	
1.3 Regierungspräsidium Freiburg; Ref. 5, Umwelt Ref. 54.1-4	21.01.2025	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 9, Landes- amt für Geologie	15.01.2025	Geologie - Im Plangebiet finden Sie eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteins-einheit „Löss“. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Paragneis“ im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. Geochemie - Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch 1.4 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 9, Landes- amt für Geologie		Bodenkunde - Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Böden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geo-technisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Ingenieurgeologie - Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
Noch 1.4 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 9, Landes- amt für Geologie		Hydrogeologie - Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Geothermie - Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Rohstoffgeologie - Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Bergbau - Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
Noch 1.4 Regierungspräsidium Freiburg; Abt. 9, Landesamt für Geologie		Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.5 Regierungspräsidium Freiburg; Landesamt für Denkmalpflege	09.12.2024	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Archäologische Denkmalpflege Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum B-Plan entsprechend ergänzt.
2. Regionalverband Südl. Oberrhein	10.12.2024	Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Geltungsbereich von etwa 0,4 ha, wird nach § 13a BauGB aufgestellt, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest. Die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 2. Regionalverband Südl. Oberrhein		Da auch in Ettenheimmünster eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Wir begrüßen, dass ein Einzelgebäude mit 8 Wohneinheiten und ansonsten zumindest 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Hierdurch könnten auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden, die insbesondere für junge Leute und Senioren interessant sind und dem demografischen Wandel entsprechen. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden. Um die Errichtung kleinerer Wohneinheiten nicht zu erschweren bzw. zu verteuern, sollte die Stellplatzverpflichtung an die Wohnungsgröße gebunden werden. So sollten kleine Ein-Personen-Wohnungen bis z.B. 40 qm auch nur einen Stellplatz nachweisen müssen und nicht zwei wie bisher vorgesehen (siehe Zif. 4 ÖBV). Laut Ziffer 3.2 der Begründung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan, so dass dieser nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen ist. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich aus der dörflichen Lage und einem fehlenden ÖPNV Angebot. Daher ist auch bei kleineren Wohnungsgrößen davon auszugehen, dass mehr als ein Auto pro Wohneinheit benötigt wird. Um eine Verlagerung dieser Autos in den öffentlichen Raum zu vermeiden wurden bewusst 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Wird zur Kenntnis genommen. Der FNP wird nach Rechtskraft des B-Plans angepasst. Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
3. Landratsamt Ortenaukreis			
3.1 Landratsamt Baurechtsamt	20.01.2025	Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht genehmigungspflichtig. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung folgender Unterlagen auf elektronischen Wege (Schreiben vom 08.02.2023) an bauleitplanung@ortenaukreis.de: Anschreiben mit Information über Inkrafttreten des Bauleitplans, Bekanntmachungsnachweis, Abwägungstabelle, Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fach-gutachten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen. Die Stellung der baulichen Anlagen nach Ziffern 4 und 5 ist auf deren Verhältnis zur öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt. Innerhalb des Planbereichs findet sich keine öffentliche Verkehrsfläche. Sofern erforderlich, müsste die Formulierung der örtlichen Zulässigkeit der Anlagen noch korrigiert werden. Die Erschließung der NZ 2, 3 und 4 muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. In Ziffer 3.2 könnte noch ergänzt werden, dass sich die Änderung des Bebauungsplans somit nicht aus dem FNP entwickelt aber entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB dennoch keiner Genehmigung bedarf. Die sich in Ziffer 2.2 befindliche Aussage, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt wird, sollte noch etwas ausgeführt werden. Wir begrüßen die mit dem Bebauungsplan ermöglichte geplante Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Hierdurch wird dem landespolitischen Ziel der Schonung von Außenbereichsflächen Rechnung getragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der FNP wird nach Rechtskraft als B-Plan angepasst. Die Formulierung der Ziffern 4 und 5 wird entsprechend angepasst. Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
3.2 Landratsamt Amt für Umweltschutz	20.01.2025	Artenschutz - In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros <i>bioplan</i> vom 30.10.2024 sind die Auswirkungen und auszuführenden Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden Fledermausarten festgestellt. Die in Kapitel 7.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 – Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten, VM2 – Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Fledermausarten, VM3 – Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM4 – Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermausarten sowie VM5 – Vermeidung von Eingriffen in den südlichen Gehölzbereich sind durchzuführen. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden. Durch die Planung gehen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind die in Kapitel 7.2 dargestellten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der festgestellten Fledermausarten umzusetzen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt. Die Umsetzung sowohl der Vorsorge-, Vermeidungsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Naturpark - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach §2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich.	Die gesamten Vermeidungsmaßnahmen sind Teil des Bebauungsplanes und es ist daher davon auszugehen, dass sie umgesetzt werden. Bei Nichtbeachtung behält sich die Baurechtsbehörde vor Maßnahmen zu ergreifen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine ökologische Baubegleitung ist unter Ziffer 9.6 bereits festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.2 Landratsamt Amt für Umweltschutz		Dach- und Fassadenbegrünung - Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten. Vermeidung Vogelschlag - Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren. Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden.	Von einer Pflicht zur Fassaden und Dachbegrünung wurde abgesehen. Dies wurde bereits in den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3.1 festgesetzt. Ein entsprechender Passus wird unter Hinweisen ergänzt.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch 3.2 Landratsamt Amt für Umweltschutz		Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltschutz (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen). Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022). Beleuchtung - Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bau von Lärmschutzwänden, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen ist nicht Gegenstand dieses Bauungsplanverfahrens. Eine entsprechende Festsetzung ist unter Ziffer 9.4 bereits in den Festsetzungen enthalten daher wird auf eine Aufführung unter Hinweisen und Empfehlungen verzichtet.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch 3.2 Landratsamt Amt für Umweltschutz		Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543). Bei Durchführung der erforderlichen Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	20.01.2025	Oberirdische Fließgewässer - Aufgrund der Hanglage ergeben sich mögliche Gefahren bei Starkregenabflüssen. In der Gemeinde Ettenheim wird derzeit das Starkregenrisikomanagement umgesetzt. Unter Beachtung unseres Hinweises bestehen keine Bedenken. Starkregen - Der Träger der Bauleitplanung hat im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht sämtliche Hochwasserrisiken zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Topografie lassen sich Oberflächenabflüsse durch Starkregen nicht ausschließen. Im Bauleitplan ist deshalb darzulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächlich abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung des Geltungsbereiches kann aufgrund der tieferen Lage der Straße Büsäge im Verhältnis zum Gebiet ausgeschlossen werden. Auf eine Starkregen angepasste Bauweise wird hingewiesen. Das Oberflächenwasser wird in den Kanal eingeleitet, nach Süden in Freibereiche.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch 3.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung - Wie den Antragsunterlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll die Entwässerung im Geltungsbereich im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser (Dachflächen) der jeweiligen Grundstücke soll dabei über private Retentionszisternen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Angaben zur Volumenermittlung und Drosselgröße sind in den textlichen Festsetzungen konkret aufgeführt. Erläuternde Angaben zur Ermittlung dieser festgesetzten Eckdaten sowie zu evtl. durchgeführten Untersuchungen weiterer Entwässerungsmöglichkeiten sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Weiter sind keine Angaben zur tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems zu entnehmen. Eine abschließende Beurteilung der tatsächlich gewählten Entwässerungskonzeption ist uns daher nicht möglich. Mit Verweis auf das allgemein anerkannte Regelwerk der Abwassertechnik (u.a. DWA A 118 i.V. mit der DIN EN 752) sowie den bisher geführten Gesprächen und Abstimmungen u.a. im Zusammenhang mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes für die Stadt Ettenheim sowie im Zusammenhang mit den gewässerökologischen Untersuchungen der Fließgewässer im Bereich des Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau (Gutachten Aland, Stand 2022) gehen wir davon aus, dass diese Belange ausreichend im Vorfeld und bei der weiteren Planung für die beabsichtigte Erschließungsmaßnahme berücksichtigt wurden bzw. weiterhin werden. Bezgl. der Thematik „Hangwasser“ gehen wir ebenfalls davon aus, dass eine Prüfung ob oberflächlich abfließendes Hangwasser dem Baugebiet zufließen kann und – sofern zutreffend – dieses Hangwasser zurückgehalten oder schadlos abgeleitet wird, ausreichend erfolgt ist.	Weitergehende Berechnungen sind Teil der Baugenehmigung Nach Auskunft des Tiefbauamtes ist das Entwässerungssystem leistungsfähig genug. Zudem war eine Bebauung der Fläche bereits bisher vorgesehen und entsprechend ohne Zisterne einberechnet, sodass die Vorgabe zur den Zisternen eine Verbesserung bewirkt. Wird zur Kenntnis genommen. Wie im oberen Abschnitt zur Thema Oberflächenentwässerung ausgeführt findet eine Verbesserung der Situation statt. Siehe Ausführungen zum Thema Starkregen auf S. 10

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch 3.3 Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		Wir bitten, bei künftigen Bebauungsplänen die unter- suchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsäch- lich gewählte Entwässerungssystem zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass die für den Stadtteil Ettenheimmünster erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser u.a. in den Ettenbach aus dem Jahr 2004 bis zum 31.12.2019 befristet war. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Was- serversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind un- sererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforder- lich.	Wird zur Kenntnis genommen
3.4 Landratsamt Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz	20.01.2025	Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.5 Landratsamt Gesundheitsamt		Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.6 Landratsamt Amt für Vermessung und Flurneuordnung	20.01.2025	Vermessung - Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stim- men mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Bezeichnung der angrenzenden Straße Büsäge (625) fehlt. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. Flurneuordnung - Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsver- fahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregun- gen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücknummer der Straße "Büsäge" wird entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.
