

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz.....	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 380/390 Gesundheitlicher Verbraucherschutz/Veterinärwesen & Lebensmittelüberwachung.....	4
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz.....	6
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz.....	11
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden.....	15
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	16
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	16
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	17
A.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft.....	17
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	21
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	22
A.13	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung.....	24
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	26
A.15	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	27
A.16	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	29
A.17	badenovaNETZE GmbH.....	30
A.18	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.....	31
A.19	Deutsche Funkturm.....	32
A.20	Stadt Heitersheim.....	32
A.21	Stadt Staufen.....	33
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	34
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	34
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst.....	34
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung.....	34
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger.....	34
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord.....	34
B.6	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW.....	34
B.7	Netze BW GmbH.....	34
B.8	Amprion.....	34
B.9	Polizeipräsidium Freiburg.....	34
B.10	Vermögen und Bau Baden-Württemberg.....	34
B.11	Deutscher Wetterdienst.....	34
B.12	Zweckverband Gewerbepark Breisgau.....	34
B.13	Vodafone GmbH.....	34
B.14	Gemeinde Ehrenkirchen.....	34
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT.....	34

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Bei der Erschließung der Freizeiteinrichtung bitten wir auch die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. So sind beim Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.1.1	Insbesondere bitten wir bei der Planung die nachstehend genannten Punkte zu berücksichtigen: Allgemeine Bedingungen: - Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. - Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straße muss an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. - In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. - Die Durchfahrtsbreite der Straße muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr 4,75 m) betragen. - Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin soll der anfallende Abfall, wie heute schon praktiziert, direkt am „Oberen Gallenweilerweg“ abgeholt werden. Insofern kann auf die entsprechenden Hinweise verzichtet werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>- Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.</p>	
<p>A.1.2</p>	<p><u>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug</u></p> <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. Wird die Zufahrtsstraße als Sackstraße angelegt, sollte daher für eine ausreichende Wendemöglichkeit gesorgt werden. Dies kann durch eine entsprechend große Wendeplatten bzw. durch einen Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. -Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.1.1.1.</p>
<p>A.2</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.2.1</p>	<p>Anregungen und Hinweise aus der Keine hygienischen Bedenken, wir möchten jedoch auf folgendes Hinweisen:</p> <p>Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen. Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stickleitung geplant und ausgelegt, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. Hierdurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringer Abnahme ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Wassers durch daraus resultierende erhöhte Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Dies kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen.</p> <p>Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass eine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden.	
A.2.2	Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung im Sinne der Trinkwasserverordnung befindet, sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Betreiber durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs-/Octowareformat) an das Gesundheitsamt zu übermitteln.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.2.2.1	Sollten Regenwassernutzungsanlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität im Sinne der Trinkwasserverordnung hat errichtet werden, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Anlagen müssen regelkonform nach DIN 1988 geplant, gebaut und betrieben werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.2.3	Planung, Bau und Betrieb eines Schwimmteiches bzw. Naturpools sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) im Sinne der FLL-Verordnung (Empfehlungen für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb von öffentlichen Schwimm- und Badeteichanlagen“) durchzuführen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.2.4	Planung, Bau und Betrieb eines Pools sind nach den Vorgaben der DIN 19643, mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, umzusetzen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 380/390 Gesundheitlicher Verbraucherschutz/Veterinärwesen & Lebensmittelüberwachung (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	Eine Stellungnahme des Fachbereichs 390 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da Detailskizzen fehlen und keine Informationen vorliegen, ob Besucher und Personal gepflegt werden sollen. Aus den Plänen ist erkennbar, dass es sich um Ferienwohnungen handelt, die über eigene Küchen für die Besucher verfügen, daraus lässt sich schließen, dass diese selbst kochen. Ob jedoch zum Beispiel im Wellness- oder Veranstaltungsbereich eine Verpflegung stattfinden soll ist nicht bekannt. Aus Sicht der Lebensmittelüberwachung spricht	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nichts gegen eine Verpflegung der Besucher und des Personals in diesen Bereichen, solange im Folgenden dargelegte Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Rechtsgrundlage: Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates (EG) Nr. 852/2004 über Lebensmittelhygiene vom 29. April 2004</p> <p>KAPITEL I Allgemeine Vorschriften für Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.</p>	
A.3.2	<p>Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen sauber und stets instandgehalten sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.3	<p>Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen so angelegt, konzipiert, gebaut, gelegen und bemessen sein, dass eine angemessene Instandhaltung, Reinigung und/oder Desinfektion möglich ist, aerogene Kontaminationen vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden und ausreichende Arbeitsflächen vorhanden sind, die hygienisch einwandfreie Arbeitsgänge ermöglichen, die Ansammlung von Schmutz, der Kontakt mit toxischen Stoffen, das Eindringen von Fremtteilchen in Lebensmittel, die Bildung von Kondensflüssigkeit oder unerwünschte Schimmelbildung auf Oberflächen vermieden wird, gute Lebensmittelhygiene, einschließlich Schutz gegen Kontaminationen und insbesondere Schädlingsbekämpfung, gewährleistet ist und soweit erforderlich, geeignete Bearbeitungs- und Lagerräume vorhanden sind, die insbesondere eine Temperaturkontrolle und eine ausreichende Kapazität bieten, damit die Lebensmittel auf einer geeigneten Temperatur gehalten werden können und eine Überwachung und, sofern erforderlich, eine Registrierung der Lagertemperatur möglich ist.</p> <p>Es müssen genügend Toiletten mit Wasserspülung und Kanalisationsanschluss vorhanden sein. Toilettenräume dürfen auf keinen Fall unmittelbar in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.3.3.1	<p>Es müssen an geeigneten Standorten genügend Handwaschbecken vorhanden sein. Diese müssen Warm- und Kaltwasserzufuhr haben; darüber hinaus müssen Mittel zum Händewaschen und zum</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hygienischen Händetrocknen vorhanden sein. Soweit erforderlich, müssen die Vorrichtungen zum Waschen der Lebensmittel von den Handwaschbecken getrennt angeordnet sein.	
