

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	6
A.1	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	6
A.2	Landratsamt Emmendingen – Naturschutz	6
A.3	Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	6
A.4	Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht	11
A.5	Landratsamt Emmendingen – Straßenbau	13
A.6	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehr	13
A.7	Landratsamt Emmendingen – Gesundheit	13
A.8	Landratsamt Emmendingen – Flurneuordnung	14
A.9	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaft	14
A.10	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange	15
A.11	Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen	17
A.12	Landratsamt Emmendingen – Kommunale Abfallwirtschaft	17
A.13	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	18
A.14	Landratsamt Emmendingen – Brand- und Katastrophenschutz	20
A.15	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	21
A.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen	23
A.17	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 Industrie, Schwerpunkt Luftreinhaltung	25
A.18	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	25
A.19	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst	29
A.20	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	30
A.21	Verband Region Südlicher Oberrhein	30
A.22	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	31
A.23	Deutsche Funkturm DFMG Engineering GmbH & Co. KG	31
A.24	Netze BW GmbH	32
A.25	naturenergie netze GmbH	32
A.26	TransnetBW GmbH	32
A.27	Amprion GmbH	32
A.28	PLEdoc GmbH	32
A.29	Stadtwerke Waldkirch	34
A.30	Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW)	34
A.31	NABU Kreis Emmendingen	35
A.32	Landesnatschutzverband AK Emmendingen	37
A.33	Stadt Waldkirch – Baurechtsbehörde	38
A.34	AK Klimaschutz Waldkirch	38
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	40
B.1	Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz	40
B.2	Landratsamt Emmendingen – Kommunale Wirtschaftsförderung	40
B.3	badenovaNETZE GmbH	40
B.4	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr	40
B.5	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	40
B.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	40
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	40
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	40
B.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau	40

B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion	40
B.11	Handelsverband Südbaden e.V.	40
B.12	Handwerkskammer Freiburg.....	40
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	40
B.14	terranets bw GmbH	40
B.15	Wasserversorgungsverband Mauracherberg	40
B.16	Freiwillige Feuerwehr Waldkirch	40
B.17	DRF	40
B.18	BUND e.V.....	40
B.19	Landesnaturausschutzverband BW	40
B.20	BUND Ortsgruppe Waldkirch	40
B.21	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach und Simonswald	40
B.22	LANA Landschafts- und Naturschutzinitiative Schwarzwald e.V.....	40
B.23	Schwarzwaldverein Waldkirch-Kandel e.V.	40
B.24	Schwarzwaldverein Kollnau-Gutach e.V.....	40
B.25	Stadt Waldkirch - Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	40
B.26	Stadt Waldkirch - Dezernat I	40
B.27	Stadt Waldkirch - Dezernat IV Abt. 4.2 Untere Verkehrsbehörde	40
B.28	Stadt Waldkirch - Dezernat IV Abt. 4.4 Tiefbau	40
B.29	Gemeinde Denzlingen	40
B.30	Gemeinde Freiamt	40
B.31	Gemeinde Glottertal.....	40
B.32	Gemeinde Gutach im Breisgau.....	41
B.33	Gemeinde Sexau	41
B.34	Gemeinde Simonswald	41
B.35	Gemeinde St. Peter	41
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	42
C.1	Person 1	42
C.2	Person 2 (Interessengemeinschaft mit ca. 40 Anhängern)	42
C.3	Person 3.....	47
C.4	Person 4	48
D	MÜNDLICH VORGETRAGENE STELLUNGNAHMEN AUS DER NICHTÖFFENTLICHEN ANWOHNERVERSAMMLUNG VOM 04. NOVEMBER 2025 (SINNGEMÄßE WIEDERGABE).....	51
D.1	Person 2 (Interessengemeinschaft mit ca. 40 Anhängern)	52
D.2	Person 5.....	54
D.3	Person 6.....	55
D.3	Person 7	56
D.4	Person 8.....	57
D.5	Person 9.....	57
D.6	Person 10.....	57
D.7	Person 11.....	58
D.8	Person 12.....	58
D.9	Person 13.....	58
D.10	Person 14.....	58
D.11	Person 15.....	59
D.12	Person 16.....	60

D.13	Person 17	60
D.14	Person 18	60


A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind blaugrün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)	
A.1.1	Am weiteren Verfahren bitten wir um Beteiligung. Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns eine Mehrfertigung in Papierform sowie die digitalen Unterlagen zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesagt. Die Große Kreisstadt Waldkirch ist die Baurechtsbehörde und für deren Aufgaben zuständig. Dennoch wird der Zusendung einer Mehrfertigung an das Landratsamt Emmendingen zugesagt.
A.2	Landratsamt Emmendingen – Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)	
A.2.1	Die Stadt Waldkirch möchte den Bebauungsplan „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ aufstellen. Die UNB begrüßt die Möglichkeit, eine große Anzahl von Wohnungen auf einer bisher anderweitig genutzten Fläche zu schaffen. Zu den Unterlagen gehört unter anderem eine Scopingunterlage zu den Fachbeiträgen „Umweltbericht“ und „Artenschutz“. Diese Scopingunterlage umreißt den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad für den naturschutzrechtlichen Teil des Bebauungsplans methodisch korrekt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Schutzgebiete, Streuobstbestände oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen. Die Artenschutzrechtlichen Belange sollen im folgenden Verfahren für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten bearbeitet werden. Die Abschichtung erscheint aufgrund der Lage und Habitatausstattung des BP-Gebietes sachgerecht. Das abschließende Artenschutzgutachten soll bis zur Offenlage vorliegen. Ebenso soll die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung inklusive eines grünordnerischen Konzepts mit entsprechenden konkreten Maßnahmen zur Offenlage erarbeitet werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Wie dargestellt erfolgt die Biotoptypenerfassung und Bewertung sowie die Arterhebungen im Zuge der weiteren Planung. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht sowie im Artenschutzgutachten als Anlage zum Umweltbericht zur Offenlage vorgelegt.
A.3	Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)	
A.3.1	Oberflächengewässer	
A.3.1.1	<u>Starkregen</u> Ob für die Bebauungsplanfläche auf Grund der Topographie eine Gefahr bei	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Stadt Waldkirch verfügt aktuell nicht über ein kommunales Starkregenmanagement, das auf

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Starkregenereignissen besteht, kann nicht beurteilt werden. Vom Land Baden-Württemberg wird den Kommunen empfohlen, sich mit der Thematik „Kommunales Starkregenmanagement“ auseinander zu setzen. Mit dem Leitfaden zum kommunalen Starkregenrisikomanagement stellt das Land den Kommunen ein einheitliches Verfahren zur Verfügung, um Gefahren und Risiken zu analysieren und so kommunale Starkregenkarten zu erstellen. Mithilfe der Karten können Kommunen einschätzen, wo sich Oberflächenabfluss sammelt und wo er abfließt. Auf dieser Grundlage können Städte und Gemeinden Maßnahmen erarbeiten, die mögliche Schäden im Ernstfall vermeiden oder zumindest spürbar verringern. Die Verantwortung hierfür obliegt den Kommunen.</p>	<p>entsprechenden Berechnungen basiert. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans kann dies jedoch auch nicht geleistet werden. Aufgrund der Topografie des Plangebiets besteht die Möglichkeit, dass bei entsprechenden Ereignissen das Wasser durch das Plangebiet strömt. Ein Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen die verschiedenen Regenereignisse berücksichtigt.</p>
A.3.1.2	<p><u>Entwässerungskonzept</u></p> <p>Das Entwässerungskonzept und der Umgang mit Niederschlagswasser soll bis zur Offenlage erarbeitet werden. Wir bitten das Entwässerungskonzept vor der Offenlage mit uns abzustimmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Abstimmung des Entwässerungskonzepts erfolgte vor der Offenlage mit der unteren Wasserbehörde. Das Konzept liegt den Unterlagen zur Offenlage bei.</p>
A.3.2	Grundwasser	
A.3.2.1	<p>Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in ausgeprägter Hanglage, was erfahrungsgemäß zu einer tiefen Lage des Grundwasserspiegels führt.</p> <p>Am 10.10.25 wurden durch das Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH zur Erkundung des Untergrundaufbaus vier Rammkernsondierungen (RKS 1-4) bis in eine Tiefe von maximal 3,5 m u. GOK abgeteuft und Versickerungsversuche durchgeführt. Der Anhand der Versickerungsversuche und nach DIN 18130, T1, ist der anstehende Untergrund als schwach durchlässig einzustufen. Der Untergrund ist wie folgt aufgebaut: Mutterboden (0,00–0,40 m u. GOK) Auffüllschichten (Kies ca. 0,40–1,00 m u. GOK) Hanglehm (ab ca. 1,00 m bis 3,5 m u. GOK) Verwitterter Fels (ab ca. 0,6–3,5 m u. GOK) Grundwasser wurde nicht angetroffen.</p>
A.3.2.2	<p>Wir bitten um Übernahme folgender Vorgabe in die planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen eines Baukörpers unter MHW eine Gewässerbenutzung dar und ist ohne Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich unzulässig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Da es sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung handelt, wird die Formulierung als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag												
	<p>Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.</p>													
A.3.3	<p>Abwasser</p> <p>Wir begrüßen den Vorsatz, eine Begründung und auch Gründächer in die Niederschlagswasserbewirtschaftung aufnehmen zu wollen, weitere Details zur Planung stehen noch aus.</p> <p>Wir bitten darum, das Entwässerungskonzept frühzeitig vor der Offenlage mit uns abzustimmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Abstimmung erfolgte frühzeitig vor der Offenlage. Das Entwässerungskonzept liegt den Unterlagen zur Offenlage bei.</p>												
A.3.4	<p>Wasserversorgung</p> <p>Eine Aussage hinsichtlich der gesicherten Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet wird erst im weiteren Verfahren abgestimmt (siehe Begründung Seite 14, Ziffer 2.7). Eine Stellungnahme erfolgt erst danach.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtwerke Waldkirch GmbH sind am Verfahren beteiligt.</p>												
A.3.5	<p>Altlasten und Bodenschutz</p>													
A.3.5.1	<p>Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) hin:</p> <table><tr><th>Nr.</th><th>Verdachtsflächentyp</th><th>Name</th><th>Objekt-Nr.</th><th>Bearbeitungsstand</th><th>Altlastenrelevanz</th></tr><tr><td>1</td><td>Altstandort</td><td>Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik</td><td>08828-000</td><td>BN-1</td><td>B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition</td></tr></table> <p>Für den Altstandort „Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik“ liegt ein Altlastenverdacht vor. Vor einer Bebauung bzw. Umnutzung der Fläche ist der vorliegende Altlasten- bzw. Gefahrenverdacht durch eine Orientierende Untersuchung eines in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständigen Gutachters zu überprüfen.</p> <p>Dem Gutachter empfehlen wir den Untersuchungsumfang mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, abzustimmen. In einem Bericht sind die Untersuchungsergebnisse wirkungspfadbezogen darzustellen und zu bewerten und der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur abschließenden Bewertung vorzulegen.</p>	Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz	1	Altstandort	Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik	08828-000	BN-1	B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird keine Vorabuntersuchung durchgeführt. Um in den Unterlagen dennoch auf den bestehenden Altlastenverdachtsfall aufmerksam zu machen, wird auf die vorzunehmende Orientierende Untersuchung in den Bauvorschriften hingewiesen.</p>
Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz									
1	Altstandort	Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik	08828-000	BN-1	B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition									