3.7 Landratsamt Straßenverkehr und ÖPNV		Keine Stellungnahme	
3.8 Landratsamt Straßenbauamt		Keine Stellungnahme	

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
3.9 Landratsamt Amt für Waldwirtschaft		Keine Stellungnahme	
3.10 Landratsamt Eigenbetrieb Abfallwirtsch.	20.01.2025	Abfallwirtschaft - Die von der Straße "Büsäge" nach Süden abzweigende Stichstraße (Privatstraße) wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers – aufgrund fehlender Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge – nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll) im Einmündungsbereich zur HAUPTerschließungsstraße „Büsäge“ zur Abholung bereit gestellt werden müssen. Die Einplanung und Kennzeichnung einer öffentlichen Abfallbehälterbereitstellungsfläche – parallel zur "Straße Büsäge" wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen. Abfallwirtschaftssatzung - Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Die Hinweise und Empfehlungen werden entsprechend ergänzt. Ein dauerhafter Mülltonnenstandort direkt an der Straße wäre ein größeres Ärgernis für die Anwohner als die befürchtete Einschränkung an den Abfuhrtagen. Auch eine Begrenzung der Nutzung nur auf die Abfuhrtage ist städtebaurechtlich nicht möglich. Deshalb soll weiterhin von einem separaten Stellplatz abgesehen werden. Die Hinweise und Empfehlungen werden entsprechend ergänzt.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch 3.10 Landratsamt Eigenbetrieb Abfallwirtsch.		Bodenaushub - Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.	Ein Erdmassenausgleich ist aufgrund der bestehenden Erschließungsanlagen nicht mehr einplanbar. Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass auch ohne größere Erdbewegungen eine Bebauung möglich ist. Die Begründung wurde entsprechend um das Kapitel Ziffer 8 ergänzt.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch 3.10 Landratsamt Eigenbetrieb Abfallwirtsch.		Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um Entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.	
		Ergänzend weisen wir daraufhin, dass eine fehlende Berücksichtigung des Erdmassenausgleichs u. U. zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans wegen eines Abwägungsfehlers (wegen Abwägungsausfall) führen kann. Der Erdmassenausgleich als zu prüfender Belang ist als „Abwägungsmaterial“ bei der Planungsabwägung bzw. dem Planungsermessen gemäß BauGB in die Abwägung mit einzubeziehen.	Wird zur Kenntnis genommen
4. Polizeipräsidium Offenburg	10.12.2024	Seitens des Polizeipräsidiums Offenburg bestehen zu den dargestellten Planungen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
5. IHK Südlicher Oberrhein	16.01.2025	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,43 (0,41?) ha und befindet sich im Ortsteil Ettenheimmünster. Die Fläche soll nun als Wohngebiet entwickelt werden. Im Wesentlichen sollen laut Begründung kleinere Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen, der bestehende 2-geschossige Gebäuderiegel im Süden des Plangebietes zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut werden. Zur Schaffung neuer Wohnflächen im aktuellen Plangebiet sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,41 ha. Der Schreibfehler wird korrigiert.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
		Die beiden Schnitte mit den dargestellten Firstrichtungen sind doch verbindlich? Können dann im Plangebiet tatsächlich noch Doppelhäuser entstehen? Angeregt wird zudem, für Teilbereiche flächensparend die etwas dichteren Doppelhäuser verbunden mit der Möglichkeit, Wohnraum für mehr Parteien zu schaffen, verbindlich vorzugeben. Begrüßt wird, dass für die kleineren Gebäude bzw. Doppelhaushälften immerhin jeweils 3 Wohneinheiten, für das Mehrfamilienhaus sogar 8 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Es bleibt jedoch die Frage, wie in den Wohngebäuden mehrere Wohneinheiten entstehen sollten, wenn für jede Einheit bereits 2 Stellplätze zu realisieren wären. Dies gilt ganz besonders für das geplante Mehrfamilienhaus. Insofern bleibt dann auch die Frage, wie höhere Anzahlen von Wohneinheiten zur Unterbringung von mehr Parteien mit den bisherigen Vorgaben überhaupt möglich wären. Es wird empfohlen, die Stellplatzvorgabe nach Wohnungsgröße zu staffeln, sodass dann auch tatsächlich Einheiten für Ein- bis 2-Personenhaushalte mit entstehen können.	Die dargestellte Firstrichtungen der Schnitte sind nicht verbindlich und dienen lediglich zur Veranschaulichung einer möglichen städtebaulichen Entwicklung entlang der Straße "Büsäge". Um bei der späteren Realisierung der Fläche einen gewissen Spielraum zu behalten wird von einer verbindlichen Vorgabe von Doppelhäusern abgesehen. Der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich aus der dörflichen Lage und einem fehlenden ÖPNV Angebot. Dadurch ist auch bei kleineren Wohnungsgrößen davon auszugehen, dass mehr als ein Auto pro Wohneinheit benötigt wird. Um eine Verlagerung dieser Autos in den öffentlichen Raum zu vermeiden wurden bewusst 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		Keine Stellungnahme	
7. Deutsche Telekom		Keine Stellungnahme	

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregung	Beschluss
8. Netze BW GmbH	13.12.2024	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden. Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.	Die im Gebiet verlaufenden Versorgungsanlagen werden in der weiteren Planung berücksichtigt und entsprechend aufgenommen. Wird zur Kenntnisgenommen.