A.3.4	Es muss eine ausreichende und angemessene natürliche oder künstliche Belüftung gewährleistet sein. Künstlich erzeugte Luftströmungen aus einem kontaminierten in einen reinen Bereich sind zu vermeiden. Die Lüftungssysteme müssen so installiert sein, dass Filter und andere Teile, die gereinigt oder ausgetauscht werden müssen, leicht zugänglich sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.5	Alle sanitären Anlagen müssen über eine angemessene natürliche oder künstliche Belüftung verfügen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.6	Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen über eine angemessene natürliche und/oder künstliche Beleuchtung verfügen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.7	Abwasserableitungssysteme müssen zweckdienlich sein. Sie müssen so konzipiert und gebaut sein, dass jedes Kontaminationsrisiko vermieden wird. Offene oder teilweise offene Abflussrinnen müssen so konzipiert sein, dass die Abwässer nicht aus einem kontaminierten zu einem oder in einen reinen Bereich, insbesondere einen Bereich fließen können, in dem mit Lebensmitteln umgegangen wird, die ein erhöhtes Risiko für die Gesundheit des Endverbrauchers darstellen könnten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.8	Soweit erforderlich, müssen angemessene Umkleieräume für das Personal vorhanden sein.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.3.9	Reinigungs- und Desinfektionsmittel dürfen nicht in Bereichen gelagert werden, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.4.1	Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, da die Fläche in diesem als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. In dem in	Dies wird zur Kenntnis genommen. Für die Flächennutzungsplanfortschreibung wurde am 12.12.2023 der Feststellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal gefasst.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan wird die Fläche aufgrund seiner Lage im Regionalen Grünzug als Grünfläche dargestellt.</p> <p>Daher setzt die Stadt im Bebauungsplan eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ fest, in der eine Ferienanlage mit Baumhaus-Lodges (Tiny Houses) entstehen sollen.</p>	
A.4.1.1	<p>Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Hinsichtlich der festgesetzten Zweckbestimmung darf der spezielle Nutzungszweck die Grenzen der Nutzungsart „Grünfläche“ nicht überschreiten, was bedeutet, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen, damit der grundsätzliche Charakter als Grünfläche erhalten bleibt. (OVG Münster, Urteil vom 04.07.2012 - 10 D 29/11.NE)</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.1.2	<p>Auch wenn die dargestellte zukünftige Nutzung aufgrund des gesamten räumlichen Geltungsbereichs inklusive eines bestehenden Biotops vorliegend zunächst von untergeordneter Bedeutung erscheint, so wird dennoch durch die Vielzahl an ermöglichten Nutzungen und zulässigen Anlagen (Tiny-Houses mit einer Grundfläche von 60 m², Empfangs-, Verwaltungs- und Wohngebäude, Wellnessbereich, Veranstaltungshütte, Infrastruktur wie Stellplätze, Wege, technische Anlagen usw.) eine solche bauliche Entwicklung ermöglicht, dass die Nutzungsart „Grünfläche“ in den Hintergrund und die Nutzung als Ferienanlage in den Vordergrund rückt.</p> <p>Wir verweisen daher darauf, dass sich die Art der Nutzung vorliegend aus § 10 Abs. 5 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) ergibt, analog zu Campingplätzen, welche ebenfalls naturnah im Ganzjahresbetrieb modernen Versorgungsansprüchen genügen und mit verschiedensten Infrastruktureinrichtungen ausgestattet sind.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Vorliegend handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche durch einzelne Gebäude bebaut ist und durch die bestehenden Wiesen- und Gehölzflächen den Charakter einer Grünfläche aufweist. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der maßgebende Bereich daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Der Anteil, der durch bestehende bzw. mögliche Bebauung überbauten Fläche -bezogen auf das gesamte Grundstück- beträgt lediglich ca. 6,6 %. Hierbei wurden die überbauten Flächen der Baumhaus-Lodges mitgerechnet, obwohl diese aufgeständert werden und daher die einzelnen Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben.</p> <p>Neben dem Schutz des vorhandenen Biotops an der Nordgrenze des Plangebiets werden die Gehölzbestände durch ein Erhaltungsgebot gesichert und bestehende Flächen im Sinne des Artenschutzes grünordnerisch und ökologisch aufgewertet. Aufgrund dieser Maßnahmen und den geringfügigen baulichen Ergänzungen mit einem Verwaltungsgebäude incl. Wohnen für Betriebsinhaber sowie maximal 14 Baumhaus-Lodges, ist der Grüncharakter nach wie vor gewahrt. Daher wird</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>die Auffassung nicht geteilt, dass die Nutzungsart „Grünfläche“ in den Hintergrund und die Nutzung als „Ferienanlage“ in den Vordergrund rückt.</p> <p>Durch die vorgeschlagene Festsetzung eines Sondergebietes wäre gegenüber einer Grünfläche eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks möglich. Dies würde jedoch den Entwicklungszielen der Stadt Staufen i.Br. im Hinblick auf eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bestandssituation an dem Standort zuwiderlaufen. Insofern wird an der bisherigen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgehalten.</p>
A.4.1.3	Somit sehen wir auch eine Entwicklung aus dem in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorliegend nicht als gegeben an.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.4.1.2.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.2	Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Homepage) der Umweltbericht den Teilnehmungsunterlagen nicht beigefügt wurde. Dieser sollte im Offenlageverfahren den Teilnehmungsunterlagen beigefügt werden.	Dies wird berücksichtigt. Der vollständige Umweltbericht wird den Offenlageunterlagen entsprechend beigefügt.
A.4.3	Gemäß § 2 Absatz 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsmaterial, die Begründung und ggf. noch erforderliche weitere Maßnahmen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens noch zu ergänzen und zu konkretisieren (z.B. hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen aus dem Umweltbericht).	Dies wird berücksichtigt. Die für die Abwägung bedeutenden Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet. In diesem Zusammenhang werden die Unterlagen im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt und konkretisiert.
A.4.4	Wir regen an, auch die Bodenuntersuchung der Fa. Geoconsult Ruppenthal GmbH vom 24.04.2023, auf welche unter der Ziffer 5 der Begründung Bezug genommen wird, der Satzung und den Offenlageunterlagen beizufügen. Sie wäre, sowie auch die beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche zur Offenlage noch ergänzt werden soll, und die Pläne „Biototypen Bestandsplan und Planung“ unter § 2 Ziffer 3 der Satzung anzuführen.	Dies wird berücksichtigt. Sämtliche Untersuchungen bzw. Gutachten werden den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.
A.4.5	Die in den Ziffern 1.3.1 und 1.3.2 der planungsrechtlichen Festsetzung vorgesehenen unteren Bezugspunkte (Geländeoberkante bzw. Unterkante Bodenplatte sowie	Dies wird berücksichtigt. Die Höhenbezugspunkte für die einzelnen Gebäude/Baufenster werden so festgesetzt, dass sie hinreichend bestimmt sind.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Geländeoberkante nach Ausführung der Baumaßnahmen) sind keine geeigneten Bezugspunkte für eine Höhenfestsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO. Bezugspunkte müssen feste Bezugspunkte sein, deren (Höhen)-Lage von evtl. äußeren Einflüssen unberührt bleibt. Ein Bezugspunkt, der z.B. auf das Geländeniveau oder auf die Unterkante Bodenplatte nach Ausführung von Baumaßnahmen abstellt, ist dem Belieben des Bauherrn mit seinen Vorstellungen der Geländemodellierung überlassen und stellt daher keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt dar (vgl. u.a. VGH Mannheim, Urt. V. 09.05.2019, 5 S 2015/17, juris).</p> <p>Sofern nicht die konkrete Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden soll, regen wir an, andere geeignete Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen zu bestimmen.</p>	
A.4.5.1	<p>Auch stimmt die Begründung unter der Ziffer 6.2.3 zur Höhe der baulichen Anlagen nicht mit den diesbezüglichen Festsetzungen überein. Wir empfehlen daher auch, die Festsetzungen und die Begründung in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzungen und die Begründung werden im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen in Übereinstimmung gebracht.</p>
A.4.6	<p>Gemäß der Ziffer 6.5 der Begründung sollen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nur innerhalb der Bauflächen zulässig sein, außer Überdachungen in bereits versiegelten Bereichen im Bereich der Bunkeranlagen. Hierfür bietet die Festsetzung unter der Ziffer 1.6 jedoch keine Grundlage. Daher regen wir an, den Sachverhalt zu überprüfen und Begründung und Festsetzung in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Plankonzeption wird die Festsetzung zu Nebenanlagen als nicht mehr zielführend erachtet, weswegen auf eine spezifische Festsetzung verzichtet wird.</p>
A.4.7	<p>Wir weisen darauf hin, dass zur Festsetzung unter Ziffer 2.6 der Örtlichen Bauvorschriften keine Begründung vorliegt und im zeichnerischen Teil auch keine Flächen für Versorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung dargestellt sind. Wir bitten um Überprüfung des Sachverhalts und ggf. um Ergänzung der Unterlagen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften (Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser) wird modifiziert und entsprechend begründet.</p>
A.4.8	<p>Gemäß Ziffer 2.2.1 der Örtlichen Bauvorschriften sollen zwischen der Zufahrt und einem Punkt 60 m entlang der Grundstücksgrenze in östlicher Richtung auch Einfriedungen aus Holz zulässig sein. Diesbezüglich regen wir an, den Anfangs- als auch den Endpunkt des Zauns im zeichnerischen Teil festzulegen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ziffer 2.2.1 der örtlichen Bauvorschriften wird modifiziert und der Anfang sowie das Ende des möglichen Holzzauns im zeichnerischen Teil festgelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.9	Wir weisen darauf hin, dass die Planzeichnung Eintragungen (z.B. Höhenfestsetzungen, Darstellung von Wegeflächen usw.) enthält, welchen keine Verbindlichkeit zukommt. Wir regen an, diese Eintragungen zu überprüfen. Sofern diese Eintragungen nicht erforderlich sind, regen wir an, darauf zu verzichten. Falls sie beibehalten werden sollen, regen wir an, diese in der Begründung näher darzulegen.	Dies wird berücksichtigt. Bei den Eintragungen in der Planzeichnung handelt es sich um einzelne Geländehöhen, Wege und Bäume etc. welche den Bestand abbilden und zur Orientierung dienen. Insofern soll an diesen Darstellungen festgehalten werden. Dies wird entsprechend begründet.