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Abb. 1: Auszug aus dem BAK mit dem im Text erwähnten Verdachtsflächentyp</p>	
A.3.5.2	<p>Weiterhin ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung auf dem Altstandort „Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik“ mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein könnten.</p> <p>Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich dieses Standorts anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Beschlussvorschlag A.3.5.1 wird verwiesen.</p>
A.3.5.3	<p>Mit der Bebauung der Fläche ist sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für alle relevanten Wirkungspfade und Bodentiefen eingehalten sind.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Beschlussvorschlag A.3.5.1 wird verwiesen.</p>
A.3.5.4	<p>Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Altstandort „Herz-Kreislauf-Klinik, Marseille-Klinik“ (rot markierte Fläche) ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten, es sei denn es wird durch eindeutige Untersuchungsergebnisse belegt, dass die Versickerung schadlos erfolgen kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Versickerung wird aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes, der Hanglage sowie der Altlastenverdachtsfläche nicht möglich sein. Das Entwässerungskonzept wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt. Teil dieses Konzeptes ist jedoch auch der Rückhalt von Niederschlagswasser v.a. in den Randbereichen.</p>
A.3.5.5	<p>Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.</p>
A.3.5.6	<p>Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Nach derzeitiger Einschätzung ergibt sich ein wesentlicher Anteil des Ausgleichsdefizits aus den Eingriffen in den Boden. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten daher in Erwägung gezogen werden.	Gemäß gängiger Praxis werden die Eingriffe im Rahmen des Umweltberichtes (auch eine Eingriffsausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“) erstellt und als Bestandteil des Umweltberichtes zur Offenlage vorgelegt. Hier werden auch bodenbezogene Maßnahmen dargestellt und als Festsetzungen und / oder Hinweise Bauvorschrift aufgenommen.
A.3.5.7	Unter „Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO)“ stellt das Land BW Suchraumkarten auf Gemeindeebene für potenziell geeignete Bodenauftragsflächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen fachtechnisch sachgerecht ausgeführte Bodenaufträge können als Bodenverbesserung und damit als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie bedürfen im Regelfall einer naturschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigung. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.	Dies wird berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planung wird eine Umsetzung geprüft und falls möglich entsprechend dargestellt sowie bei Bedarf mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorabgestimmt. Die Darstellung erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.
A.3.5.8	Laut Umweltbericht erfolgt eine Bilanzierung des Schutzguts in Ökopunkten im Rahmen des Umweltberichtes zur Offenlage.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.5.9	Wird im Zug der Erschließungsmaßnahmen als eigenständiges Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt, so ist nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Wir bitten die Kommune um Prüfung und Beurteilung dieser Vorgabe.	Dies wird berücksichtigt. Eine Überprüfung erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.
A.3.5.10	Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind unter anderem zu berücksichtigen.	Dies wird berücksichtigt. Der bestehende Hinweis zum Bodenschutz in den Bauvorschriften wird ergänzt.
A.3.5.11	Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung	Dies wird berücksichtigt. Der bestehende Hinweis zum Bodenschutz in den Bauvorschriften wird ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.	
A.4	Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)	
A.4.1	Gegen den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die folgenden Anregungen und die dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.4.2	Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.3	Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.4	Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aufstellung des Bebauungsplanes mit ein- zubeziehen.	
A.4.5	Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.6	Anfallender Bauschutt (z.B. bei Rückbau- und Umbauarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.7	Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.8	Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die beim Abbruch anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4.9	Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5 Landratsamt Emmendingen – Straßenbau (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)		
A.5.1	Der o.g. Bebauungsplan grenzt direkt an die L 186. Daher werden folgende Hinweise geäußert: Die Erschließung des kompletten Gebietes darf ausschließlich über die „Kandelstraße“ erfolgen. Direkte Zufahrten zur L 186 werden nicht gestattet.	Dies wird berücksichtigt. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Feuerwehrezufahrt von der L186 wird nicht weiterverfolgt. Um eine direkte Zufahrt von der Landesstraße auch weiterhin auszuschließen, wird im Bebauungsplanentwurf ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
A.5.2	Bezüglich der Reduzierung des Anbauverbotes entlang der L 186 auf 15 m ist zwingend das RP Freiburg anzuhören. Es wird um weitere Beteiligung gebeten.	Dies wird berücksichtigt. Das RP Freiburg wurde am Verfahren beteiligt. Die eingegangene Stellungnahme sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge sind unter Ziffer A.16 in die Abwägung eingestellt.
A.6 Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehr (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)		
A.6.1	Zuständigkeitshalber verweisen wir auf die Stadt Waldkirch, die hier als eigenständige Verkehrsbehörde anzuhören ist. Von Seiten des Straßenverkehrsamtes bestehen keine weiteren Bedenken oder Anmerkungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Verkehrsbehörde der Stadt Waldkirch wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt, es wurde jedoch keine Stellungnahme abgegeben.
A.7 Landratsamt Emmendingen – Gesundheit (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)		
A.7.1	Laut Planunterlagen „Umweltbericht (Scoping)“ S. 17/18, liegen 3 Wasserschutzgebiete in ca. 1,5 km Entfernung: WSG-Gutach „Brunnen I+II“, WSG Waldkirch „Siensbachquellen“ und „Buchenbühlquellen“. Ebenfalls befindet sich in ca. 65 m Entfernung des Plangebietes das Oberflächengewässer „Flötzbächle“. Dies ist entsprechend bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Oberflächengewässer „Flötzbächle“ liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Durch die Lage in Entfernung zum Plangebiet werden Auswirkungen durch Baumaßnahmen nicht erwartet.
A.7.2	Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.3	Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden ist hinzuweisen.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zur Trinkwasserversorgung wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Zudem ist gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen).	
A.7.4	Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Lt. gängiger Praxis wird auf die Festsetzung von giftigen (z.B. dem Pfaffenhütchen als Strauch) oder/und allergenen Pflanzen verzichtet und bei der Auswahl der Artenliste für gebietseigener Gehölze berücksichtigt.
A.7.5	Darüber hinaus setzen wir voraus, dass die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft gewährleistet ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Waldkirch GmbH sind am Verfahren beteiligt. Die Anregungen sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge sind unter Ziffer A.29 in die Abwägung eingestellt.
A.8	Landratsamt Emmendingen – Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)	
A.8.1	Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)	
A.9.1	Zu o.g. Planvorhaben gibt es aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Das Planvorhaben sieht die Entwicklung des bereits bebauten Bereichs der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik zu Wohnraum vor, landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die vorgesehene Nutzung des bereits vorbelasteten Areals mit mehrstöckiger Wohnbebauung und Tiefgaragen führt zu einem sehr guten Verhältnis von Fläche zu Einwohnerzahl. Das Vorhaben trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Für die im weiteren Verfahren noch zu benennenden Ausgleichmaßnahmen verweisen wir auf § 15 (3) BNatSCHG, demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch	Dies wird berücksichtigt. Es wird geprüft, ob Flächen der Biotopverbundplanung der Stadt Waldkirch als Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar sind. Sollte dies nicht möglich sein, werden weitere Flächen im notwendigen Umfang herangezogen. Die Abstimmung bzw. Stellungnahme mit der zuständigen Landwirtschaftsbehörde erfolgt im Zuge der Offenlage.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Bei einer geplanten Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist laut § 15 (6) NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen.</p>	
A.10	<p>Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)</p>	
A.10.1	<p>Waldinanspruchnahme</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des südlichen Teilbereichs der Bauleitplanung „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ liegen Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Im Bebauungsplan sind 0,3 ha Waldflächen am südlichen Ende des Teilbereichs auf Flurstück Nr. 778/3 Gemarkung Waldkirch geplant. Allerdings besteht zurzeit tatsächlich Wald gemäß § 2 LWaldG auf 0,7 ha auf diesem Flurstück. Im Zuge eines Ortsbegangs wurde durch das Forstamt eine Waldflächenabgrenzung vorgenommen, das kartografische Ergebnis erhalten Sie als Anlage zu dieser Stellungnahme. Für die Waldflächen, die überplant werden (ca. 0,4 ha), ist ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG zu stellen, damit der Bebauungsplan rechtskräftig werden kann. Das dafür notwendige Antragsformular erhalten Sie als Anlage zu dieser Stellungnahme.</p> 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Fachbeitrag „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ wurde bereits ausgearbeitet und wird auch Bestandteil des Umweltberichtes (Stand Offenlage). Hier sind die fachlichen und rechtlichen Grundlagen für die Beurteilung der Waldinanspruchnahme dargestellt.</p> <p>Für die innerhalb des Geltungsbereiches zur Bebauungsplanung liegende Waldfläche wird – wie im Fachbeitrag fachlich und rechtlich begründet - im Vorlauf zur Offenlage eine Umwandlungserklärung (Antrag auf Waldumwandlungserklärung) über die Untere Forstbehörde an die Höhere Forstbehörde geleitet. Die Umwandlungsgenehmigung erfolgt dann im zweiten Schritt auf der Grundlage der mit Satzung beschlossenen Darstellung als Bestandteil des Umweltberichtes inkl. Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Der südliche Teil der Waldfläche bis zur Bebauungsplangrenze kann unter Berücksichtigung des Mindestabstandes zu den geplanten Gebäuden erhalten werden.</p>
A.10.2	<p>Waldabstand</p> <p>Der vorgeschriebene Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO wird durch die geplanten Baufenster unterschritten, sowohl zu Wald, der sich innerhalb des Bebauungsplans befindet, als auch zu</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Vorgriff zu dem als Bestandteil des Umweltberichtes zur Offenlage erarbeiteten Fachbeitrag „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ wird folgendes ausgeführt und in Karten dargestellt:</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wald außerhalb des Bebauungsplans. Der angrenzende Wald ist im Besitz der Stadt Waldkirch. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass die allgemein prognostizierten klimatischen Veränderungen wohl mit häufigeren Extremwetterereignissen einhergehen. Hierdurch dürfte das Risiko für Schäden durch umstürzende Bäume (zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen) und Waldbrand (tendenziell steigendes Waldbrandrisiko aufgrund längerer Dürreperioden) zunehmen. Weiterhin befinden sich die Bäume an einem Hang oberhalb der geplanten Bebauung und sind bis zu 45 m hoch (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsplans). Dies erhöht die Gefahren für Gebäude im Plangebiet und würde eine Erweiterung des Waldabstand über 30 m hinaus rechtfertigen. Entsprechend müssten die Baufenster angepasst werden, um die Gefahren zu vermeiden. Unter bestimmten Voraussetzungen können seitens des Planungsträgers Ausnahmen zum Waldabstand zugelassen werden. Etwaige Ausnahmen sind in der Folge vom Planungsträger zu verantworten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Gehölzfläche im Eigentum der Stadt Waldkirch und eine Gehölzfläche im Eigentum der Straßenbauverwaltung RP Freiburg auf der Böschung zur Kandelstraße ist nicht Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Umwandlungserklärung nach § 10 LandesWaldGesetz ist demzufolge nicht erforderlich. • Die Abstandsflächen 30 m lt. LBO östlich außerhalb angrenzenden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Es handelt sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Umwandlungserklärung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich, da für die Waldfläche weder in der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans noch im Bebauungsplan eine anderweitige Nutzungsart dargestellt bzw. festgesetzt wird (§ 10 Abs. 1 Landeswaldgesetz). • Die Abstandsfläche 30 m lt. LBO südlich des Plangebietes: Es handelt sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Eine Umwandlungserklärung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich, da für die Waldfläche weder in der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans noch im Bebauungsplan eine anderweitige Nutzungsart dargestellt bzw. festgesetzt wird (§ 10 Abs. 1 Landeswaldgesetz). • Wald innerhalb der Bebauungplangrenze (FISTk 778/3): Auf ca. 0,7 ha wird Wald in eine andere Nutzungsart (Bebauung) überführt. Für die Waldfläche die überplant wird, wird eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz als Bestandteil des Fachbeitrages „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ erforderlich und im Vorab zur Offenlage über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde geleitet. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht hier nicht, da die Fläche weniger als 1 ha umfasst. Der Verlust an Waldfläche wird durch Maßnahmen im Wald bzw. am Waldrand (z.B. Maßnahme der Biotopverbundplanung Waldkirch) ausgeglichen. Die Konkretisierung der Maßnahme und die Zuordnung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zur Offenlage. Die Umwandlungsgenehmigung erfolgt nach Satzungsbeschluss auf der Grundlage der dargestellten und bilanzierten Ausgleichsmaßnahme des dann rechtskräftigen Bebauungsplanes. <p>Alle Bäume oberhalb der geplanten Gebäude in ihrer Höhe auch über 30 m mit Abstand zur geplanten Bebauung werden beseitigt. Baumhöhen von 45 m konnten im Rahmen der örtlichen Höhenmessung mit Dendrometer (Institut für FE Uni Göttingen) nicht bestätigt werden. Unabhängig davon werden die Baumhöhen im oberhalb liegenden Gefährdungskorridor im Zuge der baulichen Umsetzung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		gemessen und alle Bäume im Abstand größer gleich Baumhöhe zur Bebauung beseitigt.
A.11 Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)		
A.11.1	Aus bestattungsrechtlicher Sicht ist die Zuständigkeit des Landratsamtes Emmendingen, Friedhofswesen, als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben. Die bestattungsrechtlichen Belange werden durch die Stadt Waldkirch als untere Verwaltungsbehörde selbst vertreten, deren eigene Zuständigkeit nach dem Bestattungsgesetz sich aus § 3 Bestattungsgesetz, § 36 Abs. 1 Bestattungsverordnung, §§ 15 Abs. 1 Nr. 1, 19 Landesverwaltungs-gesetz, § 3 Abs. 1 Nr. 1 Landesver-waltungs-verfahrens-gesetz ergibt. In Ermangelung einer eigenen Zuständigkeit geben wir daher keine Stellungnahme ab.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12 Landratsamt Emmendingen – Kommunale Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)		
A.12.1	Zum o.g. Vorhaben weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Belange der Müllabfuhr sowie der Belange der Abfallwirtschaft hin:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Belange der Müllabfuhr „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“, (siehe anhängende PDF-Datei).	Dies wird berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt in der weiteren Planung.
A.12.3	Belange der Abfallwirtschaft <u>Erdaushub:</u> Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen. Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Erdaushub wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 17.11.2020)	
A.13.1	<p>Anlass</p> <p>Bei der Planung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen für Neubaugebiete ist festzustellen, dass die Belange und Anforderungen der Müllabfuhr und anderer Versorgungsfahrzeuge nicht hinreichend beachtet werden. Die Abfuhrunternehmen beschwerten sich über unzulängliche Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Gründe sind der Trend zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • schmalere Straßenquerschnitten, Verzicht auf Schrammbord, Gehweg und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, • Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Einbau von Hindernissen. <p>Diese Entwicklungen geben Anlass auf die Erfordernisse der Müllabfuhr hinzuweisen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die aktuellen Planungen sehen vor, die Müllbehälter am Tag der Abholung entlang der Kandelstraße, bzw. dem Allmendweg aufzustellen, so dass die Müllfahrzeuge nicht in das Plangebiet einfahren müssen. Die konkrete Planung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.</p>
A.13.2	<p>Bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen der Müllabfuhr</p> <p>Nach der DGUV Vorschrift 70 Fahrzeuge, der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ und den sicherheitstechnischen Bedingungen der Berufsgenossenschaft (gesetzliche Unfallversicherung) müssen Straßen, die von Müllfahrzeugen befahren werden (sollen), bestimmte Anforderungen erfüllen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgt in der weiteren Planung.</p>
A.13.2.1	<p>Einige ausgewählte allgemeine Bedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Straße muss ausreichend tragfähig sein (das zulässige Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 32 t). • die Fahrbahnbreiten von Anliegerstraßen und -wegen sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu dimensionieren. • die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer eines Müllfahrzeuges einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern einhalten kann. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgt in der weiteren Planung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Kurven sowie Ab- und Einbiegebereiche müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge gestaltet werden. • in das Fahrzeugprofil (Regelmaß: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven usw. keine Gegenstände, z.B. Dächer, Straßenlaternen, starke Baumäste hineinragen. • Schwellen und Durchfahrtsschleusen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. 	
A.13.3	<p>Besondere Bedingungen für Stichstraßen und Wege</p> <p>Nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Auf Sackstraßen, die nach dem 1.10.1979 geplant und gebaut werden, darf mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr rückwärtsgefahren werden. Ausgenommen ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens.</p> <p>In Stichstraßen und -wegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, muss am Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Die Wendeanlagen sind so zu dimensionieren, dass möglichst nur ein- oder zweimal zurückgestoßen werden muss.</p> <p>Auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Köln), wird hingewiesen.</p> <p>Für alle Straßen mit Wendemöglichkeit gilt grundsätzlich, dass diese Straßen nur vorwärts befahren werden dürfen und an ihrem Ende gewendet werden muss. Wenn am Ende keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf ein Abfallsammelfahrzeug aus sicherheitstechnischen Gründen die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. Die Anwohner von Stichstraßen und -wegen ohne Wendemöglichkeit müssen dann das Müllgefäß sowie alle anderen Abfälle an der nächsten anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitstellen. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen wird man es den Anwohnern zumuten können, ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgt in der weiteren Planung.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	der Straßeneinmündung liegen. In allen anderen Fällen wird erwartet, dass Stichstraßen von Müllfahrzeugen befahren werden, weshalb am Ende dieser Straßen Wendeanlagen vorzusehen sind.	
A.13.4	<p>Folgerungen</p> <p>Die Gemeinden werden ausdrücklich auf die zu beachtenden Belange der Müllabfuhr hingewiesen. Falls in den Bebauungsplänen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder ohne Durchfahrmöglichkeit (z.B. mit Steckpfosten, Senkpfosten) geplant werden, sind die Konsequenzen hinsichtlich der Belange der Müllabfuhr abzuwägen und zu begründen. In solchen Fällen sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden, dass die Müllgefäße an eine geeignete anfahrbare Stelle gebracht werden müssen und dass die Anwohner diese Erschwernisse in Kauf zu nehmen haben.</p> <p>Bebauungspläne, die die baulichen und sicherheitstechnischen Anforderungen der Müllabfuhr nicht erfüllen, müssten ggf. wegen dem Verstoß gegen Vorschriften der städtebaulichen Planung (Gebote der Berücksichtigung der Belange des Güterverkehrs § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB) sowie der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (Müllwerker) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), beanstandet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgt in der weiteren Planung.</p>
A.14	<p>Landratsamt Emmendingen – Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)</p>	
A.14.1	Gegen die dargelegten Ziele der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Mit Blick auf beabsichtige Art und Weise der Bebauung (bis zu 7-geschossige Bauweise, unterirdische Großgaragen) ist auf eine ausreichende Erschließung für Fahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr zu achten. Dies beinhaltet insbesondere ausreichende Zu- und ggfs.-Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen i.S. des § 15 LBO i.V.m. der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr/ DIN 14090:2024-02. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie Bewegungsflächen an Löschwasser-einspeisestellen über das Plangebiet verteilt vorzuhalten sein werden.	<p>Dies wird später berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der folgenden konkreten Baugenehmigungsplanung wird ein entsprechendes Brandschutzkonzept erarbeitet und den Unterlagen zur Baugenehmigung beigelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist dies jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Regelungsgegenstand.</p>
A.14.3	Zur auskömmlichen Versorgung mit Löschwasser ist für die vorgesehene Art und Weise der Bebauung eine	Dies wird zur Kenntnis genommen.