9. badenova Netze GmbH	12.12.2024	Es bestehen keine Einwendungen, Bedenken und Anregungen sowie keine beabsichtigten Planungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10. Abwasserzweckverband Südliche Ortenau		Keine Stellungnahme	

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
11. Wasserversorgungs- betrieb Ettenheim		Keine Stellungnahme	
12. Nabu Ettenheim		Keine Stellungnahme	
13. Landesnaturschutz verband		Keine Stellungnahme	
13. GemeindeSeelbach - Schuttertal		Keine Stellungnahme	

Zusammengestellt: Freiburg, den 02.04.2025 SHN
24.06.2025 SHN

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 1	10.01.2025	Wir sind wohnhaft innerhalb des derzeit festgesetzten Bebauungsplanes und sind mit der vorgesehenen Änderung nicht einverstanden. Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine Bebauung dieses Areals. Man sollte jedoch den dörflichen Charakter, sprich die aufgelockerte Bebauung, wie sie in Ettenheimmünster üblich ist, erhalten. Dem wird im derzeitigen Bebauungsplan Löhleacker-Büsäge Rechnung getragen. Dieser sollte auf die Sondernutzungsfläche Klinik übertragen werden. Aus unserer Sicht ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nicht notwendig. Es muss verhindert werden, dass eine massive Bebauung auf dem Sondergebiet Klinik stattfindet. Statt dessen muss die geplante Bebauung der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden. Es ist darauf zu achten, dass eine sich dazu fügende Struktur/Fläche, wie es sich in unserem Fall darstellt, in eine schon vorhandene Struktur/Fläche, einordnet. Schon alleine aus Respekt vor den Anwohnern, die schon zum Teil über ein halbes Jahrhundert in diesem Gebiet wohnen, ist dies wichtig. Darum fordern wir, dass das Sondergebiet Klinik, in den schon festgesetzten, vorhandenen Bebauungsplan Löhleacker-Büsäge voll umfänglich eingeordnet wird.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Noch Bürger 1	10.01.2025	Tritt die von Ihnen vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes Löhleacker-Büsäge so in Kraft wie es vorgesehen ist, werden diese Vorgaben auf das gesamte Bebauungsplangebiet übertragen. Auf der Grundlage der Gleichbehandlung, gelten die neuen Vorgaben (2-Geschossigkeit, höhere Firsthöhe, keine Baufenster mehr....) für alle Flurstücke im gesamten Bebauungsplan. Hierüber und ihre Folgen, sollten vorrangig alle Eigentümer innerhalb des Bebauungsplanes Löhleacker-Büsäge informiert werden. Weiter sollte dies in allen verantwortlichen Gremien, wie Ortschaftsrat und Stadtrat und der gesamten Bevölkerung bekannt gemacht werden. Die geplante Bebauungsplanänderung hat auch negative Auswirkungen auf die zukünftige Verkehrssituation. Durch die vorgesehene extrem dichte Bebauung, ist zukünftig mit einem ebenfalls extrem höheren Verkehrsaufkommen im Bereich der Einfahrt von der L 103 in die Lautenbach-Straße zu rechnen, da die Engstelle hier nur 1-spurig befahrbar ist und keine Ausweichmöglichkeit vorhanden ist. Schon lange ist diese schwierige Verkehrssituation bekannt aber es wurden keine Abhilfen geschaffen. Da alle Fahrzeuge der Bereiche Löhle, Büsäge, Lautenbach, Neuberg, Kreuzacker nur die Möglichkeit haben durch diesen Flaschenhals zu fahren, fordern wir eine angemessene, tragbare Bebauungsdichte, so wie es der jetzige vorhandene Bebauungsplan Löhleacker-Büsäge mit seinen Textfestsetzungen zulässt. Wir sind sogar der Meinung, die Bebauung der Sonderfläche Klinik darf erst vollzogen werden, wenn die Engstelle Lautenbach-Straße behoben ist.	Diese Einschätzung ist nicht korrekt. Die planungsrechtlichen Vorgaben, welche in der 2. Änderung "Löhleacker-Büsäge" getroffen werden haben keine Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung "Löhleacker-Büsäge". Baufenster sind im Bebauungsplan ausgewiesen, andernfalls wäre keine Bebauung möglich. Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch Bürger 1			Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken.
Bürger 2	14.01.2025	Wo ist die erforderliche Zufahrtsstraße vorgesehen, die bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch den geplanten Neubau (26 Wohneinheiten, 52 Stellplätze?) erforderlich wird? Die Zufahrt über die Lautenbachstraße würde dem sicher nicht gewachsen sein, bei der vorhandenen Straßenbreite ist nur wechselnd-einbahniger Autoverkehr (mit drohendem Rückstau auf die Hauptstraße I) möglich.	Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 3	15.01.2025	In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ist u.a. aufgeführt, dass sich das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich der Änderung in die bestehende Bebauung einfügen soll. Diese Aussage widerspricht der aktuellen Planung. Der Bereich „Büsäge“ ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern, nach dem gültigen Bebauungsplan (Bereich WA II) ist hier auch nur eine 1-(voll)gesch. Einzelhausbebauung erlaubt. Lt. Änderungsplanung soll jetzt eine 2-gesch. Einzel- und Doppelhausbebauung möglich werden. Der aktuelle Bebauungsplan erlaubt im WA II eine Grundflächenzahl von 0,30, lt. Änderung soll eine Grundflächenzahl von 0,4 möglich sein. Die zulässige Firsthöhe in der Änderungsplanung von 10 m überschreitet ebenfalls die aktuell gültige Firsthöhe im gültigen Bebauungsplan. Die Änderungsplanung ermöglicht den Umbau der „alten“ Turnhalle zu einem Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten, auch hier gibt es im Bereich der Büsäge keine entsprechende Bebauung.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch Bürger 3			Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfordert eine Anpassung an heutige bautechnische Anforderungen z.B. größere Stärkung der Dachkonstruktion aus Energiespargründen und kann daher nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan so übernommen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 3		Die Büsäge ist als verkehrsberuhigte Straße konzipiert. (Hier auch bitte darauf achten, dass die bestehenden Baumscheiben nicht entfallen!) Durch die vorgesehene Planung wird es bei maximaler Ausnutzung der Planungsvorgaben zu einer Überlastung mit Fahrzeugen kommen, ebenso wird es Probleme mit parkenden Autos geben.	Es ist vorgesehen die Baumscheiben zu erhalten, eine Versetzung kann nur mit Beschluss des Ortschaftsrates und auf Kosten des Antragstellers erfolgen. Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münster-talstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken.
		Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in dem betreffenden Bereich eine „Überverdichtung“ ermöglicht, die in keiner Weise dem Charakter des Ortes entspricht. Daher bitten wir Sie um eine Überarbeitung der Planung und um Übernahme der Vorgaben aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan für diesen Bereich: -1-(voll)geschossige Einzelhausbebauung mit Grundflächenzahl 0,30 mit angepasster Firsthöhe -Reduzierung der Wohneinheiten ehem. Turnhalle -keine weitere Bebauung im Bereich 3 (Turnhalle)	Siehe Empfehlung Planer auf Seite 22.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 4	15.01.2025	In der Begründung der Beratungsvorlage geht aus Punkt 5.3 hervor, dass sich die Bauweise an der Bebauung der benachbarten Gebiete orientiert und eine unangemessene dichte Bebauung vermieden wird, damit die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert wird. Dieser Aussage können wir nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfs nicht zustimmen. Das ausgewiesene Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten und das Verhältnis der Anzahl der Wohneinheiten zur Fläche fügt sich nicht in die vorhandene Struktur ein und entspricht nicht dem dörflichen Charakter. Es führt zu einer konzentrierten Bebauung und bei Ausnutzung der Möglichkeiten zu hohen Häuserfronten, die so nicht zur Umgebungsbauung passen. Im Vergleich zum momentan gültigen Plan sind Unterschiede in Geschossanzahl, Firsthöhe, Ausweisung Flachdach etc. erkennbar.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 4		Das geplante Baugebiet liegt inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Löhleacker-Büsäge“ (Fassung Mai 1999). Deshalb ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, weshalb für dieses Areal ein separater Änderungsplan erarbeitet wurde. In der Begründung des jetzigen Bebauungsplans ist bereits die bauliche Nutzung für dieses Gebiet verankert und auch die Baufenster für eine zukünftige Wohnbebauung eingezeichnet. Somit wäre nur eine Aufhebung der Ausweisung zum Sondergebiet erforderlich. Schon im Jahre 2010 wurde dies im Zuge der damaligen geplanten und wieder verworfenen Bebauungsplanänderung in einer Bürgeranhörung unter Beteiligung der Stadtverwaltung erörtert. Dabei wurde von städtischer Sicht mündlich bekundet, dass die Bedenken der Anwohner berücksichtigt werden. Auch im Sinne einer Nachverdichtung darf nicht außer Acht gelassen werden, dass durch eine Bebauung mit bis zu 26 Wohneinheiten auf einer Fläche von 0,41 ha weitere Problematiken entstehen. Der Blick sowohl auf das erhöhte Verkehrsaufkommen wie auch auf den ruhenden Verkehr sind dabei wichtig. Im Straßenverlauf der vier städtischen Baugrundstücke befinden sich zur Verkehrsberuhigung drei gepflanzte Bäume, die im zeichnerischen Teil des Entwurfs leider nicht ersichtlich sind. Parkmöglichkeiten an der Straße für Anlieferungen oder Besucher sind somit kaum vorhanden.	Der Hinweis ist korrekt der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier bereits einzelne Baufenster aus. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird zum einen die Erschließung der rückwertigen Bereiche berücksichtigt. Des Weiteren wurde bei der Planung neben der umgebenden Bebauung insbesondere der sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. BauGB, berücksichtigt. Aus heutiger Sicht ist die Ausweisung einzelner Baufenster nicht mehr zeitgemäß zudem ermöglichen die neu ausgewiesenen Baufenster eine größere Flexibilität in der Bebauung. Die drei vorhandenen Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse können keine zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze geschaffen werden, fußläufig erreichbare Parkflächen mit öffentlichen Stellplätzen sind beispielsweise im Bereich der Halle, des Friedhofs oder Rathaus vorhanden.