A.4.10	Wir regen an, die vorgesehenen inneren Erschließungswege als private Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Eine Festsetzung der inneren Erschließungswege wird als nicht sinnvoll erachtet, da eine gewisse Flexibilität offengehalten werden soll.
A.4.11	Im zeichnerischen Teil sind die Baugrenzen für die Baumhaus-Lodges sowie der zugeordnete Stellplatzbereich im Südosten nicht vermasst. Wir weisen darauf hin, dass die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungslinien in der Planzeichnung so vermasst sein sollten, dass deren Lage innerhalb des Plangebiets und deren Verlauf genau bestimmbar sind. Ausgangspunkte für eine Maßkette sollten ausschließlich solche Punkte sein, die auch im Rahmen von Erschließungs- oder sonstigen Baumaßnahmen nicht verändert werden (können).	Dies wird berücksichtigt. Die einzelnen Baufenster werden, so weit wie möglich und sinnvoll, entsprechend vermasst.
A.4.12	Die Planzeichnung ist, um eine Maßstabsangabe zu ergänzen.	Dies wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird in der Legende um eine Maßstabsangabe ergänzt.
A.4.13	Aus der Begründung sollte unter Bezug auf die sog. planungsrechtlichen Qualifizierungsmerkmale erkennbar sein, ob und aus welchen Gründen ein sog. „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB oder ein „qualifizierter“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt wird, da nach § 51 Abs. 2 LBO das Kenntnisgabe-Verfahren zur Errichtung von baulichen Anlagen nach § 51 Abs. 1 LBO nur innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 möglich ist.	Dies wird berücksichtigt. In der Begründung werden Angaben über die sogenannten Qualifizierungsmerkmale des Bebauungsplans gemacht.
A.4.14	Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.	Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen der Offenlage werden die zu veröffentlichenden Unterlagen und die Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.15	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.4.16	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.
A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)		
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:		
A.5.1	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Den Bebauungsplanunterlagen ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros faktorgrün, Entwurfsstand 13.09.2023, beigefügt. Im Ergebnis der Prüfung könnte das Plangebiet für die Arten Vögel, Reptilien, Schmetterlinge und Fledermäuse relevant sein. Als Datengrundlage wurden Erfassungen aus dem Jahr 2021 im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans verwendet. Für Fledermäuse soll im Jahr 2023 noch eine weitere Erfassung stattfinden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.1.1	Die Festlegung artenschutzrechtlich erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurde insgesamt auf die Stufe der Offenlage des Bebauungsplans verschoben. Das Gutachten des Büros faktorgrün ist daher nicht abschließend.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.1.2	<p>Aus fachlicher Sicht sind neben den im Gutachten genannten Tierarten auch noch Erhebungen zu folgenden Tierarten erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haselmaus (Anhang IV-Art) - aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen - Wendehals (europäische Vogelart) - aufgrund des vorhandenen Streuobstbestands - Wiedehopf (europäische Vogelart) - aufgrund vorhandener Strukturen <p>Fledermäuse (Anhang IV-Art) - die im Norden befindliche, als Biotop geschützte Feldhecke könnte als Leitlinienstruktur in der ausgeräumten Ackerlandschaft dienen</p>	Dies wird berücksichtigt. Das Gutachten wird für eine abschließende fachliche und rechtliche Beurteilung um die o.g. Punkte, sowie erforderliche Vermeidungs-, bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen noch ergänzt und zur Offenlage vorgelegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und ist in diesem Fall funktional zu erhalten.</p> <p>Empfohlen werden aus naturschutzfachlicher Sicht auch Erfassungen zu den Arten;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heuschrecken - Wildbiene - Tot- und Altholzkäfer <p>Das Gutachten ist für eine abschließende fachliche und rechtliche Beurteilung um die o.g. Punkte, sowie erforderliche Vermeidungs-, bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen noch zu ergänzen und zur Offenlage wieder vorzulegen.</p>	
A.5.2	<p>Eingriffsregelung</p> <p>Der in der Begründung genannte Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan stand nicht unter den auf der Homepage der Stadt Staufen bereitgestellten Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung zum Abruf bereit.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2.1	<p>In einer in Papierform zugesandten Fassung des Anhörungsschreibens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, wurde der Entwurf des Umweltberichts, Stand 13.09.2023, mit eingereicht. Dem Naturschutzbeauftragten lag die Papierform nicht vor. Lediglich unsere Naturschutzfachkraft hat die Papierunterlage gesichtet. Eine vollumfängliche naturschutzfachliche und rechtliche Beurteilung der Inhalte des Umweltberichts ist daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht möglich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2.2	<p>Aus fachlicher Sicht unserer Naturschutzfachkraft sind zur Offenlage folgende Punkte im Umweltbericht zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:</p> <p>Der Entwurf des Umweltberichtes, Stand 13.09.2023 bzw. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 13.09.2023, beziehen sich auf einen Streuobstbestand, der teilweise als vorhanden und teilweise als nicht vorhanden beschrieben wird. Es ist bis zur Offenlage begründet darzulegen, ob es sich um einen Streuobstbestand nach § 33a NatSchG handelt.</p>	Die wird berücksichtigt. Die Thematik des Streuobstbestands wird klarer dargelegt.
A.5.2.3	<p>Der im Rahmen der Flächenumgestaltung erwartete Verlust von 9 Bäumen wird in der Bilanzierung nicht aufgeführt.</p>	Dies wird berücksichtigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird insgesamt zum Offenlage nochmals über-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		arbeitet und auf die aktuelle Planung inkl. aller Eingriffe angepasst.