[illegible]

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p>	
A.15.3	<p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15.3.1	<p><u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Ingenieurgeologie wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.15.3.2	<p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.15.3.3	<p><u>Geothermie</u></p> <p>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe 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.	
A.15.3.4	<u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.4	Landesbergdirektion	
A.15.4.1	<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.5	<u>Allgemeine Hinweise</u> <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> 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. <u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> 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 .	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 01.09.2025)	
A.16.1	Der o.g. Bebauungsplan befindet sich im Untersuchungsraum der Landesstraße L 186, unsere Belange sind durch den	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vorgang daher berührt. Wir befinden uns außerhalb der Ortsdurchfahrt.	
A.16.2	<p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Gemeint sind damit bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise über der Erdgleiche liegen, auf das Ausmaß der Erhebung kommt es nicht an. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zielt darauf ab, den Bereich des Anbauverbotes fern von baulichen Anlagen zu halten, die nach ihrem Erscheinungsbild und ihrer Nutzung geeignet sind, die Sicht der Verkehrsteilnehmer zu behindern und deren Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Verboten ist beispielsweise die Errichtung von Gebäuden, Kläranlagen, Verkaufsständen und -wägen aber auch anderen fahrbaren Gegenständen, wenn sie länger als kurze Zeit abgestellt werden, Leitungsmasten, Pfosten, Werbeanlagen und Einfriedungsmauern.</p> <p>Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 StrG kann im Einzelfall eine Ausnahme der Anbaubeschränkung zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abweichung auf 15 m wird von Seiten der Gemeinde angestrebt. Die schriftliche Darstellung der Gründe für eine Abweichung wurden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt und inhaltlich geschärft. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg erscheint die vorgebrachte Argumentation für eine Rücknahme des Anbauverbots nachvollziehbar.</p>
A.16.3	<p>Der von Ihnen übermittelte Bebauungsplanentwurf soll die Errichtung von Gebäuden, welches unter das Anbauverbot entlang der Bundesstraßen fallen, ermöglichen. Aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich für uns derzeit noch nicht, inwieweit eine grundstücksbezogene Härte gegeben sein könnte. Allein die bessere, oder wirtschaftlichere Nutzbarkeit des Grundstücks reichen hierfür jedenfalls nicht aus.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Durch die Anordnung der Gebäude entlang der Straße im Bereich des Anbauverbots ergeben sich im Quartier straßenabgewandte Innenbereiche, welche zu einer hohen Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen führt. Wie aus der moderaten GRZ und GFZ zu schließen ist, geht es nicht um eine bessere wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks.</p> <p>In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wurde Argumentation in der Begründung geschärft, sodass eine Rücknahme des Anbauverbots nachvollziehbar ist.</p>
A.16.4	<p>Im vorliegenden Einzelfall kann berücksichtigt werden, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer durch die bereits bestehende Böschung nicht beeinträchtigt wird und jedenfalls insoweit keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gegeben ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.16.5	<p>Darüber hinaus argumentieren Sie, dass derzeit keine langfristigen Ausbauabsichten der L 186 bestünden, da diese derzeit saniert werde. Dies ist nicht der Fall. Allein der Umstand, dass eine Straße derzeit</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird bezüglich eines möglichen Ausbaus der Landesstraße angepasst. Durch die Einhaltung einer 15 m-Anbauverbotszone im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>saniert wird, lässt nicht den Schluss zu, dass langfristig keine Ausbauabsichten bestehen.</p> <p>Die aktuelle Sanierung der L 186 kann jedoch nicht als Zusage getroffen werden, dass zukünftig auf der Landesstraße keine Ausbauabsichten bestehen. Zu den von § 9 Abs. 1 FStrG geschützten öffentlichen Belangen zählt jedoch auch das Interesse der Allgemeinheit am Ausbau und der Straßengestaltung der Bundesstraße. Dabei kommt es auf konkret bevorstehende Ausbauabsichten nicht an. Schon der Umstand, dass ein Straßenausbau „nicht ausgeschlossen“ werden kann, steht der Annahme einer Ausnahmesituation regelmäßig entgegen (vgl. VG Münster, Urteil vom 05.12.2008 - 8 K 228/07 -, juris Rn. 24).</p>	<p>Bebauungsplan steht dennoch weiterhin genügend Fläche für einen Ausbau der Landesstraße zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs scheint, auch dann durch die in der vorherigen Stellungnahme dargelegte erhöhte Position der Neubauten oberhalb der Böschung, nicht gegeben.</p>
A.16.6	<p>Durch den Bebauungsplan soll eine lärmempfindliche Bebauung näher an die Landesstraße heranrücken. Damit etwaige Konflikte zwischen Straße und Wohnen ausgeschlossen werden können, bitten wir um Vorlage eines Lärmschutzgutachtens.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmeinwirkung durch den Straßenverkehr durchgeführt. Dabei wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, sowie die Veränderungen der Verkehrslärmsituation in der angrenzenden Nachbarschaft durch die Planung bewertet. Die schalltechnische Untersuchung wird den Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplans beigelegt.</p>
A.16.7	<p>Wir bitten Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und stehen Ihnen gerne für ein Gespräch zur Verfügung.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Einer weiteren Beteiligung am Verfahren wird zugesagt.</p>
A.17	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 Industrie, Schwerpunkt Luftreinhaltung (Schreiben vom 01.09.2025)</p>	
A.17.1	<p>Aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich nach unserer Kenntnis keine IE- und Störfall-Anlagen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.18	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 05.09.2025)</p>	
A.18.1	<p>Waldinanspruchnahme</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst das gesamte Flurstück 778/3 und somit ca. 0,7 ha Wald i. S. d. § 2 LWaldG. Der südliche Bereich von ca. 0,3 ha soll dabei als Wald innerhalb des Bebauungsplans erhalten bleiben. Nördlich daran angrenzend sollen Flächen laut städtebaulichem Entwurf als Wohnbebauung genutzt werden. Insofern befinden sich Waldflächen i.S.d. § 2 LWaldG, für die eine</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Beschlussvorschläge A.10.1 und A.10.2 wird verwiesen.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse und überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer Waldfläche im Plangebiet im Umfang von 0,7 ha, die entsprechende ausgeglichen werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>andere Nutzungsart vorgesehen sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im bestehenden Bebauungsplan sind sämtliche Waldflächen als Sanatorium dargestellt. Wald i.S.d. § 2 LWaldG ist ein tatsächlicher Begriff, dessen Einstufung sich an die tatsächlichen, objektiven Gegebenheiten knüpft. Die Ausweisung im bestehenden Bebauungsplan ist für die Waldeigenschaft daher unerheblich. Entsprechend sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ Waldinanspruchnahmen nach § 10 LWaldG verbunden.</p> <p>Nach § 10 LWaldG ist eine Zustimmung der höheren Forstbehörde (Umwandlungserklärung) zwingend erforderlich, wenn für Flächen im Sinne von § 2 LWaldG in der Bauleitplanung eine andere Nutzungsart dargestellt werden soll.</p> <p>Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann eine derartige Bauleitplanung erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Das Verfahren wird nur auf Antrag eingeleitet.</p> <p>Die entsprechenden Antragsunterlagen (Lageplan, forstrechtlicher Ausgleich) sind über die örtlich zuständige untere Forstbehörde des Landratsamts Emmendingen bei der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg einzureichen. Bei Vorliegen der vollständigen Unterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen.</p> <p>Der beabsichtigten Waldinanspruchnahme dürfen keine (in der Abwägung als vorrangig eingestufte) öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und /oder artenschutzrechtlichen Belange. Wir weisen in diesem Zusammenhang bereits jetzt darauf hin, dass es sich bei einem Teil der Waldfläche um einen, durch Rechtsverordnung gesetzlich geschützten Erholungswald gem. § 33 LWaldG handelt.</p>	<p>Wie im Umweltbericht zur Offenlage noch näher ausgeführt wird, stehen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden gemäß gängiger Praxis auf der Grundlage der Ergebnisse der derzeit noch nicht abgeschlossenen Erhebungen (Arterhebungen und Biotoptypenkartierung) dargestellt, die Eingriffe in die Biotope bilanziert und entsprechende Vermeidungs- (Artenschutz) – Ausgleichsmaßnahme (Naturschutz und Artenschutz) dargestellt und festgesetzt.</p> <p>Wie in der Methodik zur Waldfunktionenkartierung dargestellt, handelt es sich hierbei um eine landesweite Neuausweisung des Erholungswaldes ohne rechtsförmliche Zweckbindung aus dem Jahre 2018. Sie stützt sich auf ein an der FVA entwickeltes Modell, das die <u>potenzielle</u> Inanspruchnahme des Waldes darstellt.... Es handelt sich um eine Abbildung der potenziellen Inanspruchnahme von Wald an Spitzenlagen, also nicht um eine real nachgewiesene Nutzung durch Erholungssuchende.</p> <p>Der Wald innerhalb des Plangebietes ist für Erholungssuchende nicht zugänglich, da das gesamte Areal durch einen Zaun verschlossen ist. Darüber hinaus befindet sich dieser Waldteil in einer Steillage die nicht durch Wege erschlossen ist. Der östlich außerhalb des Plangebietes angrenzende Wald ist ebenfalls aufgrund der Steillage und fehlender Wege für Erholungssuchende nicht nutzbar.</p> <p>Oberhalb und südlich außerhalb entlang des Zaunes befindet sich ausgehend vom Allmendweg auf ca.70 m ein forstlicher Maschinenweg der dann als Fußweg außen auf ca. 90 m entlang des Zaunes führt. D.h. auf einer Länge von 160 lfm ist das Plangebiet entlang des Weges am Zaun einsehbar und z.B. das Bestandsgebäude durch den davor liegenden Wald vor Einsehbarkeit geschützt. Der innerhalb des Zaunes anschließende Wald im südlichen Teil des Plangebietes (Waldmeister-Buchenwald im Westen und ein Nadelbaumbestand im östlichen Teil) bleibt auf einer Breite von mindestens ca. 20 m erhalten. D.h. alle geplanten neuen Gebäude als auch das in der Planung zur Erhaltung und weiteren Nutzung vorgesehene große Gebäude werden durch den davor stehenden Wald weiterhin verdeckt und sind für „potenziell“ Erholungssuchende nicht wahrnehmbar.</p> <p>Zusammenfassende Beurteilung: als Erholungswald nutzbarer Wald ist durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Der Fachbeitrag „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ incl. der vom Planungsträger (hier vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Michael Schmieder) <u>Umwandlungserklärung</u> wurde mit Stand 27. September 2025 fertig gestellt und wurde-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Soweit die Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Waldumwandlungserklärung (§ 10 Abs. 2 LWaldG). Zur Gewährleistung der Voraussetzungen sind auch Nebenbestimmungen festzusetzen. Von besonderer Bedeutung ist dabei stets der nach § 9 Abs. 3 LWaldG erforderliche forstrechtliche Ausgleich. Mit diesem sollen die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ausgeglichen werden.</p> <p>Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung muss eine bereits mit der unteren und höheren Forstbehörde abgestimmte Eingriffs- Ausgleichsbilanz enthalten. Weitere Informationen hierzu finden Sie in der beigefügten Handreichung zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.</p>	<p>wird der höheren Forstbehörde über die Untere Forstbehörde zu gestellt. Hier ist auch der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und dargestellt.</p> <p>Weiterhin wird hier im fachlichen und rechtlichen Kontext erläutert, dass der Verlust an Waldfläche durch Maßnahmen im Wald bzw. am Waldrand (z.B. Maßnahme T6 der Biotopverbundplanung Waldkirch - Aufwertung und Vernetzung trockener Waldränder) ausgeglichen wird. Die Konkretisierung der Maßnahmen bzw. Zuordnung erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.</p> <p>Die <u>Umwandlungsgenehmigung</u> mit den dann festgelegten Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen erfolgt dann auf der Grundlage und Darstellung in den Unterlagen zum Bebauungsplan mit Stand Satzungsbeschluss.</p>
A.18.2	<p>Darstellung von Wald im Bebauungsplan</p> <p>Waldflächen sollen grundsätzlich nur dann in einen Bebauungsplan einbezogen und dort als Flächen für Wald dargestellt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist und dem Schutz des Waldes dient. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll die südliche Teilfläche des Flurstücks 778/3 als Wald im Bebauungsplan dargestellt werden, da diese aktuell als Sondergebiet „Sanatorium“ im bestehenden Bebauungsplan dargestellt ist, jedoch als Wald planungsrechtlich gesichert werden soll. Ein städtebaulicher Nutzen der Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erkennbar. Eine rechtliche Sicherung der Waldfläche durch Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da Waldflächen bereits durch § 9 LWaldG in ihrem Bestand geschützt sind. Im Städtebaulichen Entwurf ist die Fläche als „Ausgleich“ beschrieben. Die alleinige Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen rechtfertigt eine Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Fachbeitrag „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ der bisher nicht Inhalt der Unterlagen war, wird die Waldfläche im südlichen Plangebiet auf dem Flurstück 778/3 im Umfang von ca. 0,7 ha als Waldbestand dargestellt der der geplanten Bebauung weichen muss und für den im ersten Schritt eine Umwandlungserklärung gem. § 10 Abs. 2 LWaldG eingereicht wird.</p> <p>Ein Teil der südlichen Waldfläche bis zum Zaun bleibt erhalten. Dieser soll weiterhin als Wald im bebauungsplan dargestellt werden, da hier im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt ist. Würde dieser Teilbereich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, würde hier die Festsetzung des Sondergebiets bestehen bleiben. Aus städtebaulicher Sicht wäre dies nicht zielführend und spiegelt nicht die Planungsabsichten der Stadt wieder. Dementsprechend besteht sehr wohl ein berechtigtes städtebauliches Interesse den Wald in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.</p>
A.18.3	<p>Waldabstand</p> <p>An die, im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bebauung grenzen Waldflächen an. Betroffen ist sowohl die Waldfläche, welche nach aktueller Planung als Wald im Bebauungsplan erhalten bleiben soll, als auch Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Häuser 6-9 grenzen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Beschlussvorschläge A.10.1, A.10.2 und A.18.1 sowie auf den hierzu erstellten Fachbeitrag „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ incl. der Umwandlungserklärung wird verwiesen.</p> <p>Der Wald auf der Südseite der geplanten Gebäude 6-9 wird entsprechend der Darstellung im o.g. Fachbeitrag und in Abhängigkeit von der Baumhöhe</p>