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 4		Nicht nur die Büsäge ist vom Verkehrsaufkommen betroffen, sondern auch die Zufahrtsstraße Lautenbach. Schon jetzt ist die Verkehrssituation an der Engstelle der Abbiegung Münstertalstraße in die Lautenbachstraße (Anwesen Griesbaum) sehr unübersichtlich. Teils stauen sich bei Gegenverkehr die abbiegenden Fahrzeuge bis in die Münstertalstraße zurück. Fußgänger und vor allem Schulkinder, die zur Bushaltestelle oder zurück gehen, sind gefährdet, da kein Fußgängerweg vorhanden ist. Dies ist auch der einzige barrierefreie Weg für Personen mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen. Ein Vorbeifahren mit erforderlichem Abstand ist an dieser Stelle nicht möglich. Des Weiteren gibt es für größere Fahrzeuge wie LKWS keine Wendemöglichkeit in der Büsäge und Löhle. Eine Fahrstrecke, Hin- oder Rückfahrt, muss im Rückwärtsgang von bzw. bis zur Münstertalstraße zurückgelegt werden. Zu Mehrbelastungen wird es auch mit Inbetriebnahme des Ruhewaldes im Lautenbach durch Besucher der Trauerfeiern und Grabstätten kommen. Dies und auch die noch nicht bebauten Grundstücke im gesamten Wohngebiet und die dadurch entstehenden Auswirkungen für Rettungsfahrzeuge müssen in die weitere Planung bzw. Berechnung mitaufgenommen werden. Eine Reduzierung der maximalen Wohneinheiten auf dem neu geplanten Areal wäre daher empfehlenswert.	Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken. Die unzureichende Wendemöglichkeit für LKW ist bekannt, jedoch handelt es sich hierbei um eine bestehende Problematik die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 4		Wir wollen auch auf die Problematik der Müllentsorgung für das neu geplante Gebiet hinweisen. Da die Gebäude im rückwärtigen Bereich durch einen Privatweg erschlossen werden, müssen die Abfallbehälter der möglichen 14 Wohneinheiten an der öffentlichen Straße bereitgestellt werden. Durch die Bebauung der vier städtischen Grundstücke und der schmalen Fahrbahn ist die erforderliche Abstellmöglichkeit an Abfuhrtagen, vor allem bei Doppelleerung (schwarze + grüne Tonne), nicht vorhanden. Nach Durchsicht der Beratungsvorlagen ergaben sich für uns noch folgende Fragen. 1. Im Übersichtsplan sind für den rückwärtigen Teil des Bebauungsplans keine Eingrenzungen (Punktlinien) der Baugrundstück Nr. 2 und 4 dargestellt. Warum sind diese Bauplätze im Entwurf nicht ersichtlich? 2. Wäre somit ein direkter Anbau links und rechts an die Halle oder gar eine Bebauung über die komplette Länge möglich? 3. Auf dem ausgewiesenen Areal lagert ein Öltank im Boden. Ist eventuell mit Altlasten aufgrund Bodenverunreinigung bzw. negativen Folgen für die Käufer der Baugrundstücke zu rechnen? 4. In den schriftlichen Ausführungen finden wir keine Hinweise auf die Frist der Bebauung nach Kauf eines Grundstücks. Sind die Bewerber verpflichtet, innerhalb einer Jahresfrist das Gebäude zu erstellen? Gilt diese Frist auch für den bzw. die Eigentümer der rückwärtigen Grundstücke (Nr. 2, 3,4), die nicht im Besitz der Stadt Ettenheim sind?	Ein dauerhafter Mülltonnenstandort direkt an der Straße wäre ein größeres Ärgernis für die Anwohner als die befürchtete Einschränkung an den Abfuhrtagen. Auch eine Begrenzung der Nutzung nur auf die Abfuhrtage ist städtebaurechtlich nicht möglich. Deshalb soll weiterhin von einem separaten Stellplatz abgesehen werden. Dem Übersichtsplan liegt das aktuelle Kataster zugrunde. Die Einteilung der Bauplätze erfolgt durch einen Veränderungsnachweis und hat auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baufenster zeigen, dass eine durchgehende Bebauung über die komplette Länge nicht möglich ist. Der Öltank sowie Bodenverunreinigungen sind Sache des Grundstückseigentümers. Sofern ein Problemfall entstünde, gelten die entsprechenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regelungen für solche Fälle. Beim Kauf eines Grundstückes von der Stadt gilt eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren. Für dieses Grundstück, Flst. Nr. 27/3, besteht bereits eine Bebauung.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 5	15.01.2025	Ich begrüße es grundsätzlich, den ehemaligen Sondernutzungsbereich Klinik durch die Bebauungsplanänderung Löhleacker-Büsäge für ein Wohngebiet nutzbar zu machen. Allerdings wird meiner Meinung nach in der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung Löhleacker-Büsäge die umgebende Bebauung und der dörfliche Charakter in Ettenheimmünster nur unzureichend berücksichtigt. Meine Erwartung ist es, dass sich die Stadt dazu bekennt, den Charakter des Dorfes zu erhalten und in angemessener Weise zu planen. Auch wenn in der heutigen Zeit eine starke Verdichtung gefordert wird, kann der Dorfcharakter und die Umgebungsbebauung nicht unberücksichtigt bleiben. Mit der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung ist nun eine sehr dichte Bauweise möglich, die es erlaubt Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen und 10 m Firsthöhe zu bauen. Es ist zu erwarten, dass dies zu einer unverhältnismäßig konzentrierten Bebauung führt und hohe Häuserfronten entstehen, die so im gesamten Bebauungsgebiet Löhleacker-Büsäge nicht vorzufinden ist. Verdeutlichen möchte ich das anhand folgender Berechnung. Bei einer "optimalen" Nutzung der Bebauungsplanänderung ergäbe sich folgende Anzahl an Wohnungen auf dem ehemaligen Sondernutzungsbereich Klinik: 6 Flächen (1a-1d, 2+4) mit Doppelhaus: $6 \times 2 = 12$ Haushälften $\times 3$ WE = 26 Wohnungen 1 Fläche (3) mit Einzelhausbebauung = 8 Wohnungen sind insgesamt 44 Wohnungen, dafür werden 88 Stellplätze benötigt. Hier stellt sich schon die einfache Frage wo sollen 88 Stellplätze untergebracht werden. Es ist offensichtlich, welche Probleme hier entstehen können - Stichwort Parkplätze, Müllabfuhr, Verkehrssituation etc.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 5		Das ist nicht im Sinne der bestehenden Planung auf die sich die Anwohner verlassen haben. Wenn man diese lockere Bebauung und damit den Dorfcharakter aufgibt, geht eine wesentliche Attraktivität von Ettenheimmünster verloren, aufgrund dessen viele Einwohner hier gebaut und sich niedergelassen haben. Der derzeit gültige Bebauungsplan ist die Grundlage auf die sich die Anwohner verlassen haben und muss die Basis für die jetzige Bebauungsplanänderung sein. Da es bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan eine Planung für den Sondernutzungsbereich Klinik gibt, ist es nicht nachvollziehbar warum darauf nicht zurückgegriffen wird. Er berücksichtigt in angemessener Weise die Dorfcharakteristik. Ein einfacher Änderungsvorschlag für das ehemalige Klinikgelände könnte sein: Grundsätzlich WAll in offener Bauweise wie ringsum mit den gültigen Regelungen. Für den Bereich Turnhalle werden die Vorgaben von Büro Fischer angewandt, Nutzungsschablone 3. - siehe Skizze auf Seite 3. Zum Vergleich ergibt sich folgende Anzahl an Wohnungen: 6 Flächen mit Einzelhäusern: 6 x 3 Wohnungen = 18 Wohnungen 1 Fläche mit Einzelhausbebauung 8 Wohnungen zusammen: 26 Wohnungen Nötige Stellplätze 26 Wohnungen x 2 = 52 Stellplätze - immer noch schwierig unterzubringen. Daraus ist ersichtlich, selbst bei Übernahme des bestehenden Bebauungsplans ist eine dichte Bebauung möglich. Eine weitere Verdichtung ist deshalb nicht nachvollziehbar und unnötig. Der gleiche Kritikpunkt wurde bereits 2010 in einem Bürgergespräch in Ettenheimmünster zur 1. Bebauungsplanänderung mit den Anwohnern, Herrn Bürgermeister Metz und dem damaligen Bauamtsleiter Herr Bauch diskutiert. Dort wurde seitens des Bürgermeisters mündlich bekundet die Bedenken der Anwohner zu berücksichtigen und ernst zu nehmen, leider scheint das nun nicht mehr von Belang zu sein.	Anhand der Beispielrechnung wird relativ schnell deutlich, dass dieses Extrembeispiel aus verschiedensten Gründen gar nicht möglich ist. Anhand von Erfahrungswerten und im Zusammenspiel der Festsetzungen liegt eine realistische Zahl bei ca. 14 Wohneinheiten Im Vergleich dazu waren im rechtskräftigen Bebauungsplan neben dem Bestand noch fünf weitere Baufenster ausgewiesen. Aufgrund der Festsetzung der offenen Bauweise wären auch hier bereits Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig gewesen. Insofern ist die Berechnung der Wohneinheiten für den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht korrekt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich z.B. durch die Festsetzung, zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, die Verkehrszunahme relativieren wird. Nicht auf allen geplanten Grundstücken können problemlos sechs Stellplätze bei drei Wohneinheiten nachgewiesen werden.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 6	16.01.2025	Im neu erstellten Bebauungsplan sind vier Einfamilienhäuser mit jeweils drei Wohneinheiten und einer Firsthöhe von 10 m eingezeichnet. Im Vergleich dazu erlaubt der alte Bebauungsplan lediglich eine Höhe von 9 m mit maximal zwei Wohneinheiten (1 ½ geschossig). Die neuen Höhen könnten zu einer nicht passenden Häuserfront führen. Auch könnte diese Änderung als Benachteiligung für die aktuellen Eigentümer sowie für zukünftige Bauherren wahrgenommen werden. Es wäre wünschenswert, wenn sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Struktur einfügt. Wäre es möglich, den aktuell gültigen Bebauungsplan der Umgebung (WAll) als Grundlage zu verwenden? Der aktuelle Bebauungsplan sieht insgesamt 26 Wohneinheiten vor, was potenziell 52 Personen entspricht. Wenn ein Drittel dieser Haushalte zwei erwachsene Kinder hat, könnten zusätzlich 17 Personen hinzukommen.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 6			Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß.