A.5.2.4	Der Nutzungsaspekt der künftigen Anlage wurde in der Bewertung der Biotoptypen nicht ausreichend betrachtet. Bisher erfolgte eine sporadische und geringe Nutzung der beschriebenen Biotoptypen.	Dies wird berücksichtigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird insgesamt zum Offenlage nochmals überarbeitet und auf die aktuelle Planung inkl. aller Eingriffe angepasst. Es wird genauer dargelegt, welche Bereiche zukünftig intensiver und welcher extensiver genutzt werden sollen.
A.5.2.5	Als Baumhaus-Lodge-Anlage werden alle zugänglichen Bereiche durch Lodge-Nutzer regelmäßig und insbesondere zur Fortpflanzungszeit der betr. Tierarten betreten/befahren u.a. Dies reduziert insbesondere den Planwert der höherwertigen, mit Pflanzen bestandenen Biotoptypen.	Dies wird berücksichtigt. Die konkrete Nutzung durch die Nutzer wird im Umweltbericht genauer dargelegt und die Bilanzierung entsprechend überarbeitet.
A.5.2.6	Es fehlt die Beschreibung von Schutzmaßnahmen für die künftig vorhandenen Biotoptypen und Gehölzpflanzungen, als auch des bestehenden Gehölzbestands, in Bezug auf Nutzung durch die Feriengäste. Wie werden z.B. die Kronentraufbereiche vor Verdichtung geschützt?	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weiter herausgearbeitet.
A.5.2.7	In der Bilanzierung des Eingriffs in den Boden ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass der unversiegelte Lössboden im Zuge der künftigen Nutzung als Freizeitfläche in allen zugänglichen Bereichen betreten und befahren und deshalb verdichtet wird, was die Bodenfunktionen reduziert.	Dies wird berücksichtigt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird insgesamt zum Offenlage nochmals überarbeitet und auf die aktuelle Planung inkl. aller Eingriffe angepasst. Es werden auch weitere Maßnahmen zum Bodenschutz im Umweltbericht ergänzt.
A.5.2.8	Zur Offenlage sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe vorzuschlagen.	Dies wird berücksichtigt und zur Offenlage ergänzt.
A.5.2.9	Wir bitten alle Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplans vollständig und ausschließlich digital zur Verfügung zu stellen.	Dies wird berücksichtigt. Alle Unterlagen werden zur Offenlage digital zur Verfügung gestellt.
A.5.3	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Soweit die Stadt die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aktuell sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.	
A.5.3.1	Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.3.2	Auf Wunsch der Stadt kann ein entsprechender Vertragsentwurf mit allen Anlagen der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d. h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.4	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Stadt in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG).</p> <p>Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/» Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Da keine externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, ist ein Eintrag in das Kompensationsverzeichnis nicht erforderlich.
A.5.5	<p>Biotopschutz</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich das landesrechtlich geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Fuchsraine“, Nr. 8112-315-0257.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.5.1	Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines Biotops führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.5.2	Es wird im Entwurf des Umweltberichts, Stand 13.09.2023, nicht beschrieben wie das Biotop vor Beeinträchtigungen bzw. Zerstörungen wie bspw. Betreten, Bespielen geschützt werden soll, obwohl dieses	Dies wird berücksichtigt. Zur Offenlage wurden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet, die die Gehölzbestände im Plangebiet schützen sollen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	künftig innerhalb der privaten Grünfläche „Freizeit und Erholung“ liegen wird.	
A.5.5.3	Aus fachlicher Sicht wird die Einrichtung eines Pufferbereichs, der unzugänglich gemacht wird, als Maßnahme zum Biotopschutz angeregt.	Dies wird berücksichtigt. Im Sinne des Biotopschutzes wird ein unzugänglicher Pufferbereich angelegt.
A.5.5.4	Erforderliche Biotopschutzmaßnahmen sind im Umweltbericht aufzuführen und auch in die Bebauungsvorschriften zu übernehmen.	Dies wird berücksichtigt. Erforderliche Biotopschutzmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt und in die Bebauungsvorschriften übernommen.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Bodenschutz In den Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.2.2 „Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz“ ist Punkt 11 (Bodenarbeiten....) ersatzlos zu streichen. Darüber hinaus keine weiteren Hinweise.	Dies wird berücksichtigt. In Ziffer 3.2.2 der Hinweise zum Bodenschutz wird Punkt 11 (Bodenarbeiten...) ersatzlos gestrichen.
A.6.2	Altlasten Das Plangebiet liegt innerhalb des Altstandortes „AS/ Bundeswehr/Off-Base Tanklager“, BAK-Nr. 6311-0. Es handelt sich um eine ehemalige militärische Anlage. Die Fläche wurde zur Treibstoffversorgung des nahegelegenen Fliegerhorsts Bremgarten genutzt. Dazu wurden die heute noch vorhandenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben, insbesondere mehrere unterirdische Treibstofftanks.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Darüber hinaus wird der Altlastenstandort in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet
A.6.2.1	Sofern Erdarbeiten, insbesondere im Bereich der noch vorhandenen Erdtanks und der dazugehörigen Leitungen, durchgeführt werden sollen, so sind diese durch einen in der Altlastbearbeitung versierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Gegebenenfalls ist zuvor eine entsprechende Erkundung sinnvoll. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser und Boden (FB440) ist bei den Arbeiten rechtzeitig vorher mit einzubeziehen. Die Ergebnisse sind dem FB440 digital zur Verfügung zu stellen.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.6.2.2	Die Entsorgung von möglicherweise anfallendem belastetem Erdaushub muss fachgerecht erfolgen.	Dies wird berücksichtigt. Falls belasteter Erdaushub anfällt, wird dieser fachgerecht entsorgt. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Die Belange der Gewerbeaufsicht (Erdmassenausgleich) wurden in den Bebauungsvorschriften berücksichtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 3.6 (Erdmassenausgleich) aufgenommen.
A.7.3	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Vorhaben ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung von 48 m ³ /h über einen Zeitraum von zwei Stunden kann im Plangebiet sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vorgaben der VwV - Feuerwehrlflächen auszuführen.	
A.8.5	Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.9.1	Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, die Dächer von Nebengebäuden grundsätzlich als Flachdach mit bis zu 10° festzusetzen, sodass eine Dachbegrünung ermöglicht wird.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Dachneigung von Nebengebäuden wird von 0° bis 5° festgesetzt. Diese sind extensiv zu begrünen. Insofern wird der Empfehlung entsprechend Rechnung getragen.
A.9.2	Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünflächen wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet über Mulden zur Versickerung zu bringen oder in Retentionszisternen zu sammeln.