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>im Süden auf etwa 22 Meter an Wald an. Zudem grenzen die Häuser 5 und 6 an eine Waldfläche im Osten auf bis zu ca. 8 Meter an.</p> <p>Der gesetzlich geforderte Mindestabstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 30 m nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird damit deutlich unterschritten. Die Vorschrift dient der Gefahrenabwehr vor herabfallenden Ast- und Kronenteilen oder umstürzenden Bäumen durch Extremwetterereignisse. Mögliche Gefahren können sich außerdem aus dem allgemeinen Waldbrandrisiko ergeben. In diesem Zusammenhang sollte berücksichtigt werden, dass sich die diesbezüglichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten durch die prognostizierten klimatischen Veränderungen verschärfen dürften. Genannt seien hier eine prognostizierte Zunahme der Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen, unabhängig von einer Hauptwindrichtung sowie längere Hitze- und Dürreperioden. Aus diesem Grunde sollte hier auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands besonders geachtet werden. Südlich der geplanten Gebäude steigt das Gelände stark an (ca. 30 % Hangneigung). Darüber hinaus erreichen die Bäume aktuell Höhen von deutlich über 30 m, z.T. von über 45 m. Daraus ergibt sich eine atypische Gefahrenlage, welche auch eine Erweiterung des geforderten Abstandes über 30 m hinaus rechtfertigen würde.</p> <p>Die Baugrenze (das Baufenster) ist daher dem gesetzlich geforderten Waldabstand anzupassen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechen darzustellen. Unter bestimmten Voraussetzungen können seitens des Planungsträgers Ausnahmen zum Waldabstand zugelassen werden. Etwaige Ausnahmen sind in der Folge vom Planungsträger zu verantworten.</p> <p>Der Waldabstand sollte nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im B-Plan dargestellt werden.</p>	<p>entfernt. Eine flächendeckende Beseitigung erfolgt im Abstand von 31 Meter. Darüber hinaus werden Einzelbäume im verbleibenden Wald bis zur Grundstücksgrenze im Süden die von ihrem Standort aufgrund ihrer Höhe über 31 m bis zu den Gebäuden reichen gefällt und beseitigt.</p> <p>Bei den Häusern 5 und 6 wird der Waldabstand lt. LBO 30 m durch Baumentnahme und danach niederwaldartiger Bewirtschaftung mit stufenweisem Aufbau (am Waldrand Waldsträucher, danach stufenweise mit zunehmendem Abstand Baumarten mit zunehmender Wuchshöhe jedoch unter der Wuchshöhe Abstand zu den Gebäuden).</p> <p>Das Abrücken der Baufenster wurde in Abstimmung mit den Architekten geprüft und ist aus technischen Gründen (z.B. Erschließung in steilem Gelände usw.) nicht möglich. Darum muss der Wald im 30 m Abstand wie dargestellt in anderer Waldform bewirtschaftet werden. Der Waldabstand im Umweltbericht (mit Anlagen) zur Offenlage dargestellt.</p>
A.18.4	<p>Umweltprüfung</p> <p>Die forstrechtlichen Belange (Waldinanspruchnahme, Eingriffsminimierung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Waldfunktionen) sind im Umweltbericht vollumfänglich abzuhandeln. Die oben genannten Hinweise sind zu beachten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die vorherigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.19	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 21.08.2025)	
A.19.1	<p>Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren. Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen.</p> <p>Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbilddauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig. Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden, siehe Anhang, oder auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter <u>Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg</u> heruntergeladen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit mindestens 42 Wochen ab Auftragseingang beträgt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da im Rahmen des Bebauungsplans keine Kampfmitteluntersuchung vorgenommen wird, ist das Plangebiet weiterhin als Verdachtsfall einzustufen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.19.2	<p>Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach- und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden.</p> <p>Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342).	
A.20	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 13.08.2025)	
A.20.1	<p>Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Denkmalschutz wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.20.2	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21	Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.09.2025)	
A.21.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,9 ha, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA vor.</p> <p>Das Betriebsgelände der ehem. Herz-Kreislauf-Klinik und der darauffolgenden Pflegeklinik liegt seit 2015 brach.</p> <p>Die FNP-Änderung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche erfolgt im Parallelverfahren.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.21.2	<p>Wir begrüßen die vorgesehene Nachnutzung des Geländes mit der verdichteten Bauweise des städtebaulichen Entwurfs. Die Festsetzungen sind hinsichtlich der baulichen Dichte verbindlich zu fassen, damit nicht doch freistehende Einfamilienhäuser entstehen.</p> <p>Die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten und die damit verbundenen neuen Einwohner sollten in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Offenlage werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird bereits in der Begründung aufgeführt, die Anzahl der daraus resultierenden Einwohnenden wird noch ergänzt.</p>
A.22	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 13.08.2025)	
A.22.1	<p>Auf dem Gelände der ehemaligen, einige Jahre bereits leerstehende Herz-Kreislauf-Klinik am Kandelnordfuß östlich der B 294 soll ein Wohngebiet mit ca. 300 Wohnungen für wohl 600 - 700 Menschen entstehen und hierzu o.g. Bebauungsplan aufgestellt werden sowie die ebenfalls erforderliche FNP-Änderung vorgenommen werden. Das Mittelzentrum Waldkirch ist im Sinne von § 201 BauGB als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ klassifiziert. Nach einem teilweisen Abbruch der Klinikgebäude - nach aktuellem Planungsstand soll immerhin das Klinik-Haupthaus („Haus 1“) erhalten und ebenfalls für Wohnungen umgebaut und genutzt werden -, soll verdichteter Geschosswohnungsbau entstehen. Die Flächeneffizienz der Bebauung wird nochmals erhöht durch mehrere Tiefgaragen, in denen die notwendigen Stellplätze überwiegend untergebracht werden sollen. Der Presse ist zu entnehmen, dass ein „bunter Wohnungsmix von 1,5- bis 5-Zimmerwohnungen“ sowie 20 % geförderter Wohnraum entstehen soll.</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden erst zur Offenlage vorgelegt.</p> <p>Die Planung der Stadt Waldkirch kann jedoch bereits jetzt begrüßt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.23	Deutsche Funkturm DFMG Engineering GmbH & Co. KG (Schreiben vom 19.08.2025)	
A.23.1	<p>Wir betreiben keine Funkinfrastruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans und beabsichtigen dies gegenwärtig auch nicht. Es bestehen daher keine Einwände zur vorgelegten Planung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.24	Netze BW GmbH (Schreiben vom 18.08.2025)	
A.24.1	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Zuständigkeit der Netze BW GmbH. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Südbaden keine Anlagen.</p> <p>Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht gewünscht.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.25	naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 04.09.2025)	
A.25.1	<p>Auf dem betroffenen Plangebiet befinden sich keine Anlagen der naturenergie-netze GmbH und wir sind hier auch nicht Netzbetreiber.</p> <p>Am weiteren Verfahren möchten wir nicht beteiligt werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.26	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 08.08.2025)	
A.26.1	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ in Waldkirch betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.27	Amprion GmbH (Schreiben vom 19.08.2025)	
A.27.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.28	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 11.08.2025)	
A.28.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen 	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn 	
A.28.2	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird:</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Einer Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesagt. Die Lage und Zuständigkeit der Kabelschutzrohranlage konnte aus der Stellungnahme und dem beigefügten Kartenausschnitt nicht entnommen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.29	Stadtwerke Waldkirch (Schreiben vom 17.09.2025)	
A.29.1	Sparte Strom: Für die Erschließung des Areals wird in der ersten Ausbaustufe mindestens eine Trafostation benötigt. Je nach erhöhtem Leistungsbedarf aufgrund von E-Mobilität und Wärmeplanung sind auf dem Areal zwei zentrale Trafostationsgrundstücke mit den Stadtwerken abzustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der folgenden konkreten Baugenehmigungsplanung wird die Lage der notwendigen Trafostation abgestimmt und genauer definiert. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, generell zulässig. Im Rahmen der detaillierten Bauplanung erfolgt eine frühe und enge Abstimmung mit den Stadtwerken.
A.29.2	Sparte Breitband: Eine Glasfaserversorgung wäre ab dem Schacht „Bruckwald“ möglich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.29.3	Sparte Trinkwasser: Der bestehende Altanschluss entspricht nicht mehr den hygienischen und technischen Anforderungen. Die Versorgung des Areals ist über einen Neuanschluss mit Übergabeschacht möglich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der konkrete Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz wird im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden und Leitungsträgern abgestimmt.
A.30	Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) (Schreiben vom 28.08.2025)	
	Wir bitten, die Inhalte der Anlage vertraulich zu behandeln.	Auf den Versand der Anlage sowie der Veröffentlichung dieser wird verzichtet, der Verwaltung liegt diese jedoch vor.
A.30.1	Die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) ist u.a. mit der Prüfung des BOS-Richtfunknetzes in Bezug auf mögliche Störungen desselben durch Bauvorhaben über 20 m Bauhöhe beauftragt. Die Überprüfung der von Ihnen übersandten Daten hat zum Ergebnis geführt, dass die Interessen des Digitalfunks BOS im angefragten Planungsgebiet betroffen sind. Der Anlage ist ein Planausschnitt beigefügt, aus dem Sie die Lage der betroffenen Richtfunkstrecken erkennen können. Dabei handelt es sich um die roten Linien, die in dem Kartenausschnitt verlaufen.	Dies wird berücksichtigt. Das Bestandsgebäude (Klinikgebäude) stellt sowohl aktuell als auch zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die höchste bauliche Anlage im Plangebiet dar. Die neuen Wohngebäude werden sich dieser Höhe unterordnen. Bei maximal sechs Vollgeschossen wird die maximale Gebäudehöhe auf maximal 20 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
A.30.2	Der Abstand zwischen der angefragten Fläche und der Richtfunkstrecke beträgt unter 100 m. Für den BOS-Richtfunk wurde aus funkplanungstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 175 Meter in alle Richtungen zwischen Bauvorhaben und BOS-Richtfunkverbindungen festgelegt, um Störungen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können.	Im vorliegenden Fall wird eine bereits vollständig in Anspruch genommene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Die bestehende Bebauung wird dabei teilweise erhalten, teilweise jedoch neu bebaut. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des BOS-Richtfunknetzes nicht zu erwarten ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sollten Sie diesen Abstand unterschreiten müssen, wäre eine gutachterliche Betrachtung durch eine sicherheitsüberprüfte Fachfirma empfehlenswert, um Planungssicherheit zu erreichen. Insofern markiert der 175-Meter-Abstand kein Ausschlusskriterium, sondern einen Abstand, ab dem eine gutachterliche Prüfung empfehlenswert ist.</p> <p>Sollten Sie Kontaktdaten von einer sicherheitsüberprüften Fachfirma für die Erstellung eines Gutachtens benötigen sind wir Ihnen gerne behilflich.</p>	
A.30.3	<p>Hinweis zur vertraulichen Nutzung der übermittelten Daten:</p> <p>Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass Daten des BOS-Digitalfunks grundsätzlich Daten einer kritischen Infrastruktur sind und nur geschäftsintern genutzt werden dürfen (Informationsweitergabe nur, wo absolut nötig, ggf. erst nach Rücksprache mit der ASDBW). Beispielsweise sind Kartenausschnitte mit potentiellen Funkstationen bzw. Betreiber der Richtfunkstrecken von uns als Verschlusssache - Nur für den Dienstgebrauch (VS-NfD) eingestuft und daher entsprechend zu behandeln. Eine Weitergabe oder Einsichtnahme insbesondere an Externe wie z. B. Verbände, Interessengruppen i.R. von Beteiligungsverfahren ist nicht zulässig. Ebenso werden Ihre Daten vertraulich behandelt. Sollten Sie Fragen zum Geheimschutz haben, wenden Sie sich bitte an den für Ihre Dienststelle zuständigen Beauftragten oder gerne auch an unseren Geheimschutzbeauftragten. Die Kontaktdaten übersenden wir Ihnen bei Bedarf.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Da die vorliegende Abwägungstabelle veröffentlicht wird, wird der Kartenausschnitt aus der Stellungnahme entfernt.</p>
A.31	<p>NABU Kreis Emmendingen (Schreiben vom 31.08.2025)</p>	
A.31.1	<p>Im Namen des NABU Kreis Emmendingen, und in Vollmacht des NABU Landesverbandes Baden-Württemberg geben wir gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Grundsätzlich stimmen wir dem Vorentwurf des Bebauungsplans und den Bauvorschriften zu. Eine tiefgehende Stellungnahme zum Vorhaben ist erst mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung möglich.</p> <p>Unsere Bedenken und Hinweise beziehen sich auf folgende Bereiche:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	1. Positive Anmerkungen 2. Artenschutzrechtliche Prüfung 3. Anregung zu Bebauungsvorschriften	
A.31.2	Positive Anmerkungen Wir begrüßen die Flächenumwandlung in Wohnbebauung. Die Umwandlung ist aus unserer Sicht alternativlos und sinnvoll. Das städtebauliche Konzept weist eine hohe planerische und zukunftsgerichtete Qualität auf. Obwohl Sichtachsen erhalten werden und lockerer Bebauung geplant ist, wird durch Geschosswohnungsbau eine hohe bauliche Dichte erreicht. Seit Anfang 2025 wurde der NABU EM an circa 15 Offenlagen zu B-Plänen beteiligt. Dieser Entwurf ist im Hinblick auf Umweltverträglichkeit sowie Flächenverbrauch der Beste. Aus dem Konzept wird abgeleitet, dass das Quartier überwiegend autofrei ist. Das bestätigt die hohe städtebauliche Qualität.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.31.3	Artenschutzrechtliche Prüfung Der Umfang an Artgruppen, welche kartiert werden müssen, wurde aus unserer Sicht korrekt angegeben. Gemäß fachlichen Kartierstandards der Brutvögel (Südbeck et al. 2025) erwarten wir zwei Kartiergänge im Zeitraum Ende Februar bis Ende März (Spechte). Nächtliche Erfassungen müssen ebenfalls statt finden (Eulen).	Dies wird berücksichtigt. Art und Umfang der Untersuchungen wurden nach den Kartierstandards Südbeck festgelegt. Eulen wurden dementsprechend gezielt 2-mal nächtlich erfasst. Der Erfassungszeitraum für Spechte erstreckt sich gem. Südbeck von Anfang März bis Ende April. Grünspecht und Buntspecht wurden im Rahmen der 6-maligen Vogelerfassungen im Zeitraum von Anfang März bis Juni nachgewiesen. Zusätzlich wurden bei der Habitatbaumkartierung gezielt auf höhlenbrütende Vogelarten untersucht.
A.31.4	Anregung zu Bebauungsvorschriften	
A.31.4.1	Die aufgeführten Festsetzungen sind als Anregung zu verstehen. Sie können die ökologische Wertigkeit sowie Umweltverträglichkeit des Vorhabens wesentlich erhöhen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.31.4.2	Die Pflanzung eines Baumes sollte je angefangene 300 m ² erfolgen. Das steigert den Wert des Quartiers Bewohner*innen, erhöht die Resilienz ggü. des Klimawandels und die Biodiversität. Wir schlagen das Verbot der Ausbringung von chemisch/synthetischen Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln auf öffentlichen und privaten Flächen vor. Dies stärkt die Biodiversität des Geltungsbereichs und ist gesundheitsfördernd. Den Schutz der dortigen Bestandsbäumen während baulichen Maßnahmen erachten wir als zentral. Der Erhalt von	Dies wird berücksichtigt. Es fehlt die Bezugsgröße. Die Pflanzung eines Baumes sollte je angefangene 300 m ²? Gemeint ist möglicherweise das Baugrundstück. Dies ist gängige Praxis und wird so auch in den Darstellungen der Maßnahmen des zur Offenlage erstellten Umweltberichtes berücksichtigt. Die Anregung bzw. der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf auf Realisierbarkeit geprüft. Wie in der Scopingunterlage zu den Fachbeiträgen „Umweltbericht“ und „Artenschutz“ bereits auf Seite 3 dargestellt, ersetzt das Scoping-Papier den noch