		In unserer ländlichen Umgebung ist es üblich, dass jeder ein Auto benötigt, um zur Arbeit zu gelangen. Dies würde insgesamt 69 Fahrzeuge bedeuten, ohne die Besucherautos zu berücksichtigen. Wo sollen diese abgestellt werden? Eine Tiefgarage könnte hier eine sinnvolle Lösung darstellen.	Die Frage nach einer Tiefgarage beruht auf der nicht korrekten Annahme an Wohneinheiten. Eine Tiefgarage ist im Plangebiet nicht vorgesehen.
		Ein weiteres Anliegen betrifft die Verkehrssituation. In der Zeit von 7:00 Uhr bis 8:30 Uhr fahren viele zur Arbeit, während gleichzeitig Kinder und Jugendliche aus den Bereichen Büsäge, Löhle, Lautenbach und Neuberg zur Bushaltestelle gegenüber der Kirche gehen. Diese Personengruppe ist auf der Lautenbachstraße ohne Gehweg unterwegs, was eine erhebliche Gefährdung darstellt. Zudem ist die Engstelle bei der Lautenbachstraße 1 gerade einmal 3,60 m breit, was auch für andere Fußgänger, insbesondere ältere Menschen mit Rollatoren, problematisch ist.	Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch Bürger 6			Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken.
		Ein weiteres praktisches Anliegen betrifft die Müllentsorgung: Bei 26 Wohneinheiten stellt sich die Frage, wo die Mülleimer bei der Müllabfuhr abgestellt werden sollen. Es handelt sich hierbei um 52 Mülleimer (schwarz & grün).	Ein dauerhafter Mülltonnenstandort direkt an der Straße wäre ein größeres Ärgernis für die Anwohner als die befürchtete Einschränkung an den Abfuhrtagen. Auch eine Begrenzung der Nutzung nur auf die Abfuhrtage ist städtebaurechtlich nicht möglich. Deshalb soll weiterhin von einem separaten Stellplatz abgesehen werden.
		Bei der Durchsicht des Plans ist mir aufgefallen, dass die vorhandenen Baumscheiben in der Darstellung nicht berücksichtigt wurden, die jedoch von Bedeutung sind. Ich möchte auch auf die Bürgeranhörung von 2010 (Grossmann Projekt) hinweisen, bei der seitens der Stadt und des Bürgermeisters zugesichert wurde, die Bedenken der Anwohner zu berücksichtigen. Diese Punkte sind nicht nur meine persönlichen Bedenken, sondern spiegeln auch die Sorgen vieler Anlieger wider. Ich würde mich freuen, wenn wir einen gemeinsamen Gesprächstermin mit Herrn Bürgermeister Metz, Herrn Schoor vom Stadtbauamt sowie den Anliegern vereinbaren könnten, um diese Themen zu besprechen.	Die drei vorhandenen Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse können keine zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze geschaffen werden, fußläufig erreichbare Parkflächen mit öffentlichen Stellplätzen sind beispielsweise im Bereich der Halle, des Friedhofs oder Rathaus vorhanden.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 7	18.01.2025	Zunächst möchte ich mich für die Möglichkeit bedanken, meine Bedenken und Anregungen äußern zu dürfen. Ich schätze die Bemühungen der Stadt Ettenheim, die Entwicklung unserer Gemeinde voranzutreiben und gleichzeitig die Interessen der Bürger zu berücksichtigen. In Bezug auf die geplante Änderung des Bebauungsplans habe ich einige Punkte, die ich gerne zur Diskussion stellen möchte: Es ist von großer Bedeutung, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in die bestehende Struktur einfügt. Die vorgeschlagene Änderung führt jedoch zu einer konzentrierten Bebauung mit potenziell hohen Häuserfronten, die nicht mit der umgebenden Bebauung in Einklang stehen würde. Dies könnte dazu führen, dass der charakteristische Charme und die Identität unseres Dorfes beeinträchtigt werden. Darüber hinaus möchte ich an die Aussage unseres Bürgermeisters aus dem Jahr 2010 (Grossmann Projekt) erinnern als er sagte, dass die Idylle des Dorfes erhalten bleiben soll. Ich denke es wäre wertvoll, diese Vision in der aktuellen Planung zu berücksichtigen um sicherzustellen, dass wir die besonderen Merkmale und die Atmosphäre unseres Ortes bewahren. Ich möchte in diesem Zusammenhang einige Überlegungen anstellen, die für die geplante B-Planänderung von Bedeutung sein könnten. Es wäre hilfreich zu verstehen warum der aktuell gültige B-Plan der Umgebung (WAll) nicht auf das ehemalige Klinikgelände übertragen wird. Der bestehende B-Plan berücksichtigt bereits die spezifischen Gegebenheiten und könnte somit eine geeignete Grundlage für die zukünftige Planung bieten. Um der Gleichbehandlung gegenüber den Grundstücksbesitzern „Löhleacker-Büsäge“ Rechnung zu tragen, wäre es angebracht, den alten Bebauungsplan auch auf das geplante Klinik-Grundstück anzuwenden. Darüber hinaus möchte ich auf einige Unterschiede zwischen dem neuen B-Plan und dem bestehenden B-Plan Löhleacker-Büsäge hinweisen.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 7		Es scheint, dass der neue B-Plan in einigen Punkten eine ungleiche Behandlung darstellt. So erlaubt der neue Bebauungsplan eine Firsthöhe von 10 Metern, während im bestehenden Plan eine maximale Höhe von 9 Metern festgelegt ist. Zudem sind nun bis zu drei Wohneinheiten zulässig, im Gegensatz zu maximal zwei im alten Plan. Der neue B-Plan gestattet außerdem zwei Vollgeschosse sowie ein Dach, während der bestehende Plan lediglich eineinhalb Geschosse und ein Dach zulässt. Darüber hinaus sind Doppelhäuser im alten Bebauungsplan nicht gestattet. Gerne möchte ich nun auf einige praktische Gegebenheiten eingehen, die in direktem Zusammenhang mit der geplanten B-Planänderung stehen. Diese Aspekte sind meiner Meinung nach wichtig, um die Auswirkungen der Änderungen auf die bestehende Infrastruktur und die Lebensqualität der Anwohner besser zu verstehen.	Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfordert eine Anpassung an heutige bautechnische Anforderungen z.B. größere Stärkung der Dachkonstruktion aus Energiespargründen und kann daher nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan so übernommen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß.