A.9.3	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.10.1	Vom Plangebiet über 2,44 ha auf der Gemarkung Wettelbrunn, ehemals NATO-Tanklager, wurden ca. 0,8 ha bis 2018 landwirtschaftlich als Wiese und Intensivobst genutzt. Geplant ist die bestehenden Gebäude zu sanieren, umzunutzen oder abzureißen, ein neues Gebäude im Eingangsbereich und maximal 14 bis zu 1,8 m aufgeständerte Lodges innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Der aktuelle Baumbestand soll dabei weitestgehend erhalten bleiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10.2	Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt oder sind mit Reben bestockt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	<p>Erläuterungen zur Abdriftproblematik:</p> <p>Auf Rebflächen müssen im Durchschnitt der Jahre zwischen April und Anfang August acht Pflanzenschutzmaßnahmen (PS) durchgeführt werden. Das bedeutet, dass mit Belästigungen (Gefährdung von Personen!!) allein über die Abdrift von PS-Mitteln an durchschnittlich acht Tagen im Jahr zu rechnen ist. In den vergangenen Jahren stellen wir fest, dass die Empfindlichkeit der Bevölkerung gegenüber Abdrift- und Geräuschemissionen aus der landwirtschaftlichen, bzw. weinbaulichen Produktion zugenommen hat und es vermehrt zu Beschwerden und Problemen gekommen ist.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3.1	Grundsätzlich ist jeder Winzer bemüht, durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (s.o.), die Abdrift größtmöglich zu minimieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.4	<p>Gesetzliche Vorgaben:</p> <p>Ein Mindestabstand von 5 m zwischen Rebflächen und Bebauungsgrenze muss unabhängig von der Anwesenheit der Personen eingehalten werden und darf nicht unterschritten werden. Dieser Abstand leitet sich ab aus den Zulassungsvoraussetzungen für Pflanzenschutzmittel (§15 des Pflanzenschutzgesetzes, bzw. Artikel 4 Absatz 3 der Verordnung (EG) Nr. 1107/2009) und der Einhaltung der „Guten fachlichen Praxis“ bei der Anwendung derselben (Gute fachliche Praxis im Pflanzenschutz - Grundsätze für die Durchführung, Bekanntmachung vom 27.04.2016 Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV)). Ausnahmen gelten nur für Wege, die von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden, und die bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln evtl. zeitweise gesperrt werden können</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.5	<p>Empfehlungen zur Konfliktvermeidung:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich auch bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Pflanzenschutzgesetz) und damit der Ausbringung der Spritz- u. Sprühmittel nach den Grundsätzen der "Guten Fachlichen</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Praxis", eine Abdrift/Verflüchtigung von Pflanzenschutzmitteln nicht immerzu 100 % vermeiden lassen. Gemäß der Urteile 3 S 1664/99 (2000) und 3 S 2517/03 (2004) des VGH Mannheim ist gesichert erst ab einem Abstand von 20 m von keiner Gesundheitsgefährdung mehr auszugehen.</p> <p>Dieser empfohlene Abstand kann beispielsweise durch eine 4-5 m hohe Wand, eine ebenso hohe mehrzeilige und dichte Hecke oder einen Erdwall in entsprechender Höhe verringert werden. Bei angrenzenden Reben/Obstanlagen sollte die Hecke 4-5 m breit und 4-5 m hoch sein, ansonsten je nach Höhe der Anbauart (i.d.R. 1,5 fach). Die Hecke sollte in der Höhe und Dichte eine gleichmäßige Struktur aufweisen und keine Lücken beinhalten. Als Heckenpflanzen eignen sich z.B. Hainbuche oder Liguster, da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Anwendung, im April/Mai, eine ausreichend dichte Bepflanzung erzielt werden kann.</p>	
A.10.6	<p>Zum konkreten Vorhaben:</p> <p>Die direkt südwestlich angrenzenden Flst. 7391 bis 7394 Gemarkung Heitersheim sind mit Reben bestockt und nur durch einen ca. 4 m breiten Wirtschaftsweg vom Plangebiet entfernt. Die Hauptwindrichtung entlang des Schwarzwaldrandes ist Süd-West. Die Rebzeilen der vorgenannten Rebflächen verlaufen senkrecht zum Plangebiet. Der aktuelle Bewuchs an der südwestlichen Plangrenze sollte als Schutz erhalten bleiben und ggf. mit Heckenpflanzungen verdichtet werden.</p> <p>Aus fachlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Gefahr einer Spritzmittelabdrift beim Aufenthalt im Freien für z.B. spielende Kinder am größten ist - die Bewohner und Nutzer der Anlage nur durch einen ausreichenden Mindestabstand von 5 m und einer dichten Bepflanzung an der südwestlichen Plangrenze, die zu erhalten bzw. zu ergänzen ist, vor Spritzmittelabdrift geschützt werden 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bestehende Baum- Strauchbewuchs an der südwestlichen Plangebietsgrenze wird erhalten und durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Aufgrund dieses Gehölzbestandes und dem Abstand des Baufensters von mindestens 10 m zu den Grundstücksgrenzen der Rebanlagen in diesem Bereich wird ein ausreichender Schutz gegen Spritzmittelabdrift als ausreichend erachtet, so dass auf weitere Maßnahmen verzichtet wird.</p>
A.10.7	<p>Der Umweltbericht mit notwendigen Kompensationsmaßnahmen wird erst zur Offenlage ergänzt. Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass bei der Inanspruchnahme</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Aktuell sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Möglichkeit besteht, durch spezielle Vorgehensweisen den Flächenbedarf einzuschränken bzw. auf die aus landwirtschaftlicher Sicht landbauproblematischen Flächen wie z.B. Untergrenzfluren zu lenken. Alternativ können auch produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) auf Acker in Erwägung gezogen werden. Hierzu können Informationen zu Bodenqualität aus dem Fachprogramm „Flurbilanz 2022“ zu Hilfe genommen werden.</p>	
<p>A.10.8</p>	<p>Folgende Hinweise sind im weiteren Verlauf zu beachten und ggf. in die Bebauungsvorschriften aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der aktuelle Bewuchs an der südwestliche Plangrenze sollte als Schutz vor mögliche Spritzmittelabdrift von den angrenzenden Rebflächen erhalten bleiben und ggfls. verdichtet werden. - Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden. - Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß §15 Abs.6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. - Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Abs. 3 BNatSchG 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 durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. 	<p>Dies wird berücksichtigt. Der aktuelle Bewuchs an der südwestlichen Plangebietsgrenze wird zum Schutz vor Spritzmittelabdrift durch ein Erhaltungsgebot geschützt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wird der FB 580 Landwirtschaft frühzeitig informiert bzw. beteiligt.</p> <p>Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen wird auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 (Schreiben vom 29.11.2023)	Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