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bestandsbäumen muss bei zukünftiger Bebauung im Vordergrund stehen. Der Baumschutz wird im Grünordnungsplan nicht thematisiert und sollte unseres Erachtens integriert werden. Dabei sind die Richtlinien nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RASLP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die zukünftige Bebauung sollten demnach die dortigen Bestandsvegetation so geringfügig wie möglich beeinträchtigen.	<p>zu bearbeitenden Umweltbericht zur Offenlage nicht.</p> <p>Der Hinweis, dass der Baumschutz im Grünordnungsplan nicht thematisiert ist, ist demzufolge falsch. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird erst zur Offenlage Bestandteil der Unterlagen. Habitatbäume wurden erfasst und insofern diese nicht in einem Baufenster oder nahe daran liegen, wird für diese zum Zeitpunkt der Offenlage ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die geplante Bebauung liegt in weiten Teilen auf den versiegelten Bestandsflächen (Gebäude- und Nebenflächen). Dadurch wird der Eingriff in vorhandene Grünflächen zwar notwendig, aber minimiert.</p> <p>Die Berücksichtigung der entsprechenden DIN-Normen und der RASLP 4 ist gängige Praxis und muss darum nicht als Bauvorschrift aufgenommen werden. Ausgewählte Normen werden dennoch als Hinweis in den Umweltbericht zur Offenlage aufgenommen.</p>
A.31.4.3	Wir befürworten die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen. Die Definition des Oberflächenbelages ist nicht rechtlich bindend formuliert. Verbindlich ist folgende Formulierung: Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung nach DIN 1986-100 Beläge mit einem Mittleren Abflussbeiwert Cm von höchstens 0,7 Ψ auszubilden.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Realisierbarkeit wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.</p>
A.31.4.4	Dachflächen sind zu mindestens 80% mit einer Substrathöhe von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Attiken und andere notwendige Aufbauenteile sind ausgenommen. Die Bepflanzungen muss den besonderen Standortbedingungen wie Trockenheit oder Wind angepasst sein. Zusammenhängende Dachflächen ab einer Größe von 250 m ² sind mit einer Biodiversitätsdachbegrünung zu versehen.	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Machbarkeit der Substrathöhe und der damit resultierenden Dachauflast wird maßgeblich von der Statik des Gebäudes bestimmt. Eine Substrathöhe von 12 cm ist im Einzelfalle darum nicht immer umsetzbar. Die Anregung wird einzelfallspezifisch im weiteren Planungsverlauf geprüft.</p> <p>Nach Erfahrung mit den als <i>biodivers</i> angebotenen Dachbegrünungen sind diese leider nur selten wirklich abwechslungsreich und insektenfreundlich. Bei der Festsetzung der Dachbegrünung wird darauf geachtet, dass die Zusammensetzung abwechslungsreich und im Hinblick auf die Anlockung von Insekten Eignung besitzt. Dies wird unabhängig von der Größe der Dachfläche so umgesetzt.</p>
A.31.5	Wir bitten im künftigen Verfahren weiter beteiligt zu bleiben.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesagt.</p>
A.32	Landesnatschutzverband AK Emmendingen (Schreiben vom 08.09.2025)	
A.32.1	Diese Stellungnahme erfolgt im Namen des LNV mit seinen angeschlossenen Verbänden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wir schließen uns den Ausführungen des NABU laut Schreiben vom 31.08.2025 an und bitten dies zur Kenntnis zu nehmen.	
A.33	Stadt Waldkirch – Baurechtsbehörde (Schreiben vom 01.09.2025)	
A.33.1	Zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Baurechtsbehörde folgende Anregungen, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.33.2	Nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung ist mit baulichen Anlagen ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand ... zulässig sind. Entsprechende Regelungen sind daher aufzunehmen. Dabei sind die Belange der Sicherheit (durch umstürzende Bäume bzw. gegen Waldbrände) zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Beschlussvorschläge A.10.1, A.10.2 und A.18.1 wird hingewiesen. Darüber hinaus sind die fachlich und rechtlich relevanten Inhalte im Fachbeitrag „Prüfung der Inanspruchnahme von Waldflächen“ dargestellt. Dieser Fachbeitrag ist Grundlage für die eingereichte Waldumwandlungserklärung und wird als Anlage dem Umweltbericht zur Offenlage beigelegt.
A.33.3	Die Aufstellflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind nach VwV Feuerwehrflächen einzuplanen. Es wird empfohlen, im Verfahren das Amt für Brand- und Katastrophenschutz (LRA Emmendingen) einzubeziehen.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes erfolgt im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Erschließung geprüft, so dass auch große Fahrzeuge in das Plangebiet einfahren können.
A.33.4	Nur als Anregung: Im Hinblick auf den Brandschutz und Standsicherheit ist eine oberirdische Quartiersgarage anstelle der massiven Tiefgaragenbauwerke deutlich unkomplizierter und mit weniger technischem Aufwand realisierbar. Dies wäre auch im Hinblick auf Kosten, Klimaschutz und Ressourcenverbrauch zu überlegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine oberirdische Quartiersgarage wurde in der Vorplanung überprüft, letztendlich in Abwägung aller Aspekte aber nichts ins Konzept übernommen. Im Bebauungsplan wird daher eine Tiefgarage zugelassen, auch um ein autoarmes Quartier zu ermöglichen. Im Zuge des Bauantrags einzelner Gebäude wird eine oberirdische Unterbringung der Stellplätze noch einmal geprüft.
A.33.5	Bitte beteiligen Sie die Baurechtsbehörde im weiteren Verfahren.	Dies wird berücksichtigt. Der Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesagt.
A.34	AK Klimaschutz Waldkirch (Schreiben vom 16.09.2025)	
A.34.1	Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und unserer Verpflichtung gegenüber den kommenden Generationen sollten neue Baugebiete unbedingt klimaneutral geplant werden. Klimaneutrale Baugebiete zeichnen sich durch einen geringen oder nicht vorhandenen CO ₂ -Fußabdruck im gesamten Lebenszyklus aus, der durch den Einsatz erneuerbarer Energien, effiziente Gebäudedämmung, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien wie Holz und Bambus	Dies wird teilweise berücksichtigt. Auf Bebauungsplanebene können auf der Gesetzesgrundlage nur einige der Vorgaben festgesetzt werden. Darunter zählen „Grünflächen und Bäume“ und „Entwässerung durch Rückhaltung und Versickerung“. Die planungsrechtlichen Festsetzungen von Grünflächen (Dachbegrünung, gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücke, Pflanzgebote, ...) sowie das Entwässerungskonzept werden zur Offenlage erstellt. Der überwiegende Teil des in Europa verwendeten Bambus stammt aus den Wäldern Chinas. Der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sowie die Nutzung von Grün- und Freiflächen erreicht wird. Ziel ist ein Gebäude- oder Quartiersbetrieb, bei dem die ausgehenden Treibhausgasemissionen durch CO₂-Senken ausgeglichen oder a priori vollständig vermieden werden.</p> <p>Diese städtebauliche Zielsetzung gilt unseres Erachtens ohne Einschränkungen auch für das Areal der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik in Waldkirch und damit für den zu erstellenden Bebauungsplan. Die Voraussetzungen dafür sollten zudem in einem Städtebaulichen Vertrag mit den Investoren festgeschrieben werden.</p> <p>Entsprechende Vorgaben betreffen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Energieeffizienz der neuen und der evtl. zu erhaltenden alten Gebäude • Die Versorgung des Gebietes mit 100% Erneuerbare Energien (Strom und Wärme) • Die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien • Die Einplanung von CO₂-Senken, wie Grünflächen und Bäume • Die Einplanung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes: insbesondere eine gute Anbindung mit ÖPNV, Fahrradwegen und Fußwegen. Ein Stadtbuss, der nur an Schultagen verkehrt, reicht sicher nicht. • Die Reduktion des Oberflächenabflusses durch aktive Wasserrückhaltung und Versickerung (Zisternen, Begrenzung der Versiegelung etc.) <p>Diese Maßnahmen dienen dem Umweltschutz, der Anpassung an die Folgen des Klimawandels und auch der Wirtschaftlichkeit durch langfristige Einsparungen aufgrund geringerer Energiekosten und einer höheren Wertbeständigkeit der Gebäude. Sie sichern für die dort lebenden Menschen eine hohe Lebensqualität und Zukunftssicherheit.</p>	<p>Import von Bambus ist also mit gravierenden CO₂-Emissionen verbunden. Darüber hinaus werden bei der Weiterverarbeitung in der Regel umweltschädliche Chemikalien hinzugesetzt.</p> <p>Zwar wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, dieser ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zugrunde liegt den Planungen u. a. das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Waldkirch, dessen Belange bestmöglich berücksichtigt werden.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)
B.2	Landratsamt Emmendingen – Kommunale Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 18.09.2025)
B.3	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 29.08.2025)
B.4	Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 26.08.2025)
B.5	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 19.08.2025)
B.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 06.08.2025)
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.9	Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau
B.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion
B.11	Handelsverband Südbaden e.V.
B.12	Handwerkskammer Freiburg
B.13	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.14	terranets bw GmbH
B.15	Wasserversorgungsverband Mauracherberg
B.16	Freiwillige Feuerwehr Waldkirch
B.17	DRF
B.18	BUND e.V.
B.19	Landesnatuschutzverband BW
B.20	BUND Ortsgruppe Waldkirch
B.21	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach und Simonswald
B.22	LANA Landschafts- und Naturschutzinitiative Schwarzwald e.V.
B.23	Schwarzwaldverein Waldkirch-Kandel e.V.
B.24	Schwarzwaldverein Kollnau-Gutach e.V.
B.25	Stadt Waldkirch - Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
B.26	Stadt Waldkirch - Dezernat I
B.27	Stadt Waldkirch - Dezernat IV Abt. 4.2 Untere Verkehrsbehörde
B.28	Stadt Waldkirch - Dezernat IV Abt. 4.4 Tiefbau
B.29	Gemeinde Denzlingen
B.30	Gemeinde Freiamt
B.31	Gemeinde Glottertal

B.32	Gemeinde Gutach im Breisgau
B.33	Gemeinde Sexau
B.34	Gemeinde Simonswald
B.35	Gemeinde St. Peter

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 10.09.2025)	
C.1.1	<p><u>Nistplätze für Mauersegler</u></p> <p>Bei diesem umfangreichen Neubauprojekt „Ehemalige Herzkreislauf-Klinik“ ist es sinnvoll, dass Nistplätze für Mauersegler geschaffen werden, da durch den Abbruch der Gebäude und durch die energetischen Maßnahmen bei den Neubauten fast alle natürlichen Nistmöglichkeiten wegfallen. Bei den geplanten Punkthäuser können Niststeine oder Nistkästen schon beim Bau eingeplant und integriert werden. Mit dieser vergleichsweise unaufwendigen Maßnahme könnte viel für den Erhalt dieser wunderbaren Vögel auch für die folgenden Generationen getan werden.</p> <p>Link: Nistplätze für Mauer- und Alpensegler https://birdlife-zuerich.ch/wp-content/uploads/2022/10/Zbr_segler_2016_de.pdf</p> <p>2024_LBV_MauerseglerBau-buch_Web.pdf</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Erfassung der Vögel nach anerkannten Prüfmethoden hat keine Mauersegler im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung nachgewiesen.</p> <p>Der Schwerpunkt der Verbreitung des Mauerseglerbestandes (jährlich aus Afrika wiederkehrend im Zeitraum Mai bis August) liegt im Zentrum von Waldkirch und im Westen zwischen Merklinstraße und Ernst-Prestel-Straße (hier wurden auch bereits spezielle Nistkästen für Mauersegler installiert, die jedoch nur teilweise angenommen wurden) im Abstand von 1,5 bis 2 km.</p> <p>Aufgrund des großen Abstandes zu vorhandenen Vorkommen und da keine Mauersegler im Plangebiet oder/und der angrenzenden Umgebung nachgewiesen sind, ist es sehr unwahrscheinlich, dass ggf. installierte Nisthilfen von Mauerseglern besiedelt werden. Dennoch werden Nisthilfen in geringer Anzahl an entsprechender Stelle installiert.</p> <p>Das nächste Alpenseglervorkommen ist im Bereich der Lorzingschule in Freiburg im Abstand von ca. 15 km zum Plangebiet nachgewiesen. Vorkommen von Alpenseglern sind demzufolge nicht relevant.</p>
C.2	Person 2 (Interessengemeinschaft mit ca. 40 Anhängern) (Schreiben vom 17.09.2025)	
C.2.1.1	<p>Im Namen vieler Anwohnerinnen und Anwohner möchten wir unsere ernsthaften Bedenken hinsichtlich des geplanten Bauprojekts „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ in unserem Wohngebiet zum Ausdruck bringen. Uns ist bewusst, dass Wohnraum geschaffen werden muss, und das Gelände mit der Bauruine Herz-Kreislauf-Klinik sich dafür anbietet, jedoch sehen wir das Vorhaben in seiner jetzigen Form äußerst kritisch und möchten die frühzeitige Beteiligung nutzen, um folgende Punkte hervorzuheben:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die folgenden Anregungen sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.</p>
C.2.2	<p>Abriss, Sanierung und Bauarbeiten</p> <p>Die Hauptgebäude der HKK sind stark mit Asbest belastet, es besteht Schwarzsimmelbefall. Ein Abriss ist daher nur unter strengsten Sicherheitsauflagen möglich. Wir erwarten, dass beim Rückbau der Schutz der Umgebung, der Luftqualität sowie die Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner höchste Priorität haben (nach BImSchG, BauGB). Schon</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abriss der bestehenden Bebauung ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Sollte die bestehende Bebauung entsprechend belastet sein, wird im folgenden konkreten Abbruch- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend darzulegen sein, wie der Umgang mit dem Bestand erfolgt. Für den Abbruch einer belasteten Gebäudesubstanz gelten entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen, die dem Schutz</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>kleinste Versäumnisse könnten hier gravierende gesundheitliche Folgen nach sich ziehen. Hinzu kommt die über längere Zeit zu erwartende erhebliche Lärmbelastung durch Abriss und Neubau. Daher fordern wir ein unabhängiges Lärmgutachten sowie klare Vorgaben zur Staub- und Schmutzbelastung, die durch Sanierungs- und Bauarbeiten entstehen werden (TA Lärm, DIN 18005).</p>	<p>der Angrenzer sowie der Natur und Umwelt dienen und die selbstredend Berücksichtigung finden.</p> <p>Zudem soll das Projekt durch einen unabhängigen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo) begleitet und überwacht werden. Sofern, wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, das ehemalige Hauptgebäude der Klinik erhalten bleibt, entfällt ein großer Teil der Abrissarbeiten.</p>
C.2.3	<p>Unverhältnismäßige Gebäudehöhen und Grenzabstände</p> <p>Wir fordern eine Offenlegung der geplanten Gebäudehöhen sowie der Grenzabstände im Verhältnis zu den bestehenden Anliegerobjekten am Allmendweg. Es muss dringend geprüft werden, ob sich die geplanten Baukörper in das bestehende Orts- und Stadtbild einfügen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Offenlage wird der Bebauungsplanentwurf mit der Planzeichnung und Festsetzungen erstellt. Daraus ergeben sich die festgesetzten Gebäudehöhen und Grenzabstände. Ziel der Planung ist es, einen städtebaulichen Übergang zur Bestandsbebauung am Allmendweg zu schaffen. Um dies abschätzen zu können, wurden auch die angrenzenden bestehenden Gebäude eingemessen, so dass auch deren Höhe in der Planzeichnung ablesbar ist. Darüber hinaus wurde ein Modell erstellt, das ebenfalls sowohl die geplante als auch die bestehende Bebauung abbildet.</p> <p>Die vorliegende Planung enthält nach objektiven Kriterien keine übermäßige Verdichtung. Die Dichteziffern (GRZ, GFZ) bewegen sich im Bereich dessen, was auch in vergangenen Waldkircher Bebauungsplänen festgesetzt wurde und damit im Bereich der ehemaligen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO). Die ehemaligen Obergrenzen wurden als solche zuletzt aufgehoben und sind nur noch Orientierungswerte, da der Gesetzgeber damit die Möglichkeit für noch höhere Dichten bzw. für ein Bauen eröffnen will, das noch weitaus flächensparender ist.</p> <p>Nachhaltigkeit und Dichten, die hinter den Orientierungswerten der BauNVO zurückbleiben, schließen sich gegenseitig aus, sind nicht mehr zeitgemäß und führen letztlich auch zu höheren Mieten.</p>
C.2.4	<p>Hangsicherung</p> <p>Eine umfassende Sicherung aller Gebäude, insbesondere des Hauses 11 und sämtlicher hangnah gelegenen Objekte, ist zwingend erforderlich. Ohne eine umfangreiche und fachgerechte Hangsicherung drohen erhebliche Gefahren für angrenzende Bebauungen, da sich das Gelände in kritischer, steiler Hanglage befindet.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen zur Hangsicherung getroffen werden. Dennoch steht eine Hangsicherung aller Gebäude im Sinne des Bauherrens. Im Rahmen des Bauantrags ist daher ein Umgang mit dem Hang darzulegen.</p>
C.2.5	<p>Verlust von Natur- und Waldflächen sowie Schutz der Artenvielfalt</p> <p>Neben dem wertvollen alten Baumbestand, darunter rund 50 m hohe Douglassien (Hinweis des Forstamtes), ist in den</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der innerhalb des Plangebietes ca. 0,7 ha große Waldbestand ist Teil eines zusammenhängenden Waldbestandes von etwa 16 Quadratkilometer (= 1.600 ha, excl. der Wiesentäler Suggental,</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vergangenen 25 Jahren auf dem ungenutzten, brachliegenden Gelände eine bemerkenswerte Artenvielfalt entstanden. Diese umfasst u.a. Rehe mit Kitzen, Eidechsen, Spechte, viele weitere Vogelarten, Fledermäuse, Kröten, Reptilien und Füchse. All diese Arten würden durch die Bebauung empfindlich geschädigt oder verdrängt. Der große, alte Baumbestand wird unwiederbringlich zerstört. Die lt. Scopingunterlage zum Umweltbericht geplanten 5 Untersuchungen/Begehungen (S. 7) stellen aus unserer Sicht das unterste methodische Maß dar. Wir halten in Gebieten mit hohem Waldanteil eine höhere Zahl von Begehungen, die a.G. des Artenspektrums auch durch Nachtextkursionen ergänzt werden müssen, für erforderlich (siehe z. B. Erfassungsmethode "SÜDBECK et al. 2005" bei Brutvögeln). Gerade bei Arten mit gr. Aktionsradien (z.B. Spechte, Greifvögel od. Eulen) kann es sein, dass sie Brutplätze/Revierzentren außerhalb der direkt betroffenen Flächen besitzen, aber diese essentielle Teile ihres Lebensraums darstellen. Solche Vorkommen müssen bei den Bestandserfassungen mitberücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Konsequenzen korrekt abzuleiten zu können (BlmSchG).</p>	<p>Wegelbachtal und Dettenbachtal). Oberhalb schließen die zusammenhängenden Waldflächen des Kandels an. Der relevante Waldbestand nimmt demzufolge einen Anteil von 0,04 % dieser zusammenhängenden Waldfläche ein.</p> <p>D.h. für z.B. Rehe oder/und Baumhöhlenbewohnende Vögel- und Fledermäuse sind in räumlich-funktionalen Zusammenhang Ausweich-Lebensräume in großem Umfang verfügbar.</p> <p>Eidechsen gehören zu den Reptilien und wurden in den seit März laufenden Untersuchungen nur vereinzelt nachgewiesen. Dies liegt auch daran, dass sich das Plangebiet auf der Nordseite eines Hanges befindet und nur kleine Teile der Grünflächen und dann nur kurzzeitig besonnt bzw. für Reptilien ausreichend besonnt werden. Ein Reh (Geis) konnte im Südosten des Plangebietes mehrfach dabei beobachtet werden, wie es versuchte den Zaun zu überspringen um das eingezäunte Gelände zu verlassen. Ein Rehkitz konnte nicht beobachtet werden und würde sich – wenn vorhanden – nicht weiter als ca. bis zu 20 m von der Geis entfernen.</p> <p>Vorkommen von Amphibien konnten-können aufgrund fehlender Habitate nicht nachgewiesen werden. Theoretisch besteht die Möglichkeit, dass sich sehr vereinzelt und nur kurzzeitig Amphibien der Vorkommen aus dem Seerosenteich am südlichen Rande des Plangebietes aufhalten. Für die dort vorkommenden Arten sind jedoch im Plangebiet keine essentiellen Lebensräume vorhanden und ein dauerhafter Aufenthalt von Amphibien kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Eulen wurden gezielt 2-mal nächtlich erfasst. Der Erfassungszeitraum für Spechte erstreckt sich gem. Südbeck von Anfang März bis Ende April. Grünspecht und Buntspecht wurden im Rahme der 6-maligen Vogelerfassungen im Zeitraum von Anfang März bis Juni nachgewiesen. Zusätzlich wurden bei der Habitatbaumkartierung gezielt auf höhlenbrütende Vogelarten untersucht.</p> <p>Betr. der angewandten Methodik wird auf die Kommentierung unter A.31.3 hingewiesen: Art und Umfang der Untersuchungen werden-wurden nach den Kartierstandards Südbeck festgelegt und entsprechen darum den anerkannten Prüfmethode(n). Die Anmerkungen und Erläuterungen deuten darum auf eine Unkenntnis der anerkannten Prüfmethode(n) hin.</p>
C.2.6	<p>Gefahr der Ghettoisierung, Verkehrsanbindung und Stellplatzschlüssel</p> <p>Durch die sehr dichte Bebauung in einer ohnehin schlecht angebundenen Lage droht die Entstehung eines abgeschlossenen und sozial problematischen Areals. Dies steht im klaren Widerspruch zu einer</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Inwieweit eine dichte Bebauung in einer vermeintlich schlecht angebundenen Lage zur Entstehung eines abgeschlossenen und sozial problematischen Areals führt, ist aus der Stellungnahme nicht nachvollziehbar.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung.</p> <p>Die geplanten Ein- und Ausfahrten in die Kandelstraße befinden sich vor einer unübersichtlichen Kurve. Bei dem großen Verkehrsaufkommen, mit dem gerechnet werden muss, steigt die Unfallgefahr in der ohnehin schmalen Kandelstraße gefährlich an.</p> <p>Bei der Ermittlung der Zahl notwendiger Kfz-Stellplätze kommt es auf die Lage, die Nutzung und die Größe des Bauvorhabens an. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hier nicht ausreichend. Das Plangebiet liegt am Stadtrand, und es kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil der Wege mit dem eigenen Auto zurückgelegt wird (Auszug aus der Begründung Bebauungsplan u. örtliche Bauvorschriften "Ehemalige HKK" der Stadt Waldkirch 2.6 Klimaschutz). Wir stimmen dem zu, und halten deshalb Faktor 1,5 für die Berechnung von ausreichenden Stellplätzen für dieses verdichtete Wohngebiet für dringend notwendig. Dies bedingt die Forderung einer Erhöhung auf ca. 450 geplante Stellplätze.</p>	<p>Die soziale Durchmischung und Teilhabe eines Wohngebiets ist ein wichtiges Ziel moderner Stadtentwicklung. Sie soll unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zusammenbringen, Integration fördern und sozialer Spaltung entgegenwirken.</p> <p>Die Bauleitplanung legt fest, wo und wie gebaut werden darf. Sie kann beispielsweise vorsehen, dass in einem Gebiet Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zulässig sind - aber nicht, wer dort wohnen wird. Die soziale Zusammensetzung der Bewohner lässt sich daraus nicht ableiten oder gezielt beeinflussen. Menschen wählen ihren Wohnort nach Einkommen, Lebensstil, Arbeitsweg, Bildungsangeboten oder dem Image eines Stadtteils. Der Marktmechanismus sorgt dann dafür, dass sich bestimmte Gruppen in bestimmten Lagen konzentrieren. Diese Prozesse können demnach durch Bauleitplanung nicht direkt gesteuert werden, auch nicht durch einen städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Das Plangebiet ist über die Kandelstraße und die L186 verkehrlich gut an den Stadtkern Waldkirchs und an die überregionale Verbindung der B294 angebunden. Zudem entstehen durch das Quartier Fußgängerverbindungen die eine Anbindung an den wohnbaulichen Bestand an dem Allmendweg und in das Naherholungsgebiet „Am Seerosenteich“ sowie an die Sportanlage „Am Bruckwald“ ermöglichen.</p> <p>Der Hinweis zur sicheren Verkehrsabwicklung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Anzahl der derzeit geplanten Stellplätze wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Zur Verringerung des individuellen Stellplatzbedarfes sind innerhalb der Tiefgaragen Stellplätze für Carsharing und Besucher vorgesehen. Die Anlage zusätzlicher oberirdischer Parkplätze im Quartier wird nicht als sinnvoll angesehen.</p> <p>Nach den baulandpolitischen Leitlinien der Stadt Waldkirch ist für Wohnungen < 60 m² und öffentlich geförderte Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für „sonstige“ Wohnungen ist der Stellplatzschlüssel im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren. Voraussichtlich wird mindestens die Hälfte der Wohnungen kleiner als 60 m² und/oder öffentlich gefördert sein.</p> <p>Derzeit sind über alle Wohnungsgrößen und -arten gerechnet ca. 1,1-1,2 Stellplätze je Wohnung vorgesehen.</p> <p>Ziel des Bauvorhabens ist ein autofreies Quartier mit einer höheren Freiraumqualität durch den Verzicht auf zusätzliche oberirdische Stellplätze. Für Besucher stehen daher unter anderem der Parkplatz an der L186 (Seerosenteich) zur Verfügung. Weitere Optionen sind zu prüfen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>Die vor dem Areal befindliche Bushaltestelle wird angefahren durch den Stadtbus (29 Plätze, ca. alle zwei Stunden von Montag bis Freitag) sowie seit November 2025 durch den Bürgerbus (8 Plätze, Stundentakt). Dass daran in den nächsten Jahren nachteilige Änderungen vorgenommen werden, ist nicht zu sehen. Damit hat diese Fläche schon heute einen ungleich besseren ÖPNV-Anschluss als weite Teile im übrigen Stadtgebiet. Für ein noch weitergehendes ÖPNV-Angebot ist einzig eine gesamtstädtische Betrachtung und Konzipierung sinnvoll. Hierfür müssten voraussichtlich Gelder im mittleren sechststelligen Bereich im städtischen Haushalt bereitgestellt werden.</p>
C.2.7	<p>Wertverlust angrenzender Grundstücke</p> <p>Durch den Verlust der bisherigen Sichtachsen und die starke bauliche Verdichtung ist mit einem spürbaren Wertverlust der angrenzenden Immobilien zu rechnen. Dies stellt einen direkten Eingriff in das Eigentum der Anwohner dar.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein rechtlich geschützter Anspruch auf Erhalt bestehender Sichtbeziehungen oder unveränderter Blickrichtungen besteht nicht. Das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 GG wird durch die Planung nicht verletzt, da die zulässige bauliche Nutzung angrenzender Grundstücke unberührt bleibt.</p> <p>Ein genereller Wertverlust angrenzender Grundstücke infolge der vorgesehenen Bebauung ist weder nachgewiesen noch durch belastbare Studien belegt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen und die damit verbundene Stärkung der Infrastruktur sowie des Wohnumfeldes auch für die umliegenden Grundstücke positive Effekte haben können, darunter verbesserte ÖPNV-Anbindung durch stärkere Auslastung, soziale Durchmischung, Anbindung an Naherholungsgebiete, Attraktivitätssteigerung des gesamten Bereichs durch lebendige Nachbarschaft, usw..</p>
C.2.8	<p>Verkehrsanbindung und Wegeführung</p> <p>Eine Ausführung des Bauprojekts über den oberen Teil des Allmendwegs darf nicht erfolgen. Die Bezeichnung "Weg" weist bereits auf eine schmale Zufahrt ohne Gehweg hin. Schon in der Vergangenheit, als dort die Kita betrieben wurde, war die Kreuzung / Kurve durch zugeparkte Fahrzeuge regelmäßig blockiert. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung würde die Situation untragbar verschärfen und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere im Bereich der scharfen Kurve, gefährden. Eine Baustelle im oberen Bereich des Allmendwegs verhindert, dass im schmalen Allmendweg oder der schmalen Flotzwand gewendet werden kann, da die Kurve vom Allmendweg in die Flotzwand die einzige Möglichkeit zum sicheren Wenden bietet. Wird der Allmendweg durch eine Baustelle blockiert, können Rettungswägen, Lösch- und</p>	<p>Dies wird teilweise nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließung über den Allmendweg für den neu erzeugten motorisierten Verkehrs ist nicht vorgesehen. In den Bebauungsplan sind entsprechende Zufahrtsverbote aufgenommen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans kann noch keine Aussage zur späteren Bauerschließung erfolgen. Diese ist zur Baugenehmigung zu erstellen. Hier werden jedoch die Belange der Verkehrssicherheit entsprechend berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Müllfahrzeuge die oberen Hauseingänge am Waldrand nicht erreichen. Die Zufahrt über die Flotzwand ist schmal und wird, gerade in der Nacht, durch viele parkende Autos noch enger, so dass ein Durchkommen für große Fahrzeuge nicht gesichert ist. Wir fordern eine frühzeitige verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung des Rettungsweges, um Gefahr für Leib und Seele der Anwohner auszuschließen.	
C.2.9	Flächennutzungsplan Vorsorglich zweifeln wir an, dass die Nutzung des Plangebiets und der neu aufgestellte Bebauungsplan in diesem Bereich rechtlich korrekt/zulässig ist, und fordern eine rechtswirksame Begründung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Da nicht substantiiert vorgetragen wird, weshalb im Verfahren rechtliche Unsauberkeiten vorliegen sollen und auch das „vorsorgliche Anzweifeln“ darauf schließen lässt, dass keine konkreten Anhaltspunkte vorhanden sind, kann hierzu nicht weiter Stellung bezogen werden.
C.2.10	Wir bitten Sie eindringlich, das Bauvorhaben in seiner aktuellen Form nochmals kritisch zu prüfen und alternative, verträglichere Lösungen zu entwickeln, die sowohl dem Bedarf an Wohnraum als auch den Interessen der bestehenden Nachbarschaft, sowie dem Schutz der Natur gerecht werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Das Bauvorhaben wurde kritisch geprüft und wird in dieser Form auch von zahlreichen Fachbehörden ausdrücklich begrüßt (s. o.). Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der eine Genehmigungsgrundlage für den hochbaulichen Entwurf ermöglicht, dessen Umsetzung aber nicht sichert. Im Rahmen der Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Umweltbelange werden im Umweltbericht berücksichtigt und Eingriffe durch Maßnahmen kompensiert und ausgeglichen, so dass die Natur geschützt wird.
C.3	Person 3 (Schreiben vom 14.09.2025)	
C.3.1	Im Stadtgebiet Waldkirch gibt es eine wesentliche Mauerseglerpopulation. Bei diesem Neubauprojekt „Ehemalige Herzkreislauf-Klinik“ ist es sinnvoll, dass Nistplätze für Mauersegler eingeplant werden, da durch den Abbruch der Gebäude und durch energetische Maßnahmen bei Neubauten entsprechende Nistmöglichkeiten weitgehend wegfallen (Normalerweise suchen sie nach Nistmöglichkeiten an Dachrinnen, Dachtraufen, unter Dachziegeln, Spalten, am Ortgang und unter den Gesimsen nach geeigneten Bruthöhlen). Bei den geplanten Punkthäusern können Niststeine oder Nistkästen schon beim Bau eingeplant und integriert werden. Mit dieser vergleichsweise wenig aufwändigen Maßnahme (s. z.B. <u>2024 LBV MauerseglerBaubuch Web.pdf</u> , oder https://www.vogelwarte.ch/wp-	Dies wird nicht berücksichtigt. An dieser Stelle wird auf den Beschlussvorschlag C.1.1 verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	content/uploads/2023/06/br_seg-ler_2016_de.pdf) könnte viel für den Erhalt dieser beeindruckenden Vögel getan werden.	
C.4	Person 4 (Schreiben vom 19.09.2025)	
C.4.1	Der Stand der derzeitigen Planungen für die ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik ist leider weder aus klima-, noch aus verkehrs-, sozial- und finanzpolitischen Gründen annähernd optimal.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.4.2	Das nächste Geschäft für Produkte des alltäglichen Bedarfs (Norma) ist über 850 Meter Luftlinie entfernt, selbiges gilt für den nächstgelegenen gastronomischen Betrieb (Imbiss am Norma). Gerade zu Fuß sind diese Strecken deutlich länger. Zusammen mit der Hanglage macht es dies für Bewohner enorm unattraktiv, Alltagswege klimafreundlich zurück zu legen. Dadurch entfernt sich Waldkirch weiter vom für den Klimaschutz wichtigen Konzept der 15-Minuten-Stadt. Des Weiteren macht die unmittelbare Nachbarschaftslage zu einer Kraftfahrstraße die Wohnungen vor allem für Langstreckenpendler attraktiv.	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Waldkirch ist bemüht die Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet zu decken, wobei ihr in der vorgesehenen Größe kaum Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Daher können nicht immer alle Leitziele der Stadt Waldkirch in gleichem Maße berücksichtigt werden. So sind Innenentwicklungsfläche im 15-Minuten-Umkreis von Geschäften des alltäglichen Bedarfs und gastronomischen Einrichtungen in dieser Größe nicht vorhanden. Die Entfernung des Plangebiets zur Innenstadt und zu den aufgeführten Geschäften beträgt 20 Minuten zu Fuß, bzw. 10 Minuten mit dem Rad, was weiterhin in einem vertretbaren Rahmen liegt.</p> <p>Die hohe Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Waldkirch ergibt sich aus der Lage im Einzugsbereich der Stadt Freiburg und der guten verkehrlichen Anbindung über die Bundesstraße und das ÖPNV-Netz. Daher ist zwangsläufig davon auszugehen, dass ein Teil der Einwohnenden der neuen Wohnungen zu ihren Arbeitsstätten außerhalb von Waldkirch pendeln werden. Ob bei einer Distanz von 15-20 km nach Freiburg und in den Landkreis Emmendingen von Langstreckenpendlern gesprochen werden kann, ist fraglich. Wohnraum aber an diesen infrastrukturellen Entwicklungsachsen anzubieten, ist stadtentwicklungstechnisch sinnvoll und durch das Plangebiet gegeben. Durch die direkte Anbindung an die B294 kann das restliche Stadtgebiet vom Pendlerverkehr freigehalten werden.</p>
C.4.3	<p>Dies hat Einfluss auf die drei anderen o.g. Bereiche:</p> <p>Auch durch das Fehlen solcher Betriebe ist erhöhter Kfz-Verkehr Richtung Innenstadt zu erwarten. Das erhöht Infrastrukturkosten und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit in Form von Falschparken und Trunkenheitsfahrten. Und selbst wenn man wollte: Die Innenstadt kann hunderte Autos, die beispielsweise an Markttagen mehr oder weniger gleichzeitig anfallen könnten, unmöglich aufnehmen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>In der heutigen Zeit ist davon auszugehen, dass ein Großteil des alltäglichen Bedarfs durch Einkäufe in Supermärkten gedeckt wird. Diese befinden sich an den südlichen und nördlichen Ortseingängen und können vom Plangebiet aus am schnellsten über die B294 und die Straße „An den Brunnenwiesen“ am Ortsrand erreicht werden. Von einer Überlastung der Innenstadt ist daher erstmal nicht auszugehen. Der restliche Bedarf, der durch den Wochenmarkt gedeckt wird, kann durch die direkte Verbindung der Kandelstraße vom Plangebiet in 10-20 Minuten erreicht werden, was für den Rad- und Fußverkehr eine angemessene Distanz darstellt. Das</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		tatsächliche Fortbewegungs- und Einkaufsverhalten der zukünftigen Bewohnenden lässt sich zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens allerdings nicht vorhersagen.
C.4.4	Ebenfalls fehlen dadurch Begegnungsmöglichkeiten, denn leere Innenhöfe sind kaum Orte, an denen man mit anderen Menschen in Kontakt kommt.	Dies wird bereits berücksichtigt. Der städtebauliche Entwurf sieht auf den Innenhöfen begrünte Begegnungszonen vor, die unter anderem Spielmöglichkeiten für Kinder beinhalten. Damit sollen leere Innenhöfe ohne Aufenthaltsqualität vermieden werden. Die spätere Gestaltung und Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Bauausführung und der Frequentierung durch die Bewohnenden selbst und kann auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden.
C.4.5	Aus finanzpolitischer Sicht ergibt sich das Problem, dass die Lage Fahrten zu Discos und anderen überregionalen Supermarktketten begünstigt, welche auf Vermeidung lokaler Umsatzsteuern ausgelegt sind, und auch sonst keinen Bedarf an lokalen Unternehmensdienstleistungen wie Anwaltskanzleien oder Steuerberatern haben. Zudem fördert dies nicht den Absatz regionaler, landwirtschaftlicher Produkte.	Dies wird nicht berücksichtigt. An dieser Stelle wird auf den Beschlussvorschlag C.4.3 verwiesen. Inwieweit andere Dienstleistungen, wie Anwaltskanzlei und Steuerberater, von der Lage des Plangebiets betroffen sind, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese durch neue Einwohnende stärker frequentiert werden und sich wirtschaftlich betrachtet am Standort in Waldkirch halten.
C.4.6	Aus meiner Sicht dient das Verantwortungsgeschwafel seitens der Eigentümergesellschaft des Ablenkens von diesen Themen. Die Planung optimiert rechtliche Anforderungen (z.B. an den Brandschutz) und den Immobilienwert - niemand will in Wohnungen ohne Fenster wohnen, und eine Durchmischung von Sozial- mit anderen Wohnungen beugt Ghattobildung vor.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Punkte Klima, Verkehr, Soziales und Finanzen werden im Bebauungsplan soweit rechtlich möglich berücksichtigt und hierzu einzelne Festsetzungen getroffen. Die Leitziele der Stadt Waldkirch werden berücksichtigt und die vorgelegte Planung in der Begründung diesbezüglich eingeordnet. Damit ist eine Auseinandersetzung gegeben. Ein Ghetto bedeutet ein abgetrenntes Wohnviertel. Dies steht allerdings im Widerspruch zu einer in der Stellungnahme aufgeführten sozialen Durchmischung und so wie sie durch das Vorhaben gewünscht ist. Inwieweit eine soziale Durchmischung mit anderen Wohnungen zu einer Ghattobildung führt, ist daher nicht nachvollziehbar. Die soziale Durchmischung und Teilhabe eines Wohngebiets ist ein wichtiges Ziel moderner Stadtentwicklung. Sie soll unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zusammenbringen, Integration fördern und sozialer Spaltung entgegenwirken. Die Bauleitplanung legt fest, wo und wie gebaut werden darf. Sie kann beispielsweise vorsehen, dass in einem Gebiet Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser zulässig sind - aber nicht, wer dort wohnen wird. Die soziale Zusammensetzung der Bewohner lässt sich daraus nicht ableiten oder gezielt beeinflussen. Menschen wählen ihren Wohnort nach Einkommen, Lebensstil, Arbeitsweg, Bildungsangeboten oder dem Image eines Stadtteils. Der

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Marktmechanismus sorgt dann dafür, dass sich bestimmte Gruppen in bestimmten Lagen konzentrieren. Diese Prozesse können demnach durch Bauleitplanung nicht direkt gesteuert werden, auch nicht durch städtebaulichen Vertrag.
C.4.7	Die Antwort der Architekten auf die ähnlich geartete Frage eines Gemeinderats, dass sich das für die Eigentümergesellschaft ja rechnen müsste, ist absurd. Mir kann niemand erzählen, dass Geschäfte direkt vor der Haustür sich schlecht auf den Immobilienwert auswirken, noch dass die einzige Konsummöglichkeit im gesamten Viertel (inklusive des angrenzenden, existierenden Wohngebiets) sich nicht tragen würde. Da die Eigentümergesellschaft einen sehr langen Atem bewiesen hat kann angenommen werden, dass langfristig darauf spekuliert wird, dass die Allgemeinheit die entsprechenden Erschließungskosten trägt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit mehreren Zuhörern kann festgehalten werden, dass der Einwander die Darstellungen - insbesondere der Architekten - nicht, bzw. nicht richtig wahrgenommen hat. Die Zitate entsprechen nicht den Erläuterungen in der Gemeinderatssitzung.

**D MÜNDLICH VORGETRAGENE STELLUNGNAHMEN AUS DER
NICHTÖFFENTLICHEN ANWOHNERVERSAMMLUNG VOM 04. NOVEMBER 2025
(SINNGEMÄßE WIEDERGABE)**

Nr.	Stellungnahmen von	
D.1	Person 2 (Interessengemeinschaft mit ca. 40 Anhängern)	
	Die erste Stellungnahme der Interessegemeinschaft gleicht der im Verfahren schriftlich eingereichten Stellungnahme (s. C2).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag C.2 wird verwiesen.

<p>Die IG HKK möchte an Herrn Zurmöhle als Fachkundigen im Naturschutzbereich noch einige Anliegen vorbringen. Mit dem Vorhaben geht auch ein Verlust an Naturflächen einher. Die Natur hat sich das verlassene Klinikgelände in den vergangenen Jahren wiedergeholt. Hier ist eine große Artenvielfalt vorzufinden – wie sieht es mit dem Schutz dieser aus? Es beteiligen sich auch einige Anwohner als Helfer bei Maßnahmen wie der Krötenwanderung oder viele füttern auch die Vögel. Auch ein Reh mit zwei Kitzen wurde in unseren Gärten und auf dem Klinikgelände beobachtet. Des Weiteren stehen dort mehrere 50 Meter hohe Douglasien, die aufgrund von einzuhaltenden Abstandsflächen möglicherweise gefällt werden müssen? Wir möchten hier unser großes Bedauern über diese Situation zum Ausdruck bringen. Es fanden fünf Untersuchungen und Begehungen statt. Gibt es hier noch eine Alternative?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planungsrelevanten Sachverhalte betreffend Arten- und Naturschutz (hier Biotope) wurden von Herrn Zurmöhle im Rahmen der Anwohneranhörung umfassend dargestellt:</p> <p>Betr. Untersuchungsumfang Arten:</p> <p>Herr Zurmöhle hatte in der Anwohneranhörung darauf hingewiesen, dass man sich fälschlicherweise auf die Methodenstandards von Südbeck 2005 berufen hatte und dass man nicht mit Bezug auf die aktuell nach Südbeck 2025 angewandte Methodik begründet hatte, warum man den Umfang der Untersuchungen nicht für ausreichen hält. Eine fachliche Auseinandersetzung mit der Darstellung war deshalb nicht möglich.</p> <p>Darüber hinaus hatte Herr Zurmöhle darauf hingewiesen, dass die Personen mit Fachwissen in diesem Aufgabenfeld in der Stellungnahme des Naturschutzbundes (NABU) und des Landesnaturschutzverbandes (LNV AK Emmendingen) den Untersuchungsumfang als fachlich korrekt bestätigt hatten.</p> <p>Darüber hinaus fanden nicht fünf Untersuchungen statt, sondern:</p> <p>6 Untersuchungen alleine zur Erfassung des Vogelbestandes, davon 2 Termine abends (für rufaktive Arten hier mit Klangatmosphäre).</p> <p>Zusätzlich wurden Fledermäuse gemäß gängiger Anforderung an die Prüfmethode mit jeweils 10 stationären Ultraschalldetektoren in 3 Zeiträumen über jeweils 4 Nächte (Mai, Juli und September) erfasst und mittels Software-Auswertung Art und Ruffrequenzen ermittelt und bewertet.</p> <p>Darüber hinaus und gesondert wurden Vorkommen von Amphibien und Reptilien an 4 Untersuchungsterminen in potenziellen Lebensräumen erfasst.</p> <p>Weitere Hinweise:</p> <p>Betr. Vorkommen von Rehkitten: Im Anschluss an den Vortrag hatten drei Anwohner auf Nachfrage gegenüber Herrn Zurmöhle die Beobachtung von Rehkitten geschildert. Auf weitere Nachfrage hatten diese mitgeteilt, dass sie das Kitz/die Kitz im April beobachtet hatten. Rehkitten werden jedoch ausschließlich im Zeitraum Mai-Juni geboren, können also im April nicht beobachtet worden sein. Wie von Herrn Zurmöhle dargestellt, hatte das auch von ihm beobachtete Reh (weiblich Geis Ricke) das Plangebiet im September über die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Zaunlücken wieder verlassen.</p> <p>Betr. Baumhöhen, hier Douglasien: Herr Zurmöhle hatte noch vor Laubaustrieb im Januar 2025 die Baumhöhen der größeren Bäume insbesondere der Douglasien- gemäß der im Studium der Forstwissenschaften erlernten Baumhöhenmessung</p>
---	---

(DENDROMETER vom Institut für Forsteinrichtung und Ertragskunde der Universität Göttingen) gemessen. Die höchste gemessene Douglasie war dabei 39,8 m hoch. Darüber hinaus: die Douglasie ist keine heimische Baumart, sondern wurde aus Nordamerika eingeführt. Dennoch hat die Douglasie einen wirtschaftlichen Nutzen und kann durch die Lage im Wirtschaftswald gefällt werden und weiter verwertet werden.



Weiterhin hatte Herr Zurmöhle in seinem Vortrag erläutert, wie die Biotoptypen im Plangebiet erfasst und wie die Eingriffe durch Grünflächengestaltung im Plangebiet und durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb ausgeglichen werden. Dies ist Inhalt der Darstellung in den Unterlagen der noch ausstehenden Offenlage.

Zum Vergleich betr. der Flächeninanspruchnahme:

Mit der damaligen Bebauung im Wissenswand mit ca. 5,1 ha hatte man das 1,8 fache der Fläche des Plangebietes bebaut - beansprucht. Diese Flächen waren allerdings - wie auf alten Luftbildern zu sehen ist - als Wiese, teilweise mit Obstbäumen und der obere Bereich als Wald genutzt und ohne jegliche Versiegelung. Bei der Bebauung Herz-Kreislauf-Klinik werden demgegenüber – wie es auch die Bearbeiter der Stellungnahme des NABU mit dsbzgl. Fachkenntnissen Arten-Naturschutz feststellten - bereits versiegelte Flächen in großem Umfang genutzt bzw. überbaut. D.h. die zusätzliche Flächenversiegelung ist bei obiger Betrachtung zusätzlich in Abzug zu bringen. In Relation zu der benachbarten Bebauung im Bereich Wissenswand ist also die Flächeninanspruchnahme für die Neubebauung Herz-Kreislauf-Klinik durch zusätzliche Versiegelung vergleichsweise gering.

<p>Es besteht eine Anbindung des Neubauvorhabens zur Flotzwand. Wo werden die Besucher der neuen Bewohner parken? Die Besucher werden dann natürlich auch, oder gerade, genau im Bereich der Flotzwand oder auch Allmendweg parken.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den Beschlussvorschlag C.2.8 und das städtebauliche Konzept, dass der Begründung beigelegt wurde, wird verwiesen. Die gesamte Erschließung mit dem Auto wird über die Kandelstraße an der nördliche Einfahrt ins Plangebiet abgewickelt.</p> <p>Die Zufahrt zu den Neubauten erfolgt grundsätzlich über die Kandelstraße und nicht über den Allmendweg.</p> <p>Die Brücke Richtung „Am Seerosenteich“ wird wieder freigegeben und der dortige, fußläufig erreichbare Parkplatz wird auch für Besucher nutzbar sein. Der Verbindungsweg von Allmendweg Richtung Seerosenteich kann so gestaltet werden, dass dieser nur bei Bedarf für bestimmte Zwecke (z. B. für Lieferverkehr oder Umzugsfahrzeuge) freigegeben werden könnte, um missbräuchliche Nutzung durch Anwohner- oder Besucherverkehr zu unterbinden.</p>
<p>D.3 Person 6</p>	
<p>1,2 Stellplätze pro Wohnung sind viel zu wenig, ich besitze bereits drei Autos und wenn man mit 2 - 3 Autos pro Haushalt rechnet, würden sicher 100 Autos außerhalb der Tiefgaragen parken, vor allem im Bereich Allmendweg / Flotzwand / Parkplatz am Seerosenteich.</p> <p>Ebenfalls wäre mit einem Rückstau von 350 Fahrzeugen zu Stoßzeiten zu rechnen, wenn alle morgens zur Arbeit fahren. Sind denn Maßnahmen hinsichtlich des Verkehrsflusses z. B. durch Ampeln etc. vorgesehen? Und bleiben die Verbindungsstraßen zur B294 auch während der Bauzeit nutzbar?</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der dargestellte Einzelfall von 2-3 Autos pro Haushalt stellt keinen Regelfall dar. Die Landesbauordnung von Baden-Württemberg sieht gemäß § 37 LBO einen Kfz-Stellplatz je Wohnung vor. In ländlichen Räumen (z.B. Schwarzwald) wird diese Vorgabe öfters auf 1,5 oder 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, in städtischen Gebieten gelegentlich auf 0,75 gesenkt. Die Stadt Waldkirch lässt sich aufgrund der Größe, dem infrastrukturellen Angebot und der Einwohnerstruktur zwischen dem städtisch-urbanen und ländlichen Raum einordnen, sodass ein Stellplatzschlüssel von 1,0 als angemessen anzusehen ist. Dennoch ist die Stadt von Pendlerströmen in Richtung Freiburg geprägt. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe der Bundesstraße ist von einem leicht erhöhten Aufkommen des Individualverkehrs zu rechnen.</p>
<p>Ist eine simultane oder sukzessive Bauweise geplant und in welchem zeitlichen Rahmen?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt einen planungsrechtlichen Rahmen für die spätere Baugenehmigung dar und kann nicht unmittelbar Bauzeiten oder Bauabschnitte regeln.</p> <p>Der Bau wird sukzessive, also in Abschnitten erfolgen. Baubeginn und Bauzeit sind derzeit noch unbekannt.</p>