		Es scheint, dass das Müllentsorgungskonzept möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt wurde, insbesondere in Bezug darauf, wo im maximalen Fall die 26 grauen und 26 grünen Tonnen bei der Abholung aufgestellt werden sollen. Es mangelt sowohl an privater als auch öffentlicher Fläche, um diese Anforderungen zu erfüllen. Ich halte es für wichtig hierzu eine Lösung zu finden, die sowohl den Bedürfnissen der Anwohner als auch den praktischen Gegebenheiten Rechnung trägt.	Ein dauerhafter Mülltonnenstandort direkt an der Straße wäre ein größeres Ärgernis für die Anwohner als die befürchtete Einschränkung an den Abfuhrtagen. Auch eine Begrenzung der Nutzung nur auf die Abfuhrtage ist städtebaurechtlich nicht möglich. Deshalb soll weiterhin von einem separaten Stellplatz abgesehen werden.
		Gerne möchte ich einen weiteren praktischen Punkt zur Verkehrssituation ansprechen. In ländlichen Gebieten sind die Bewohner auf das Auto angewiesen. Wenn wir von einem realistischen Richtwert von 1,5 Autos pro Wohneinheit ausgehen, würden bei 26 Wohneinheiten mindestens 39 Autos zu erwarten sein.	Um eine Verlagerung der PKWs in den öffentlichen Raum zu vermeiden wurden bewusst 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 7		Die Fahrzeuge der Besucher sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Dies wirft die wichtige Frage auf: Wo sollen all diese Autos untergebracht werden? Ein weiterer Aspekt, den ich ansprechen möchte, betrifft die Verkehrssituation in der Zeit von 6:45 Uhr bis 8:00 Uhr. In diesem Zeitraum fahren viele Bürger über die Lautenbachstraße zur Arbeit, während gleichzeitig Kinder und Jugendliche aus den Bereichen Büsäge, Löhle, Lautenbach und Neuberg zur Bus-haltestelle gegenüber der Kirche gehen. Diese Personengruppe bewegt sich auf der Lautenbachstraße ohne Gehweg, was eine erhebliche Gefährdung für ihre Sicherheit darstellt. Zudem ist die Fahrbahnbreite bei der Lautenbachstraße 1 mit gerade mal 3,60 m sehr schmal, was auch für andere Fußgänger, ins-besondere ältere Menschen mit Rollatoren, problematisch ist.	Jeder Grundstückseigentümer muss im Rahmen des Bauantrages die festgesetzte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen. Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 7		Erlauben Sie mir bitte, zum Schluss noch eine persönliche Anmerkung zu machen. Die Bebauung der Badwiese in Ettenheimmünster trägt zwar zur Linderung der Wohnungsknappheit bei, jedoch wurde dabei der Bürgerwunsch aus Ettenheimmünster, die Badwiese unbebaut zu lassen und somit das Ortsbild sowie die Idylle unseres Dorfes zu bewahren, nicht berücksichtigt. Ich hoffe sehr, dass sich ein ähnlicher Fehler im Falle der geplanten Bebauung „Löhleacker-Büsäge“ nicht wiederholt und wir gemeinsam eine Lösung finden, die sowohl den Bedürfnissen der Gemeinde als auch den Wünschen der Anwohner gerecht wird. Ich bin überzeugt, dass eine offene und konstruktive Kommunikation zwischen den Bürgern und der Stadtverwaltung entscheidend ist, um die bestmöglichen Lösungen für unsere Gemeinde zu finden. Da-her hoffe ich, dass meine Anmerkungen in den weiteren Planungsprozess einfließen können.	Die Stadt Ettenheim ist bestrebt ein städtebauliches Konzept für die Bebauung zu finden, in dem die Belange der Anwohner und Bürger gerecht abgewogen wurden. Dabei müssen aber auch in der Abwägung die Aspekte der Innenentwicklung, einer Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang sowie der dringenden Schaffung von Wohnraum entsprechend gewichtet werden.
Bürger 8	19.01.2025	Zunächst möchten wir es grundsätzlich begrüßen, dass das betreffende Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt wird. Zu folgenden Punkten legen wir hiermit jedoch unseren Widerspruch und unsere Bedenken ein: Widerspruch zur zulässigen Höhe der Gebäude Im Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschosse angegeben. Bei den Grundstücken entlang der Büsäge sind max. 1 Vollgeschoss erlaubt. Somit sind bei max. Bebauung im Geltungsbereich viel höhere Gebäude möglich als in der umgebenden Bebauung. Der Anblick von der Büsäge aus gesehen (Schnitt 1), empfinden wir als sehr störend. Die Antwort darauf, welche in Gesprächen seitens Vertreter der Stadt gegeben wurde, ob dies überhaupt so realisiert wird, ist nicht maßgeblich. Maßgeblich ist die Festlegung im Bebauungsplan. Hofft man bereits jetzt auf keinen Vollausbau, kann man dies auch gleich im Bebauungsplan durch eine Reduzierung der Vollgeschosse berücksichtigen. Die max. zulässige Höhe der Gebäude stört das Gesamtbild und passt nicht in die vorhandene Bebauung. Gerade auf der Talseite der Büsäge fällt solch eine Höhendifferenz besonders störend auf.	Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfordert eine Anpassung an heutige bautechnische Anforderungen z.B. größere Stärkung der Dachkonstruktion aus Energiespargründen und kann daher nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan so übernommen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch Bürger 8		Widerspruch zur Wohndichte Die Wohndichte im Geltungsbereich ist enorm hoch angesetzt, natürlich bedingt durch die 2 Vollgeschosse und auch durch die großzügige Auslegung der Baufenster. Bei max. Bebauung sind insgesamt 26 Wohneinheiten zulässig. Die Wohndichte im Geltungsbereich passt nicht zum Umfeld, in dem nur 1 Vollgeschoss erlaubt ist und auch die Baufenster eng begrenzt sind.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind. Siehe auch Empfehlung Planer auf Seite S. 37

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 8		Bei erweiterter Betrachtung stellt diese hohe Wohndichte im Geltungsbereich auch eine Ungerechtigkeit gegenüber den Grundstücksbesitzern im Umfeld dar, die ja durch Gebäudeerhöhung um 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse auch mehr Wohnfläche schaffen könnten (z.B. für deren Kinder). Zudem haben einige von diesen auch größere Grundstücke, bei denen eine hintere Bebauung möglich wäre, die Baufenster dies aber nicht zulassen. Zielt man nun auf die derzeitige Wohnungsnot ab, was bestimmt der Grund für die enorme Verdichtung im Geltungsbereich ist, müsste zum Zwecke der Wohnraumschaffung der Bebauungsplan für das Umfeld auch geändert werden. Auf der einen Seite belastet man diese Grundstückseigentümer mit neuerdings hohen Grundsteuern und auf der anderen Seite lässt man eine Wohnraumschaffung durch einengende Vorgaben in den Bebauungsplänen nicht zu. Das passt in der heutigen Zeit nicht mehr zusammen. Auch hier müsste der gültige Bebauungsplan geändert werden. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und auf den Verkehrsfluss Bei einer derartigen Zunahme von Wohneinheiten ergibt sich zwangsläufig auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Dieses führt mit Sicherheit an zwei Stellen zu Problemen:	Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in anderen Teilbereichen im Sinne einer Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist nicht ausgeschlossen. Aus bisherigen Erfahrungen aber auch nicht einhellig gewünscht, da eine solche Änderung verbunden mit Kosten und zusätzlicher Bebauung ist, aber oftmals ohne konkreten Bauwunsch. Der Gesetzgeber ist daran, für solche Fälle Erleichterungen zu schaffen. Auch eine Erweiterung der bebaubaren Flächen in den Außenbereich ist nicht ausgeschlossen, sofern sich die Eigentümer mit dem Ettenheimer Baulandentwicklungsmodell einverstanden erklären. Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