A.11.1	<p>Ebenso wie die untere Baurechtsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 24.11.2023 stellen wir fest, dass die Festsetzung einer Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für die vorgesehene Nutzung aufgrund ihrer baulichen Prägung nicht möglich ist. Vielmehr wäre ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) festzusetzen.</p> <p>Dementsprechend entwickelt sich die vorgelegte Planung auch nicht aus dem Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes, in dem eine Grünfläche dargestellt wird.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Vorliegend handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche durch einzelne Gebäude bebaut ist und durch die bestehenden Wiesen- und Gehölzflächen den Charakter einer Grünfläche aufweist. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der maßgebende Bereich daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Der Anteil, der durch bestehende und mögliche Bebauung überbauten Fläche -bezogen auf das gesamte Grundstück- beträgt lediglich ca. 6,6 %. Hierbei wurden die überbauten Flächen der Baumhaus-Lodges mitgerechnet, obwohl diese aufgeständert werden und daher die einzelnen Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben.</p> <p>Neben dem Schutz des vorhandenen Biotops an der Nordgrenze des Plangebiets werden die Gehölzbestände durch ein Erhaltungsgebot gesichert und bestehende Flächen im Sinne des Artenschutzes grünordnerisch und ökologisch aufgewertet. Aufgrund dieser Maßnahmen und den geringfügigen baulichen Ergänzungen mit einem Verwaltungsgebäude incl. Wohnen für Betriebsinhaber sowie maximal 14 Baumhaus-Lodges, ist der Grüncharakter nach wie vor gewahrt. Daher wird die Auffassung des LRA FB 410 nicht geteilt, dass die Nutzungsart „Grünfläche“ in den Hintergrund und die Nutzung als „Ferienanlage“ in den Vordergrund rückt.</p> <p>Durch die vorgeschlagene Festsetzung eines Sondergebietes wäre gegenüber einer Grünfläche eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks möglich. Dies würde jedoch den Entwicklungszielen der Stadt Staufen i.Br. im Hinblick auf eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bestandssituation an dem Standort zuwiderlaufen. Insofern wird an der bisherigen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgehalten.</p>
A.11.2	<p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass die geplante Nutzung einen Verstoß gegen die Festlegung eines Regionalen Grünzuges gern. Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein - Ziel der Raumordnung - darstellt. Aufgrund der baulichen Prägung der geplanten Nutzung sowie der damit erforderlichen Festsetzung und Darstellung eines Sondergebietes erfüllt das Vorhaben auch nicht den Ausnahmetatbestand einer „freiraumbezogenen Anlage für</p>	<p>Da an der Art der baulichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgehalten wird, verstößt diese nicht gegen die Ziele des Regionalen Grünzuges.</p> <p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.11.1.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung“.</p> <p>Anzuerkennen ist, dass das Plangebiet bereits baulich vorbelastet ist. Zudem begrüßt die höhere Raumordnungsbehörde die Nachnutzung militärischer Konversionsflächen zur Vermeidung einer Flächenneuanspruchnahme. Auch der Regionalverband Südlicher Oberrhein als Plangeber bringt in seiner Stellungnahme vom 23.11.2023 zum Ausdruck, dass die Nachnutzung des ehemaligen Militärgeländes trotz der Lage im Grünzug nachvollziehbar begründet ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund halten wir die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens grundsätzlich für sinnvoll, wenn an den Planungsabsichten festgehalten wird.</p> <p>Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass wir mit Blick auf den konkreten Standort eine Sicherung (ggf. über einen städtebaulichen Vertrag) für erforderlich halten, wonach die baulichen Anlagen auch tatsächlich zu touristischen Zwecken, und nicht bspw. für Zweitwohnsitze / Dauerwohnen genutzt werden.</p>	
A.11.3	Für Fragen sowie für Abstimmungen zu einem möglichen Zielabweichungsverfahren stehen wir gerne beratend zur Verfügung	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 28.11.2023)	
A.12.1	<p>Geotechnik</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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>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>	
A.12.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Aus rohstoffgeologischer Sicht sind gegen die vorliegende Planung keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Die in den Bebauungsvorschriften aufgeführte Konzeption 3.6 Erdmassenausgleich entspricht in groben Zügen einem Abfallverwertungskonzept nach § 3 Absatz 4 Landes- Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG). Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen:</p> <p>Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Abfallverwertungskonzept wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.12.4	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.12.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.12.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.13	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung (Schreiben vom 24.10.2023)</p>	

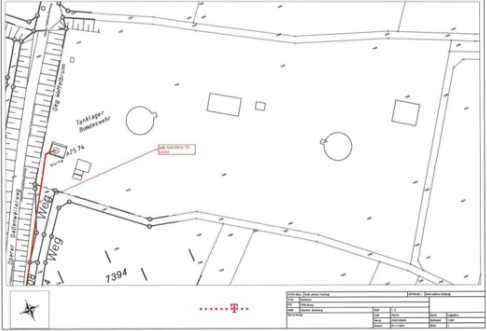
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13.1	<p>Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.45 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV- Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Für das maßgebende Grundstück wird derzeit eine historische Erkundung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	
	Anlagen/ Antrag	
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 23.11.2023)	
A.14.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,4 ha und setzt im Wesentlichen eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung fest.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	<p>Der Planbereich liegt in einem Regionalen Grünzug.</p> <p>In Regionalen Grünzügen ist nach Plansatz 3.1.1 Abs. 1 Regionalplan eine Besiedlung nicht zulässig.</p> <p>Soweit keine zumutbaren Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind und die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, sind ausnahmsweise freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung zulässig.</p> <p>Bei der vorliegenden Ferienhausplanung stehen jedoch bauliche Anlagen im Vordergrund.</p> <p>Die Planung sieht ca. 1.700 qm Grundfläche für Ferienhäuser, Wellness- und Veranstaltungsanlagen sowie Verwaltungs- und Wohngebäude vor.</p> <p>Hinzu kommen noch Stellplätze und Erschließungsanlagen.</p> <p>Von einer untergeordneten baulichen Prägung kann u.E. somit nicht ausgegangen werden.</p> <p>Folglich widerspricht die Ferienhaussiedlung der ausnahmsweisen Zulässigkeitsvoraussetzung im Regionalen Grünzug.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir um Abstimmung mit dem Landratsamt, ob die Festsetzung einer Grünfläche für die Ferienhausanlage sachgerecht ist oder ob nicht vielmehr die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt. Vorliegend handelt es sich um eine Konversionsfläche, welche durch einzelne Gebäude bebaut ist und durch die bestehenden Wiesen- und Gehölzflächen den Charakter einer Grünfläche aufweist. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der maßgebende Bereich daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Der Anteil, der durch bestehende und mögliche Bebauung überbauten Fläche -bezogen auf das gesamte Grundstück- beträgt lediglich ca. 6,6 %. Hierbei wurden die überbauten Flächen der Baumhaus-Lodges mitgerechnet, obwohl diese aufgeständert werden und daher die Bodenfunktion erhalten bleibt.</p> <p>Neben dem Schutz des vorhandenen Biotops an der Nordgrenze des Plangebiets werden die Gehölzbestände durch ein Erhaltungsgebot gesichert und bestehende Flächen im Sinne des Artenschutzes grünordnerisch und ökologisch aufgewertet. Darüber hinaus werden die bestehenden Erschließungswege in das Konzept integriert und nur geringfügig ergänzt. Aufgrund dieser Maßnahmen und den untergeordneten baulichen Ergänzungen mit einem Verwaltungsgebäude incl. betriebsbedingtem Wohnen, sowie maximal 14 Baumhaus-Lodges, ist der Grüncharakter nach wie vor gewahrt. Daher wird die Auffassung des LRA FB 410 nicht geteilt, dass die Nutzungsart „Grünfläche“ in den Hintergrund und die Nutzung als „Ferienanlage“ in den Vordergrund rückt. Folglich wird auch kein Widerspruch der Planung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeitsvoraussetzung des Regionalen Grünzugs gesehen.</p> <p>Durch die vorgeschlagene Festsetzung eines Sondergebietes wäre gegenüber einer Grünfläche eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks möglich. Dies würde jedoch den</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Entwicklungszielen der Stadt Staufen i.Br. im Hinblick auf eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bestandssituation an dem Standort zuwiderlaufen. Insofern wird an der bisherigen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgehalten.