<p>Ich möchte noch einen unqualifizierten Beitrag dazu abgeben und Herrn Kulses vermeintliche Lösung ausführen: Das Parkplatzproblem wird sich durch die teuer zu erwerbenden Tiefgaragenstellplätze lösen, da man für den Erwerb eines solchen Platzes sein vorhandenes Auto verkaufen muss, da man es sich dann nicht mehr leisten kann. Vermutlich wird es auch noch Drohnenparkplätze geben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Baugebiet am Ebertle konnten viele der Stellplätze nicht verkauft werden, da sich keine Käufer gefunden haben. Daher ist keine besorgniserregende Situation absehbar.</p> <p>Die Anzahl der derzeit geplanten Stellplätze wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Zur Verringerung des individuellen Stellplatzbedarfes sind innerhalb der Tiefgaragen Stellplätze für Carsharing und Besucher vorgesehen. Die Anlage zusätzlicher oberirdischer Parkplätze im Quartier wird nicht als sinnvoll angesehen.</p> <p>Nach den baulandpolitischen Leitlinien der Stadt Waldkirch ist für Wohnungen < 60 m² und öffentlich geförderte Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für „sonstige“ Wohnungen ist der Stellplatzschlüssel im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren. Voraussichtlich wird mindestens die Hälfte der Wohnungen kleiner als 60 m² und/oder öffentlich gefördert sein.</p> <p>Derzeit sind über alle Wohnungsgrößen und -arten gerechnet ca. 1,1-1,2 Stellplätze je Wohnung vorgesehen.</p> <p>Ziel des Bauvorhabens ist ein autofreies Quartier mit einer höheren Freiraumqualität durch den Verzicht auf zusätzliche oberirdische Stellplätze. Für Besucher stehen daher unter anderem der Parkplatz an der L186 (Seerosenteich) zur Verfügung. Weitere Optionen sind zu prüfen.</p>
<p>D.3 Person 7</p>	
<p>Ich sehe die Stadtentwicklung grundsätzlich positiv, man sollte jedoch aus Fehlern lernen. Es handelt sich um ein großes Wohngebiet, in welchem die Parksituation von den Anwohnern als sehr kritisch angesehen wird. Wir haben auch Bedenken, dass der Allmendweg als weitere Zufahrtsoption, insbesondere für die oberen Häuser, genutzt wird, beispielsweise um den Großeinkauf schnell in die eigene Wohnung zu bringen, wenn die Wege von Tiefgarage zu Wohnung weiter sind.</p> <p>Weiter werden die Tiefgaragenstellplätze für den tatsächlichen Fahrzeugbestand der neuen Bewohner nicht ausreichen und dann werden die Autos am Ende doch im Allmendweg stehen.</p> <p>Kann man uns als Anwohner durch Maßnahmen wie Anwohnerparken absichern?</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Auf das spätere Verhalten der Bewohnenden kann im Bebauungsplan nur bedingt Einfluss genommen werden. Der Bebauungsplan schafft die Genehmigungsgrundlage für das hochbauliche Konzept. Das Konzept sieht vor, dass die vier südlichen Wohngebäude direkt an die Tiefgarage angebunden werden. Erfahrungsgemäß ist das die bequemere Situation, in dem Bewohnende ihr Auto parken können und über das Treppenhaus/Aufzug direkt zu ihrer Wohnung gelangen, als erst im Allmendweg zu parken, auszuladen und dann das Auto in die Tiefgarage zu fahren.</p> <p>Die Zufahrt zu den Neubauten erfolgt über die Kandelstraße, nicht über den Allmendweg. Die Verbindung oberhalb der Bebauung ist nur ein Weg, der gegebenenfalls für Rettungsdienste freigegeben werden kann.</p> <p>Anwohnerparken wäre eventuell - aber keinesfalls kostenfrei - möglich.</p>

<p>Wie ist der weitere Werdegang der hier aufgenommenen Stellungnahmen? Wie werden wir darüber informiert?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Letztlich entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen. Ziel ist die Findung des bestmöglichen Kompromisses der beteiligten Interessensgruppen.</p> <p>Wann Gemeinderatssitzungen mit welchen Themen stattfinden, kann immer ab einer Woche vor der Sitzung dem Ratsinformationssystem auf der städtischen Homepage oder der Presse entnommen werden. Zudem erfolgt seitens der Verwaltung ein proaktiver Austausch mit der gebildeten Interessengemeinschaft.</p>
<p>D.4 Person 8</p>	
<p>Welche Maßnahmen sind bezüglich der Hangsicherung geplant? Wir haben große Ängste in Bezug auf Folgeschäden an unseren Häusern, z. B. durch den Bau der Tiefgaragen, in Form von Rissen etc.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahme C.2.4 wird verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich ist ein Beweissicherungserfahren im Bau über bestehende und neu entstandene Schäden (Risse, etc.) möglich.</p>
<p>Ist es möglich, die Höhen der Gebäude im Vergleich zur Nachbarschaft konkret zu ermitteln?</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe wird zur Offenlage festgesetzt. In der Planzeichnung sind zudem die vermessenen Gebäudehöhen der Nachbarschaft eingetragen.</p>
<p>D.5 Person 9</p>	
<p>Die Anzahl an Autos wird perspektivisch abnehmen. Wie weit wurde bei diesem Projekt in die Zukunft gedacht? Wurden Projekte in anderen (größeren) Städten zur Inspiration hinsichtlich Energie- und Nachhaltigkeitslösungen zur Planung herangezogen? Ein lebenswertes Umfeld, bezahlbarer Wohnraum, einfach ein Projekt um „der Zeit voraus zu sein“ fände ich cool. Ich sage es einfach so – wenn's geil wird würde ich mich freuen!</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>„Wir planen Zukunft“ - Es wird bei diesem Projekt viele Komponenten geben, bei welchen Waldkirch modellhaft wirken kann und sehr innovativ vorgeht. Die Politik hat in Sachen „Nachhaltigkeit“ klare Vorgaben. Es handelt sich um ein autofreies Quartier, die Wohnungen werden einen hohen energetischen Standard haben, weiter sind z. B. Photovoltaikanlagen und Fassadenbegrünung geplant, zudem sind auch weitere Maßnahmen, wie Carsharing-Modelle oder Wallboxen für E-Mobilität denkbar.</p>
<p>D.6 Person 10</p>	

<p>Wir haben Bedenken hinsichtlich der infrastrukturellen Situation im Bereich der Kandelstraße. Hier ist die Hälfte der Straße zugeparkt und bereits jetzt, beispielsweise bei entgegenkommenden LKW's im Winter, ist es äußerst schwierig aneinander vorbeizukommen. Mit dem durch die Neubauten zu erwartenden, erhöhten Verkehrsaufkommen wird die Problematik noch größer. Ich erachte die Lage als sehr dringlich! Könnte die Kandelstraße bereits vor Baubeginn des Neubaugebietes ausgebaut werden, inklusive eines Geh- und Radweges, um sowohl für Anwohner- als auch für den Baustellenverkehr eine gute Verkehrsregelung vorhalten zu können?</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Eine Sanierung der Kandelstraße vor den Baumaßnahmen macht keinen Sinn. So müsste man diese nach Abschluss des Bauvorhabens aller Voraussicht nach noch ein zweites Mal sanieren.</p> <p>Weitere Maßnahmen hinsichtlich der Situation in der Kandelstraße werden geprüft.</p>
<p>D.7 Person 11</p>	
<p>Wie wird die Bauschuttentsorgung bzw. Zwischenlagerung vonstattengehen? Es werden beim Abbruch der alten Gebäude Tonnen, ja Massen, an Betonschutt anfallen. Sind dafür Zwischenlagerflächen auf Wiesen etc. vorgesehen?</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Auseinandersetzung zum Thema der Bauschuttentsorgung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Erarbeitung eines Abrisskonzepts erfolgt zur Baugenehmigung. Üblicherweise erfolgt beim Abriss aber keine Zwischenlagerung, sondern der direkte Abtransport.</p>
<p>D.8 Person 12</p>	
<p>Angrenzend an das bestehende Wohngebiet liegt auch ein Grundstück in städtischem Eigentum, Flurstück 1168, welches zum neuen B-Plan hinzugenommen wird. Die Anwohner wünschen sich, dass auch aus den bestehenden EG-Wohnungen der Ausblick erhalten bleibt, Stichwort Höhe der Bebauung. Wird das so sein?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, insbesondere einer städtebaulich geordneten, verdichteten Bauweise.</p> <p>Es galt, einen Gesamtkompromiss aller Beteiligten Interessengruppen zu finden, also auch den „Kippunkt“ von der damals im Raum stehenden LEA, hin zur Wohnbebauung. In diesem Zuge wurde das städtische Grundstück zum neuen Bebauungsplan hinzugenommen. Die Höhenentwicklung wird weiter geprüft. Grundsätzlich besteht jedoch kein Anspruch auf langfristig unveränderte Aussicht.</p>
<p>D.9 Person 13</p>	
<p>Meine Google-Recherche ergab, dass in ländlichen Gebieten ca. 540 Autos auf 900 Anwohner kommen. Dagegen stehen hier nur 330 Tiefgaragenstellplätze. Ich wohne seit 15 Jahren im Allmendweg und beobachte seither eine wesentliche Verschlechterung der Parksituation. Wie soll das funktionieren?</p> <p>Sind Infrastrukturmaßnahmen geplant, da z. B. die Kandelstraße recht eng ist und kein Gehweg vorhanden ist?</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Erforderliche Infrastrukturmaßnahmen werden geprüft. Zudem wird auf die Verkehrsuntersuchung zur Offenlage verwiesen.</p>
<p>D.10 Person 14</p>	

Wie kommen Sie auf die Anzahl von 300 Wohnungen?	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es gab im Vorfeld über längere Zeit Unsicherheiten über die weitere Nutzung des Areals, entweder in Form einer Landeserstaufnahmestelle oder als Fläche zur Wohnnutzung. Da nun die Nutzung zu Wohnzwecken feststeht, ist das Oberziel, die brachliegende Fläche möglichst sinnvoll zu nutzen. Dabei sind die Interessen von Bürgerinnen und Bürgern, der Stadt Waldkirch und dem Eigentümer des Klinikgeländes miteinzubeziehen. Die städtische Warteliste für Wohnraum fasst zwischenzeitlich ca. 500 Parteien. Waldkirch gilt als „Mittelzentrum“. Bezahlbarer Wohnraum - günstige Mieten - sind nur bei einer gewissen Bevölkerungsdichte möglich. Es wird ca. 90 geförderte Wohneinheiten geben, die restlichen Wohnungen werden regulär vermietet.</p>
Die Verkehrssicherheit im Bereich der Bushaltestelle sehen wir durch die schlechte Einsicht gefährdet. Ist hier eine Verbesserung möglich?	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Dies wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft.</p>
Wo kommt das Abbruchmaterial hin? Was ist mit Asbest und Lautstärke?	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Beschlussvorschläge C.2.2 und D.7 wird verwiesen.</p>
In umliegenden Gemeinden gibt es Möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger um zu verschiedenen Anlässen zusammenzukommen, wie z. B. im Sonnenkeller in Gutach. Sind in diesem Projekt auch Vereinsräume, Treffpunkte für die Bürgerinnen und Bürger geplant oder denkbar?	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Solche Treffpunkte sind denkbar, hängen aber auch vom Interesse entsprechender Anbieter ab, was zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhergesagt werden kann.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit grundsätzlich gegeben.</p>
Die Anwohner bangen durch das Neubauvorhaben natürlich auch um den vorhandenen Ausblick aus ihren Häusern / Wohnungen. Ist es möglich, die projektierten acht unteren Gebäude niedriger zu bauen, sodass man noch „über die Häuser hinwegsehen“ kann? Im Gegenzug könnte man die oberen Gebäude, welche nicht in der Sichtachse der bestehenden Bebauung liegt, etwas höher planen.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein unverbauter Ausblick stellt kein planungsrechtlich geschütztes Gut dar. Dennoch wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sichergestellt.</p> <p>Die acht unteren Gebäude sind bereits deutlich niedriger geplant als die oberen Gebäude, dennoch ist die Bebauung auf Flurstück 1168 aktuell höher als der Bestand auf Flurstück 1167. Die Anregung hier zumindest höhengleich zu planen, wird aufgenommen und geprüft.</p>
D.11 Person 15	

<p>Die Verbindungsstraße zur B294 ist zu eng. Ich sehe die städtebauliche Entwicklung hier auch als Chance, um ein ÖPNV-Konzept, unter Einbeziehung des Bürgerbusses, auf den Weg zu bringen. Wie sehen Sie das?</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vor dem Areal befindliche Bushaltestelle wird angefahren durch den Stadtbuss (29 Plätze, ca. alle zwei Stunden von Montag bis Freitag) sowie seit November 2025 durch den Bürgerbus (8 Plätze, Stundentakt). Dass daran in den nächsten Jahren nachteilige Änderungen vorgenommen werden, ist nicht zu sehen. Damit hat diese Fläche schon heute einen ungleich besseren ÖPNV-Anschluss als weite Teile im übrigen Stadtgebiet. Für ein noch weitergehendes ÖPNV-Angebot ist einzig eine gesamtstädtische Betrachtung und Konzipierung sinnvoll. Hierfür müssten voraussichtlich Gelder im mittleren sechsstelligen Bereich im städtischen Haushalt bereitgestellt werden. Ferner wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.</p>
<p>D.12 Person 16</p>	
<p>Sind auch Gewerbeflächen (z. B. für Bäckerei etc.) und soziale Infrastruktureinrichtungen wie eine Kindertagesstätte, Jugendzentrum und Spielplätze in der Planung berücksichtigt worden? Laut den einsehbaren Unterlagen ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Nach § 4 der BauNVO sind viele Nutzungen denkbar und zulässig. Die tatsächliche Umsetzung hängt aber von der Interessentenlage der Wirtschaft / Gastronomie ab. Es handelt sich aber ausdrücklich um einen Wunsch des Investors, solche Nutzungen in das Konzept miteinzubeziehen.</p> <p>Im Zuge der Entwicklung von Baugebieten erfolgt ein stetiger Austausch mit der Abteilung Bildung und Erziehung zur städtischen Kitabedarfsplanung. Die Zahlen sind rückläufig, sodass das Betreuungsangebot zum aktuellen Zeitpunkt, auch im Hinblick auf den derzeitigen Neubau von Kindergärten, ausreichend ist. Durch das Projekt würde nicht einmal der Bedarf an einer halben Gruppe ausgelöst werden. Es wird bis ca. 2031 dauern, bis alle Wohnungen bezogen sein werden und eine verlässliche Prognose zur Entwicklung des Betreuungsbedarfs in so weite Zukunft ist nicht möglich.</p>
<p>D.13 Person 17</p>	
<p>Ich habe Bedenken hinsichtlich der Rettungswegesituation im Bereich „brasilianische Kirche“. Hier ist oft alles zugeparkt und es ist kein ausreichender Platz für die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen mehr vorhanden. Wie sieht es mit Besucherparkplätzen aus? Auch die Verkehrssicherheit für Kinder sehe ich, aufgrund fehlender Gehwege, mit Besorgnis.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Schilderung wird an den GVD zur Kontrolle weitergegeben.</p>
<p>D.14 Person 18</p>	
<p>Wie ist die Energieversorgung des Gebietes geplant? Die allgemeine Parksituation ist verbesserungsbedürftig.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Thema Energieversorgung wird über städtebauliche Verträge geregelt, welche zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt Thema sein werden.</p>