noch Bürger 8		Die erste Problemstelle betrifft den Abschnitt der Büsäge im Verlauf des Grundstückes im Geltungsbereich. In diesem Abschnitt sind drei Bauminselfn im Straßenraum vorhanden. Hier gibt es bereits derzeit immer wieder Probleme mit den Durchfahrten. Man stelle sich zudem vor, dass an Tagen der Müllabfuhr zumindest die Mülltonnen der im hinteren Teil gelegenen Wohnungen im Geltungsbereich auf der Straße stehen (wo denn sonst?) und diese dann zwangsläufig gegenüber, bzw. geringfügig versetzt, zu zwei Bauminselfn. Das Durchfahren zwischen Mülltonnen auf der einen Straßenseite und Bauminselfn auf der anderen Straßenseite ist damit nicht mehr möglich. Es muss daher geprüft werden, ob zumindest zwei der drei Bauminselfn entfernt werden können. Der Baumbestand ist bestimmt nicht als wertvoll zu betrachten, immer wieder sterben Bäume in der Büsäge ohnehin ab. Sie könnten durch Ersatzpflanzungen an anderer Stelle bestimmt mehr als kompensiert werden.	Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken. Die Bauminselfn wurden zur Verkehrsberuhigung angelegt Ein dauerhafter Mülltonnenstandort direkt an der Straße wäre ein größeres Ärgernis für die Anwohner als die befürchtete Einschränkung an den Abfuhrtagen. Auch eine Begrenzung der Nutzung nur auf die Abfuhrtage ist städtebaurechtlich nicht möglich. Deshalb soll weiterhin von einem separaten Stellplatz abgesehen werden. Die bestehenden Bauminselfn dienen der Verkehrsberuhigung und sollen erhalten bleiben.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 8		Die zweite Problemstelle betrifft die Einfahrt von der Münstertalstraße in die Lautenbachstraße. Die Durchfahrt in der Lautenbachstraße in Höhe des Wohnhauses auf Lgb-Nr. 35, ist sehr eng bemessen. Es ist auch kein Gehweg vorhanden. Als Fahrzeugführer ist die Einhaltung des Sicherheitsabstandes zu Radfahrer oder Fußgänger keinesfalls möglich. Kinder des im Straßenverlauf weiter oben liegenden Kindergartens springen daher oft auf die Treppe des Anwesens Lgb-Nr. 35, wenn sie auch nur schon von weitem ein Fahrzeug kommen sehen. Des Weiteren stehen oft heute schon linksabbiegende, von Münchweier kommende Fahrzeuge wartend auf der Münstertalstraße, weil bereits vor diesen ein linksabbiegender Fahrzeug im Einfahrbereich zur Lautenbachstraße wegen Gegenverkehr warten muss. Diese Engstelle stellt aktuell schon mit dem derzeitigen Verkehrsaufkommen eine Gefährdung dar, die sich durch die zunehmende Bebauung im Geltungsbereich noch verschärfen wird. Man bedenke hierzu auch noch die zahlreichen freien Baugrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches, die bei Bebauung über die Lautenbachstraße angefahren werden müssen und diese Situation künftig nochmals verschärfen.	Siehe Empfehlung Planer S.39

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Bürger</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregung</i>	<i>Beschluss</i>
Bürger 9	20.01.2025	Die Bebauungsmöglichkeit mit Doppelhäusern halten wir für ein zu dichte Versiegelung der Flächen. Es ist noch nicht ersichtlich, welche Aufteilung die Grundstücke erfahren werden. Die Baufenster sind aber sehr großzügig bemessen. Eine Beschränkung auf eine Einfamilienhausbebauungen sollte genügen.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung des ehemaligen Sondergebietes ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierfür bereits eine GRZ von 0,4 vorgesehen lediglich für die angrenzende Wohnbebauung war eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Mit der Ausweisung als WA wird künftig eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht und eine städtebauliche verträgliche Verdichtung ermöglicht. Des Weiteren ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 auf großen Grundstücken eine ähnlich große überbaubare Fläche wie bei kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4. Anzumerken ist, dass insbesondere im Norden eher kleinere Grundstücke vorgesehen sind. Ebenso sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher schon Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so dass damit die umgebende städtebauliche Situation aufgenommen wird. Die Anzahl der Wohneinheiten in NZ 3 (bestehendes Gebäude) wird auf 6 Wohneinheiten herabgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten in den NZ 1,2 und 4 wird auf 2 pro Gebäude angesetzt. Der dörfliche Charakter im Bestand lässt sich aus relativ großen Grundstücksgrößen ablesen. Im Hinblick auf §1a Abs. 2 BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, erscheint eine Überplanung mit so großen Grundstücken wie im Bestand aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß und von der Aussage des BauGB so nicht gewollt. Des Weiteren stammt der rechtskräftige Plan aus dem Jahr 1999, so dass nach über 20 Jahren eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts für einen Teilbereich durchaus begründet ist. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung gab es in Teilen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Flächen auf denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind. Die Aufteilung der Grundstücke wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt und ist grundsätzlich veränderbar.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 9		2.Aus der Schnittzeichnung ergibt sich, dass das Gelände in westlicher Richtung bereits ein aufsteigendes Gefälle zeigt. Aus Gründen des Entzugs von Licht bzw. Verschattung ist es nicht verständlich, weshalb noch höhere Wand- und Firsthöhen gegenüber der Bestandsbebauung zugelassen werden. Die maximale Firsthöhe sollte vor diesem Hintergrund nicht mehr als 7,50 m betragen. 3.Zugleich sollte Unzulässigkeit von Geländeänderungen im gesamten Bebauungsplangebiet aufgenommen werden, um die bisherigen Verhältnisse beibehalten zu können. 4. Bei der Fläche handelt es sich um eine kleinklimatisch wichtige Fläche, die nicht durch eine solch erhebliche Verdichtung der Bebauung verändert werden sollte. Wir befürchten negative Auswirkungen, auch was die Durchlässigkeit für Winde angeht. Vor diesem Hintergrund ist eine Reduzierung der zulässigen Gebäude und der Wohneinheiten vorzunehmen.	Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfordert eine Anpassung an heutige bautechnische Anforderungen z.B. größere Stärkung der Dachkonstruktion aus Energiespargründen und kann daher nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan so übernommen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß. Mit der Bebauungsplanänderung wurde versucht die geplante Bebauung bestmöglich in die Vorhandene Topographie einzufügen. Um dies darzustellen wurden zur Bebauungsplanänderung mehrere Geländeschnitte erstellt. Zudem wurden in den Festsetzungen unter Ziffer 8.1 Regelungen zur Geländeänderung getroffen. Jede unbebaute Fläche ist kleinklimatisch von Bedeutung. Festzustellen ist aber, dass der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Baumöglichkeiten für die Fläche vorgesehen hat mit einer maximalen GRZ von 0,4. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der Versiegelung nicht geändert.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 9		Zugleich sollten die Bäume und die Vegetation auf dem Grundstück soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies ist aus unserer Sicht noch nicht gewährleistet.	Im Rahmen der Erstellung des Umweltbeitrags sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde die Fläche betrachtet. Die Fläche wurde in Punkt Pflanzen/Tier/Biologische Vielfalt als Fläche mit größten Teils relativ geringer Wertigkeit eingestuft. Des Weiteren wurden mit der saP keine erhaltenswerten und damit im Bebauungsplan festzusetzenden Gehölze festgestellt. Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung wurden unter Ziffer 10.1 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.