A.14.3	<p>Aufgrund der baulichen Vorbelastung der militärischen Konversionsfläche, aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und aufgrund der Nähe zum vorhandenen Siedlungskörper ergibt sich eine Sondersituation, die die vorgesehene Nachnutzung des ehem. Militärgeländes trotz Lage im Regionalen Grünzug u.E. nachvollziehbar begründet.</p> <p>Inwieweit jedoch ein hierfür erforderliches Zielabweichungsverfahren in Frage kommen könnte, ist mit der federführenden höheren Raumordnungsbehörde zu erörtern.</p> <p>Für weitere Abstimmungen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Da an der Art der baulichen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festgehalten wird, sind weder eine Änderung des Flächennutzungsplans noch ein dafür notwendiges Zielabweichungsverfahren erforderlich. Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.14.2.
<p>A.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 27.11.2023)</p>		
A.15.1	<p>Das Plangebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 2,44 ha liegt am äußersten westlichen Rand der Gemarkung Wettelbrunn im Außenbereich und grenzt direkt an die Gemarkung Heitersheim an. Ziel ist es, eine vormals militärisch genutzte Fläche, ein ehemaliges NATO-Tanklager, umzunutzen. Entstehen soll hier eine „nachhaltige“ Ferienanlage mit „Baumhaus-Lodges“.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Zentrum des örtlichen Regionalen Grünzugs (Ziel der Raumordnung!). In Regionalen Grünzügen ist aufgrund deren wichtiger Funktionen nach Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan eine Besiedlung nicht zulässig. Soweit keine zumutbaren Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind und die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, können ausnahmsweise freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung zulässig sein.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Die Planung sieht derzeit in Summe knapp 1.700 qm maximal zulässige Grundfläche für Ferienhäuser, Wellness- und Veranstaltungsanlagen sowie Verwaltungs- und Wohngebäude mit Ferienwohnungen vor. Hierzu gehören auch einige bestehende Gebäude, die wohl einer neuen Nutzung im	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Rahmen der Ferienanlage zugeführt werden sollen.</p> <p>Die angegebenen Planungsziele können mitgetragen werden. Einer behutsamen natur- und landschaftsbezogenen, touristischen Entwicklung des Areals kann grundsätzlich zugestimmt werden. Die vorgesehene (Nach-)Nutzung des Gebäudebestandes kann hierzu beitragen. Zur Sicherung einer solchen Nutzung möchten wir aktuell folgende Anregungen geben:</p> <p>Angeregt wird, die zulässigen Nutzungen in Ziffer 1.1 der Bauvorschriften mit der Planzeichnung direkt zu koppeln, d.h. die einzelnen Baufenster durchzunummerieren und dasselbe in den textlichen Festsetzungen zu tun. Damit würde eine unmittelbare und eindeutige räumliche Zuordnung der jeweiligen Nutzungen getroffen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die zulässigen Nutzungen in Ziffer 1.1 werden mit den Baufenstern in Form von durchgehenden Nummerierungen gekoppelt.</p>
A.15.3	<p>Weiter wird angeregt, zu prüfen, ob die (doch sehr hohe) Grundfläche des neuen Verwaltungs- und Wohngebäudes tatsächlich benötigt wird und diese möglichst zu verkleinern.</p> <p>In diesem Sinne wird angeregt, auf dem Areal auf die Zulässigkeit „konventioneller“ Ferienwohnungen zu verzichten.</p> <p>Zum besseren Verständnis des Gewollten wird empfohlen, zur Offenlage die gewünschte Konzeption des Gebäudes vorzulegen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Das geplante Verwaltungsgebäude erhält nur ein Vollgeschoss. Zudem handelt es sich um eine maximale Grundfläche, welche nicht ausgenutzt werden muss. Insofern wird an der bisher festgesetzten Grundfläche für das maßgebende Baufenster festgehalten.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt. Vorliegend handelt es sich um eine Anlage, in welcher Ferienwohnungen in einem breiten Spektrum zulässig sein sollen, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Insofern wird an den bisherigen Festsetzungen festgehalten.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt. Die genaue Konzeption des maßgebenden Gebäudes steht noch nicht fest. Insofern kann keine hochbauliche Konzeption vorgelegt werden. Zudem handelt es sich vorliegend um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan.</p>
A.15.4	<p>Angeregt wird auch, auf dem Gelände (analog zu Garagen) keine massiven (normalen) Carports zuzulassen.</p> <p>PV-Anlagen sollten u.E. vorrangig auf den Dächern der (größeren) Gebäude platziert werden.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Die beiden Zonen für Carports befinden sich im Eingangsbereich des Areals, welches durch bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist. Insofern wird an der Festsetzung zu Carports festgehalten.</p> <p>Dies wird nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der Photovoltaikpflicht u.a. für alle Neubauvorhaben sollen PV-Anlagen auf allen Dächern im Sinne des Klimaschutzes möglich sein.</p>
A.15.5	<p>Um die „baulichen“ Auswirkungen der Baumhaus-Lodges abzumildern bzw. die Funktionen einer Grünfläche so weit wie möglich zu erhalten, wird empfohlen,</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Bei der Aufständerrung der einzelnen Baumhaus-Lodges soll ein Spielraum ermöglicht werden. Dies auch vor dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>grundsätzliche eine (höhere) Aufständehöhe von (bspw.) 180 cm festzusetzen und hinsichtlich der gewünschten Ausnahmen (s. S. 8 der Begründung) eine entsprechende separate Festsetzung (ggf. mit direkter räumlicher Verortung) vorzunehmen.</p>	<p>Hintergrund der vorhandenen Topografie bzw. örtlichen Gegebenheiten.</p>
A.15.6	<p>Angeregt wird, in Ziffer 1.3 der Begründung die relevanten Aussagen von Plansatz 3.1.1 Absatz 2 (Z) des Regionalplanes zu übernehmen.</p> <p>Erforderliche Abstimmungen hierzu stehen wohl noch aus, s. Stellungnahme des Regionalverbandes von 23.11.2023.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Auf den Plansatz in Ziffer 3.1.1 des Regionalverbandes wird in der Begründung noch näher eingegangen.</p>
A.15.7	<p>Angeregt wird, in der Begründung noch darzulegen, dass von den verbliebenen ehemaligen Militäranlagen keinerlei Gefährdung ausgehen kann.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. In der Begründung wird noch näher ausgeführt, dass von den verbliebenen militärischen Anlagen keinerlei Gefährdung ausgeht.</p>
<p>A.16 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.11.2023)</p>		
A.16.1	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet handelt es sich um eine TK-Linie, welche von der Erschließungsstraße zu dem bestehenden Wohnhaus führt. Nach derzeitigem Stand kann diese Leitung in ihrem Bestand erhalten bleiben. Falls diese verlegt werden muss, wird die Deutsche Telekom frühzeitig beteiligt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Unabhängig hiervon ist vorgesehen, das Plangebiet an das zukünftige Glasfasernetz der Stadt Heitersheim anzubinden.</p>
A.16.2	<p>Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehende TK-Linie von den Erschließungsarbeiten betroffen ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
<p>A.17</p>	<p>badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 30.10.2023)</p>	
	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p>	
	<p>Siehe Bedenken und Anregungen.</p>	
	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.17.1</p>	<p>Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Versorgungsnetz. Abhängig von der benötigten Leistung ist der Bau einer zusätzlichen Trafostation sowie Kabelmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes notwendig. Als Trafostationsstandort wird eine Fläche von mindestens 3x3m mit zusätzlich 1,5m Schutzstreifen um die Station notwendig. Die Zugänglichkeit zur Station muss dauerhaft gewährleistet sein. Es ist ein baulicher Abstand von mindestens 5m zum nächsten Gewässer sowie mindestens 5 m Abstand wegen brandschutztechnischer Vorgaben, zum nächsten Gebäude einzuhalten.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Im Plangebiet wird in Abstimmung mit der badenovaNETZE GmbH ein geeigneter Standort zur Verfügung gestellt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> <p>Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova-NETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
A.18	<p>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 28.11.2023)</p>	
A.18.1	<p>Wir haben keine Einwände in Bezug auf das Projekt „Baumhaus-Lodges“.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.18.2	<p>Selbstverständlich bitten wir um einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Ort und die Vermeidung von Schadenersatzanspruchsauslösenden Störungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten ansässiger und angrenzender Landbewirtschafter:</p> <p>Versehentliche Aufschüttung, bzw. Lagerungen von Erdaushub auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vor Ort sind unbedingt zu vermeiden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.18.2.1	<p>Wir bitten darum, stets die Abstandregeln in Bezug auf Aufschüttungen, Pflanzungen und anderen möglichen Bebauungen im Sinne des Nachbarrechts einzuhalten, damit die Landwirte vor Ort ohne Einschränkungen Ihrer Tätigkeit auf angrenzenden Nutzflächen nachgehen können; dies impliziert auch mögliche Verschattungen oder Einträge von Fremdmaterial (insbesondere in der Erntezeit). Dies sollte sowohl während als auch nach dem Bauprojekt stets gewährleistet sein.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.18.2.2	<p>Die von angrenzenden Landwirten zur Bewirtschaftung Ihrer Flächen benötigten Wirtschaftswege sind stets freizuhalten. Für den Fall, dass diese Wirtschaftswege im Rahmen der Projektumsetzung kurzfristig blockiert werden müssten, muss eine Absprache mit den entsprechenden Landwirten, bevor die Maßnahme durchgeführt wird, erfolgen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.18.2.3	<p>In dieser Absprache ist der genaue Zeitraum für die vorübergehende Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges zu klären und dann auch einzuhalten, damit der Landwirt Planungssicherheit hat.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Wirtschaftswege für den Landwirt sollte stets Vorrang haben, insbesondere in der Erntezeit.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.19 Deutsche Funkturm (Schreiben vom 08.11.2023)</p>		
A.19.1	<p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir in Kürze in unmittelbarer Nähe, Gemarkung Ballrechten-Dottingen (WGS84L: 07°41 '52,62"; WGS84B: 47°51 '46,47") einen Mobilfunkmasten errichten werden.</p> <p>Wir erwarten aufgrund der von Ihnen vorgelegten Planung keine Einschränkungen für den geplanten Funkbetrieb von daher besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.20 Stadt Heitersheim (Schreiben vom 26.10.2023)</p>		
A.20.1	<p>Die Stadt Heitersheim begrüßt die geplante naturnahe touristische Nachnutzung des ehern. Tanklagers mittels maximal 14 „Baumhaus-Lodges“.</p> <p>Die Nutzung als Wohnmobilstellplatz oder Campingplatz ist auszuschließen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Wasserversorgungs- und der Abwasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung des Areals sind spätestens im Rahmen neu zu stellender Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanträge zu prüfen und die Übernahme der Kosten sowie der Anschlussbeiträge durch die Vorhabenträgerin vertraglich zu sichern.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung vom Oberen Gallenweilerweg bis zum Plangebiet ist über den im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden privaten Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 7408, Gemarkung Heitersheim) sicherzustellen. Es wird angeregt zu prüfen, diesen privaten Zufahrtsweg zur Sicherung der Erschließung in das Plangebiet mitaufzunehmen, soweit dies</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Eine Nutzung des Plangebiets für Wohnmobilstellplätze oder Campingplatz ist nicht zulässig.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Wasserversorgungs- und der Abwasseranschlüsse sowie der Löschwasserversorgung des Areals werden im Rahmen neu zu stellender Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanträge geprüft und die Übernahme der Kosten sowie der Anschlussbeiträge durch die Vorhabenträgerin vertraglich gesichert.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung über den bestehenden Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 7408) vom Oberen Gallenweilerweg bis zum Plangebiet wird durch die Vorhabenträgerin sichergestellt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung des privaten Zufahrtswegs wird nicht für erforderlich gehalten, da sich dieser im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>sinnvoll und rechtlich möglich ist (Gemarkung Heitersheim).</p> <p>Die Stadt Heitersheim bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.</p>
A.21	<p>Stadt Staufen (Schreiben vom 17.11.2023)</p>	
A.21.1	<p>Gebühren</p> <p>Aufgrund der Grundstücksgröße sowie der Grünflächenanteile ist davon auszugehen, dass sämtliches Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern wird. Sollte gegen dieser Erwartung Niederschlagswasser in einen öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden, ist eine entsprechende Abwassergebühr zu entrichten. Da die Ver- und Entsorgung über die Gemarkung Heitersheim gesichert ist, liegt die Gebührenhöhe sowie Zuständigkeit bei der Stadt Heitersheim.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Vorgesehen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet vollständig zur Versickerung gebracht wird, so dass kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation notwendig ist.</p>
A.21.2	<p>Abwasserbeiträge</p> <p>Bei Grundstücken im Außenbereich entsteht die Beitragspflicht mit dem tatsächlichen Anschluss bzw. tatsächlichen Einleiten von Abwasser in eine öffentliche Anlage. Ferner verläuft das bestehende Leitungsnetz über die Stadt Heitersheim. Seitens der Stadt Staufen werden somit keine Abwasserbeiträge im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fällig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.21.3	<p>Erschließungsbeiträge</p> <p>Bisher wurden für Grundstücke im Außenbereich keine Erschließungsbeiträge erhoben, da aus baurechtlichen Gründen die Bebaubarkeit nicht ausreichend gegeben ist.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen. Sollte Seitens der Stadt Staufen eine Erschließungsanlage oder Erschließungsstraße auf der Gemarkung Wettelbrunn errichtet und endgültig hergestellt werden, kann ein Erschließungsbeitrag entstehen. Davon ist jedoch aktuell nicht auszugehen. Ferner befindet sich die bestehende Straße auf der Gemarkung Heitersheim und teilweise im Privateigentum.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2024)
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 23.11.2023) – nicht betroffen
B.6	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (Schreiben vom 27.10.2023)
B.7	Netze BW GmbH (Schreiben vom 23.10.2023) – Keine weitere Beteiligung
B.8	Amprion (Schreiben vom 02.11.2023)
B.9	Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 23.10.2023)
B.10	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 20.10.2023)
B.11	Deutscher Wetterdienst (Schreiben vom 16.11.2023) – nicht betroffen
B.12	Zweckverband Gewerbepark Breisgau (Schreiben vom 24.10.2023) – Keine weitere Beteiligung
B.13	Vodafone GmbH (Schreiben vom 13.11.2023)
B.14	Gemeinde Ehrenkirchen (Schreiben vom 29.11.2023)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.