		5.Gleichzeitig wird die intensive Bebauung zu massiven Verkehrsproblemen führen. Bei der Verwirklichung von insgesamt 26 Wohneinheiten haben die Befürchtung, dass der Verkehr erheblich zunehmen wird. Die tatsächliche Zunahme des Verkehrs und die damit verbundene Lärmbelastung müssen ermittelt werden, um ggf. daraus Schlüsse ziehen zu können oder die Einheiten zu reduzieren.	Zwischen 1995 und 2024 kam es im Einzugsgebiet statistisch betrachtet zu einer Zunahme von 74 KfZ. Mit der Umsetzung der 2. Änderung und einer Annahme von 14 Wohneinheiten würden sich zusätzlich 24 KfZ ergeben. Diese Verkehrszunahme erscheint in der Relation gebietsverträglich und stellt eine unwesentliche Zunahme dar. Die Hinweise zur jetzt schon problematischen Verkehrssituation im Einmündungsbereich Lautenbachstraße / Münstertalstraße werden zur Kenntnis genommen. Bereits seit längerem wurde mit der Festlegung von 30 km/h in der Münstertalstraße und der Aufstellung eines Verkehrsspiegels die vorhandene Situation bestmöglich verbessert. Darüber hinaus gilt nach der StVO das Gebot der Rücksichtnahme. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Kumulation der Festsetzungen, die Verkehrszunahme nicht beim Extremwert liegen kann sondern sich relativieren wird. Mit der Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, die auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, wird dem Umstand entgegengewirkt, dass Fahrzeuge den öffentlichen und beengten Straßenraum weiter einschränken.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 9		6. Zugleich ist die Stellplatzsituation in den Blick zu nehmen. Auch wenn in den Festsetzungen Vorkehrungen getroffen werden, ist nicht damit zu rechnen, dass die Eigentümer ihre Fahrzeuge auf den Grundstücken unterbringen werden. Wir können schon nicht erkennen, wo die Zufahrt zu welchem Baufenster liegen wird. Wo werden die Stellplätze für die acht Wohneinheiten in der Nutzungszone 3 untergebracht werden? Es fehlt ein Verkehrskonzept für eine so intensive Bebauung, wie sie hier geplant ist. Daher ist zum einen die Zufahrt zu dem Baugebiet anders zu planen; es sollte klar geregelt werden, wo Stellplätze unterzubringen sind, damit spätere Konflikte vermieden werden. Zum anderen sollte vorsorglich in der gesamten Büsäge ein Parkverbot aufgenommen werden - mit Ausnahme der öffentlichen Stellplätze - um ein wildes Parken im öffentlichen Straßenraum einzudämmen. 7. Die Stellflächen für Abfallbehälter werden bisher nicht festgelegt. Es wird nur eine Gestaltungsvorgabe in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten. Die Vorhaltung von Abstellflächen findet sich aber nicht im Bebauungsplan. Dies ist aus unserer Sicht erforderlich, um ein wildes Abstellen der Abfallbehälter in der Büsäge oder auf den Grundstücken zu vermeiden.	Jeder Grundstückseigentümer muss im Rahmen des Bauantrages die festgesetzte Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen. Verkehrsteilnehmer haben sich der StVO entsprechend zu verhalten. Ein Parkverbot ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern bedarf einer verkehrsrechtliche Anordnung.
			Ein dauerhafter Mülltonnenstandort direkt an der Straße wäre ein größeres Ärgernis für die Anwohner als die befürchtete Einschränkung an den Abfuhrtagen. Auch eine Begrenzung der Nutzung nur auf die Abfuhrtage ist städtebaurechtlich nicht möglich. Deshalb soll weiterhin von einem separaten Stellplatz abgesehen werden.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 9		8. Die Gestaltung der Häuser widerspricht völlig dem Ortsbild. Die Möglichkeit von Flachdächern und Attikageschossen findet sich in Ettenheimmünster bislang nicht. Es sollte aber der Charakter des Dorfes bewahrt werden. Die Zulassung von Flachdächern und Attikageschossen wird zu einer Wohnflächenmaximierung führen, die städtebaulich hier kein Vorbild hat. Zudem wird durch die Zulässigkeit von Attikageschossen faktisch auch eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, was weder nötig ist noch zumutbar ist. Wir lehnen sie ab. Die Dächer sollten wie auch in der Umgebung als Satteldächer ausgebildet werden, was auch dem bisher geltenden Bebauungsplan entspricht. Auf diese Weise werden tatsächlich nur zwei Geschossen gebaut werden, Unruhe vermieden werden und die Akzeptanz des Baugebiets gesteigert werden.	Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß. Durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit flacherer Dachneigung, sowie der Zulässigkeit von Flachdächern ermöglicht dennoch ein Einfügen in die umgebende Bebauung. Da Flachdächer begrünt werden müssen, würde dies im Übrigen auch einen Beitrag zum Klimaschutz darstellen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Attikageschossen sind die festgesetzten Wand- und Firsthöhen (7,50 m und 10,50 m) einzuhalten, somit ist eine dreigeschossige Bebauung nicht möglich.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
Bürger 10	21.01.2025	Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Löhleacker – Büsäge gibt es Neuerungen, die folgende Fragen aufwerfen: Warum wird eine Firsthöhe bis 10 Meter statt der bisher 7,5 Meter erlaubt? Im Falle einer Flachdachbebauung bedeutet es ein Vollgeschoss mehr. Wieso wird in einer Ortslage, wie in Ettenheimmünster so mit Vollgeschossen umgegangen? Warum ist eine Flachdachbebauung erlaubt? Daraus ergeben sich Konsequenzen für das gesamte Baugebiet Löhleacker-Büsäge, in Zukunft jeder das Recht hat wegen des Gleichheitsgrundsatzes ein Vollgeschoss mehr zu bauen. Je nach Grundstücksgröße wäre auch Geschosswohnungsbau denkbar. Warum ist in einem dörflichen Charakter Geschosswohnungsbau erlaubt?	Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfordert eine Anpassung an heutige bautechnische Anforderungen z.B. größere Stärkung der Dachkonstruktion aus Energiespargründen und kann daher nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan so übernommen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bei der Festsetzung zwischen ein und zwei geschossiger sowie zwischen berg- und talseitig differenziert. Auf Grund der Topographie (deutlich tiefer liegenden Straße Büsäge) kann bei den Grundstücken Flst. Nr. 27/7 und 27/6 von einer bergseitigen Situation ausgegangen werden. Bei einer zweigeschossigen, bergseitigen Bebauung war bisher eine Firsthöhe von 11,00 m zulässig, so dass die Festsetzung der Änderung mit 10,50 m darunter liegt. Für eine talseitige Bebauung wurde bisher grundsätzlich eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Da die 2. Änderung nicht zwischen berg- und talseitig differenziert bedeutet das, dass hier eine höhere Firsthöhe von 2,50 m zulässig ist (10,50 m statt bisher 8,00 m). Die Änderung der Firsthöhe auf 10,50 m erfolgt zudem vor dem Hintergrund die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Hinblick auf dieses Ziel erscheint auch eine eingeschossige Bebauung mit Steildach nicht mehr zeitgemäß. Durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit flacherer Dachneigung, sowie der Zulässigkeit von Flachdächern ermöglicht dennoch ein Einfügen in die umgebende Bebauung. Da Flachdächer begrünt werden müssen, würde dies im Übrigen auch einen Beitrag zum Klimaschutz darstellen.

Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster - 2. Änd. "Löhleacker-Büsäge"

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger
i.R. der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger	Schr.v.	Anregung	Beschluss
noch Bürger 10	21.01.2025	Ein weiterer Punkt, der Nachweis von Stellplätzen. Auf dem ausgezeichneten Gebiet sind maximal 26 Wohneinheiten möglich. Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze laut Landesbauordnung auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Wo werden bei derartiger dichter Bebauung die Stellplätze nachgewiesen werden können? Welche Konsequenzen hat die Versiegelung des Gebiets, bei 26 WE und 52 Stellplätzen ist die komplette Fläche versiegelt. Wie hoch ist der Versiegelungsgrad der Fläche, wo wird bei Starkregen das Wasser hingeleitet? Wo wird das Regenwasser hingeleitet? Wie sieht die Trinkwasserversorgung aus? Zum Thema Brandschutz, wie soll von der Hangseite aus Richtung Klinik im Falle eines Brandes gelöscht werden? Wie haben die Feuerwehrfahrzeuge Zugang? Zum Thema Statik und Denkmalschutz, unter dem Baugebiet von der Klinikseite/Hangseite her, befindet sich ein denkmalgeschützter Gewölbekeller. A. Wie soll das Baugebiet statisch abgefangen werden, wie soll das Problem statisch gelöst werden? Haben Sie ein Gutachten erstellt? Bitte um Aufklärung! B. Wie sieht es mit dem Denkmalschutz aus?	Jeder Grundstückseigentümer muss im Rahmen des Bauantrages die festgesetzte Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstücksnachweisen. Ist dies nicht möglich, darf nur eine geringere Zahl an Wohneinheiten gebaut werden. Hierzu wurden bereits Aussagen in der Begründung getroffen, die Hinsichtlich des Starkregens noch Ergänzt werden. Siehe auch Ausführungen zum Starkregen S. 10 Der erforderliche Brandschutz ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu prüfen und nachzuweisen. In diesem Fall ist keine besondere Problemlage erkennbar. Ein Gewölbekeller ist in der Kulturdenkmalliste nicht verzeichnet. Die Statik ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages zu prüfen und nachzuweisen. Die Überdeckung und das bisherige Gebäude lassen keine Problematik erkennen. Im Falle eines Problems sind die Eigentümer des Gewölbekellers in der Haftung. Auswirkungen auf den Denkmalschutz einzelner Gebäude sind nicht gegeben.

Zusammengestellt: Freiburg, den 02.04.2025 SHN
24.06.2025 SHN

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG