

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 1 von 21
<b>A</b>	<b>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>		<b>2</b>
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz		2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz		5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten...		8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation		9
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung		9
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft		10
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen		12
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen		13
A.9	Deutsche Telekom Technik GmbH		14
A.10	EnBW Regional AG		14
A.11	PLEdoc GmbH		15
A.12	Südbadenbus		15
A.13	Landesnaturschutzverband BW		16
A.14	Landesnatzrschutzverband BW		17
<b>B</b>	<b>Keine Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>		<b>20</b>
B.1	Regionalverband Südlicher Oberrhein		20
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz		20
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht		20
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst		20
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 670 Straßenbetrieb		20
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 660/680 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger		20
B.7	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein		20
B.8	badenova AG & Co. KG		20
B.9	Kabel BW GmbH		21
B.10	Stadt Freiburg - Stadtplanungsamt		21
B.11	Stadt Todtnau		21
B.12	GVV Staufen-Münstertal		21
<b>C</b>	<b>Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen</b>		<b>21</b>

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 2 von 21
-----	--------------------	--------------------	----------------

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>A.1</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 410 BAURECHT UND DENKMAL-SCHUTZ</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)	
	<b>Änderungsbereich 1, Kirchzarten, Gewerbegebiet</b>	
A.1.1	Bezüglich der in Ziffer 1.1 genannten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium weisen wir mit Blick auf das von dortiger Stelle erlassene Schreiben vom 01.02.2013 darauf hin, dass eine Abstimmung in dieser Form wohl nicht erfolgte bzw. es sich hier um ein Missverständnis handelte. Daher sollte die Begründung noch einmal überprüft werden.	Die Missverständnisse bezüglich der Abstimmung wurden im Rahmen eines weiteren gemeinsamen Behördentermins am 24.02.2014 im Rathaus Kirchzarten, zusammen mit der Gemeinde Kirchzarten, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, ausgeräumt. Es wurde gemeinsam Einigkeit über die offenen Fragen erzielt.
A.1.2	Bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete (wie hier vorliegend beabsichtigt) sind die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 23.05.2013 zu beachten und anzuwenden. Danach ist der Bedarf noch ausreichend nachzuweisen.	Der Gewerbeflächenbedarf wurde in Vorbereitung auf den genannten Behördentermin umfassend dargestellt. Im Rahmen der Abstimmung wurden, unter Berücksichtigung aller relevanten Rahmenbedingungen, fünf Hektar für den gewählten Planungshorizont von fünf Jahren als akzeptable gewerbliche Entwicklung angesehen. Die Planung wurde dementsprechend geändert.
A.1.3	Wie in den Planunterlagen korrekt dargestellt, können Flächenvorhaltungen für mehrere Jahre bis hin zu Jahrzehnten grundsätzlich nicht im Rahmen einer punktuellen Änderung erfolgen, sondern bedürfen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (auch hier mit Bedarfsnachweis entsprechend den Plausibilitätshinweisen). Auch die ablehnende Haltung der Mitgliedsgemeinden kann dies nicht ändern. Unstimmigkeiten sind auf Verbandsebene zu klären. Ebenso wenig kann der Verweis auf eine Mitgliedsgemeinde die rechtliche Prüfung sowie die Abarbeitung der gesetzlichen Voraussetzungen ersetzen. Die Begründung ist entsprechend zu überprüfen.	Die behördliche Abstimmung ergab, dass der Planungshorizont von fünf Jahren für die vorliegende punktuelle Änderung angemessen ist. Eine anschließende Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird angestrebt.
A.1.4	Ergänzend hierzu die Stellungnahme des FB 530: <i>Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Verfahren zum GE "Fischerrain" aufgeführt, wird seitens des FB Struktur- und Wirtschaftsförderung der Bedarf an gewerblichen Flächen als nicht ausreichend plausibel nachgewiesen betrachtet. Lediglich für drei Betriebe aus dem örtlichen Gewerbebestand wurde deren Flächenbedarf konkreter dargelegt. Der darüber hinaus angesprochene Bedarf aus "mehreren Anfragen örtlicher Betriebe" bzw. "zahlreichen weiteren Anfragen kleiner und mittelständischer Unternehmen" (S. 8 der Begründung) muss noch genauer präzisiert werden, um eine Ausweisung in der erhebli-</i>	Die Begründung wurde ergänzt, indem der Gewerbeflächenbedarf ausführlich nachgewiesen wurde. Weiterhin wurde die Gewerbefläche insgesamt auf 5 ha reduziert, was dem ermittelten Bedarf entspricht.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 3 von 21
	<p><i>chen Größenordnung von kurzfristig 4,5 ha und langfristig 9,2 ha an Gewerbeflächen begründen zu können. Auch eine - für das Dreisamtal grundsätzliche sinnvolle - interkommunale Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung, die diesem Flächenumfang unter Umständen entsprechen könnte, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</i></p> <p><i>Wie die Gemeinde selbst sehen auch wir diese Flächenausweisung für ein FNP-Änderungsverfahren problematisch und regen auf eine maßvolle Planung für den konkreten Bedarf in der nächsten Zeit an. Langfristige Planungen sollten im Rahmen einer FNP-Fortschreibung erfolgen.</i></p>		
A.1.5	<p>Auch wenn die für die Gewerbenutzung gewählte Fläche für diese Nutzung aus bestimmten Gründen besonders geeignet oder prädestiniert ist, sollte der Bauleitplan zumindest im Wege eines nachvollziehbaren Aktes die Auswahlkriterien für Standorte und mögl. Alternativen behandeln. Das Ergebnis ist in die Begründung einzustellen.</p>	<p>Das Kapitel Standortwahl/Alternativenprüfung wurde in der Begründung dahingehend ergänzt und überarbeitet.</p>	
	<p><b>Änderungsbereich 2, Kirchzarten, Wohngebiet</b></p>		
A.1.6	<p>Auch bzw. gerade bei der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Flächennutzungsplan ist der Bedarf hierfür nachzuweisen. Es sind auch hier die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung anzuwenden. Diese Bedarfsprüfung kann nicht durch die Aussage, dass bereits Anfragen von Bauwilligen vorliegen, als erfüllt angesehen werden. Ein Bedarfsnachweis ist für die Genehmigung der Änderung erforderlich und entsprechend der Plausibilitäts-hinweise in die Begründung einzustellen.</p>	<p>Die Begründung wurde um einen umfassenden Bedarfsnachweis ergänzt. Das Hinweis-papier zur Plausibilitätsprüfung ergab für einen fünfjährigen Planungshorizont einen Wohnbau-flächenbedarf von 1,55 ha. Bei der Berech-nungsmethode des Hinweis-papiers ist jedoch eine Bevölkerungsprognose zu verwenden, die nicht auf den aktuellen statistischen Erhebun-gen (Zensus) basiert. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf den Wohnbauflächenbedarf, der sich aus der zu erwartenden Bevölke-rungsentwicklung ergibt. Die Bevölkerung-entwicklung Kirchzartens der letzten Jahre stellt sich, abweichend von den Prognosen, als sehr positiv dar. Im Rahmen der behördlichen Abstimmung konnte daher Einigkeit darüber erzielt werden, einen Zuwachs von 30 Ein-wohnern pro Jahr in den nächsten fünf Jahren als realistische Entwicklung anzunehmen.</p>	
A.1.7	<p>Hierzu ergänzend die Stellungnahme des FB 530:  <i>Auch die Umnutzung der nicht benötigten Sonder-baufläche "Kurgebiet II" halten wir für problema-tisch. Grundsätzlich müssen wir darauf hinweisen, dass die Aussage "70 Anfragen ortsansässiger Bauwilliger" (S. 12 der Begründung) keinesfalls den Ansprüchen der "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Ge-nehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" genügt. Eine qualifizierte Analyse des Be-darfs halten wir für die Ausweisung von Wohnbau-flächen von insgesamt 4.63 ha für erforderlich.</i></p>	<p>Die Begründung wurde um einen umfassenden Bedarfsnachweis ergänzt. Die Größe der geplanten Wohnbauflächenausweisung wurde dementsprechend angepasst. Es ergibt sich nach Abzug der aktivierbaren Innenentwick-lungspotentiale eine Fläche von 4,12 ha.</p>	
A.1.8	<p>Auch wenn die für die Wohnnutzung gewählte Fläche für diese Nutzung aus bestimmten Gründen</p>	<p>Das Kapitel Standortwahl/Alternativenprüfung wurde in der Begründung dahingehend er-</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 4 von 21
	<p>besonders geeignet oder prädestiniert ist, sollte der Bauleitplan zumindest im Wege eines nachvollziehbaren Aktes die Auswahlkriterien für Standorte und mögl. Alternativen behandeln. Das Ergebnis ist in die Begründung aufzunehmen.</p>	gänzt und überarbeitet.	
<b>Änderungsbereich 3, Kirchzarten-Burg</b>			
A.1.9	<p>Laut Begründung unter Ziffer 5 handelt es sich um die Korrektur einer falschen Darstellung. Da der Flächennutzungsplan als unverbindliche Bauleitplanung dem konkretisierenden Bebauungsplan vorausgeht, ist eine „falsche“ Darstellung insofern nicht möglich.</p> <p>Es wäre vielmehr herauszuarbeiten, weshalb die Darstellungen in unverbindlicher und verbindlicher Bauleitplanung voneinander abweichen.</p>	<p>Die fehlerhafte Darstellung im Flächennutzungsplan entstand im Rahmen der Digitalisierung im Jahr 2010. Damals wurden alle rechtskräftigen Bebauungspläne im Flächennutzungsplan nachvollzogen, was auch so mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt war. In diesem Planungsbereich wurde trotz des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ein Mischgebiet festsetzt, im Flächennutzungsplan keine Mischbaufläche dargestellt, sondern landwirtschaftliche Fläche. Es handelte sich also tatsächlich um eine fehlerhafte Übernahme des Bebauungsplans. Der Darstellungsfehler wird nun mit einer redaktionellen Anpassung behoben.</p>	
A.1.10	<p>Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist eine Entwicklung in geringem Umfang darüber hinaus ggf. möglich.</p> <p>Nach unseren Unterlagen zum Bebauungsplan Bühlacker I wurde dieser 1982 um die fragliche Fläche erweitert. Wir gehen davon aus, dass die Überschreitung als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wurde, da in der Begründung ausgeführt wurde, dass die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung nicht berührt seien. In diesem Fall würde es sich jedoch bei der jetzt vorliegenden Planung um eine Änderung des Flächennutzungsplans handeln, die ebenfalls einen Bedarfsnachweis in der Begründung notwendig macht.</p>	<p>Richtig ist, dass die Erweiterung des Bebauungsplans in dem betreffenden Bereich, damals als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wurde. Im Rahmen der Digitalisierung 2010 wurden genau solche Darstellungsdifferenzen behoben. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wurde dafür 2010 kein Bedarfsflächennachweis erarbeitet, da die Gebiete in der Regel bereits vollständig bebaut waren und keine Planungsflächen darstellten. Wie oben beschrieben wurde der betreffende Bereich 2010 im Rahmen der Digitalisierung nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan aufgenommen, obwohl dies aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan hätte geschehen müssen. Da die Fläche bereits bebaut ist und im Rahmen der Digitalisierung ebenfalls kein Bedarfsflächennachweis gefordert wurde, erscheint es auch heute nicht erforderlich, einen solchen zu erstellen.</p>	
<b>Änderungsbereich 4, Buchenbach</b>			
A.1.11	<p>Zum <i>Bebauungsplanverfahren</i> (Hirschenhof) sollten nähere Angaben erfolgen, um die Möglichkeit der Korrektur des Flächennutzungsplans darzulegen.</p> <p>Da es sich hierbei um eine (verfahrensfreie) Korrektur des Flächennutzungsplans handelt, sollte die Bezeichnung „Änderungsbereich“ keine Verwendung finden.</p>	<p>Die Bezeichnung „Änderungsbereich“ wurde für den Bereich Hirschenhof durch „Berichtigung“ gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ersetzt.</p>	
A.1.12	<p>Ergänzender Hinweis des FB 530: <i>Wir erinnern auch an das Strategieprogramm und dass die Neu-Inanspruchnahme von Flächen weiterhin deutlich reduziert werden soll.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 5 von 21
A.1.13	<p>Hinweis:                      Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit auszulegen. Die öffentliche Auslegungsbe-                      kanntmachung muss auch Angaben darüber ent-                      halten, welche für die geplante Tätigkeit relevanten                      Umweltinformationen verfügbar sind. § 3 Abs. 2                      Satz 2 verlangt keine Auflistung sämtlicher einge-                      gangener Stellungnahmen oder deren inhaltlichen                      Wiedergabe. Da nur Angaben zu den Arten um-                      weltbezogener Informationen gefordert werden,                      reicht es aus, die vorhandenen Unterlagen nach                      Themenblöcken zusammenzufassen und diese in                      einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu                      bezeichnen und in der Bekanntmachung zu nen-                      nen. Entscheidend ist dabei, dass der veröffentliche                      Text gerade hinsichtlich der Umweltinformatio-                      nen seiner Anstoßfunktion gerecht werden kann,                      sachgerechte Stellungnahmen zu ermöglichen. Ein                      Hinweis über die Offenlegung des Umweltberichts                      in der Bekanntmachung genügt § 3 Abs. 2 Satz 2                      BauGB nicht. Wir verweisen auf die Urteile des                      VGH Baden-Württemberg vom 12.06.2012 (Az. 8                      S 1337/10) und des BVerwG vom 18.07.2013 (Az.                      4 CN 3.12) sowie unser Rundschreiben vom                      27.08.2013.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der Be-                      kanntmachung beachtet.</p>	
A.1.14	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den                      Stand der endgültigen Planung unter Berücksichti-                      gung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf                      den endgültigen Stand des Abwägungsergeb-                      nisses gebracht.</p>	
A.1.15	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren                      und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Er-                      gebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetrage-                      nen Anregungen.</p>	<p>Das Landratsamt wird im weiteren Verlauf des                      Verfahrens beteiligt.</p>	
A.1.16	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um                      Übersendung einer ausgefertigten Planfassung.                      Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausge-                      fertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde                      verbunden sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Übermitt-                      lung der Unterlagen wird zugesagt.</p>	
<b>A.2</b>	<p><b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 420 NATURSCHUTZ</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)</p>		
	<p>Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung                      sieht die Ausweisung einer Gewerbegebiets- und                      einer Wohnbaufläche für das Gemeindegebiet                      Kirchzarten, sowie die Berichtigung zweier Flächen                      hinsichtlich deren tatsächlichen Nutzung vor. Zu                      den einzelnen Flächen nehmen wir wie folgt Stel-                      lung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.2.1	<p><b>Gewerbegebiet „Fischerrain“</b></p>		
A.2.1.1	<p>Es handelt sich um eine ca. 6 ha große nördliche                      Erweiterung eines bereits ausgewiesenen Gewerbe-                      gebiets zwischen dem nördlichen Ortsrand von                      Kirchzarten und der B 31. Gemäß dem beigefüg-                      ten Steckbrief wird die Fläche überwiegend als In-</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen                      nach § 44 BNatSchG und die Eingriffsregelung                      werden auf der Ebene des Bebauungsplanes                      berücksichtigt.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 6 von 21
	<p>tensivgrünland genutzt. Lediglich auf einer schmalen Parzelle finden sich einige v. a. junge Obstbäume. Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets liegen keine geschützten Biotop oder Schutzgebiete (Ausn.: Naturpark „Südschwarzwald“). Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Dreisamtal an die Fläche an.</p> <p>Die Lage und die aktuelle Nutzung der Fläche deuten darauf hin, dass im Vorhabensgebiet Vorkommen „streng zu schützender Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV-Arten, europ. Vogelarten)“ nicht bzw. nur in kleinen Populationen (Vögel vorauss. ausschl. häufige Arten) zu erwarten sind, ebenso keine weiteren wertgebenden Arten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 BNatSchG) sowie die Anforderungen aus der Eingriffsregelung sind voraussichtlich auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens bewältigbar.</p>		
A.2.1.2	<p>Möglicherweise kritisch einzuschätzen ist die durch die Bebauung weitere Einengung der ost-westgerichteten Luftströmungen im Dreisamtal. Der vorliegende Steckbrief stuft den diesbezüglichen klimatischen Effekt als gering ein, was durchaus kritisch zu hinterfragen ist. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang die Auswirkungen der Planung und den klimatischen Effekt auf die in § 1 Abs. 3 Ziff. 4 BNatSchG aufgeführten Belange vertiefter zu prüfen.</p>	<p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes können die ost-westgerichteten Luftströmungen berücksichtigt werden, indem die vorgesehene Haupteerschließungsstraße von Osten nach Westen verlaufen soll und im Norden zur B 31 ein breiter Grünstreifen für Ausgleichsmaßnahmen von Bebauung freigehalten wird. Ergänzend sollen die Baukörper überwiegend parallel zur Hauptrichtung der Luftströmungen angeordnet werden. So können Luftkorridore freigehalten werden.</p>	
A.2.1.3	<p>Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist bei Verwirklichung der Planung eine hochwertige und großzügige Durch- und besonders randliche Eingrünung des Gewerbegebiets vorzunehmen.</p>	<p>Der Grünstreifen nach Norden (s.o.) entspricht dieser Forderung. Nach Westen und Südwesten sind ebenfalls ausreichend große Grünstreifen möglich. Entlang der Erschließungsstraßen und zwischen den Parzellen ist im aktuell vorliegenden Bebauungskonzept eine Begrünung vorgesehen.</p>	
A.2.2	<p><b>Kurgebiet II, Änderung der Nutzung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche</b></p>		
A.2.2.1	<p>Es handelt sich um eine 4,63 ha große geplante Wohnbaufläche zwischen der L 126 und dem westlichen Ortsrand von Kirchzarten.</p> <p>Von der Ausweisung sind keine geschützten Biotop oder Schutzgebiete direkt betroffen (Ausn.: Naturpark „Südschwarzwald“). Es liegt bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von Erhebungen und Prognosen für das geplante Baugebiet vor (proE-CO Umweltplanung, 2012). Danach können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Artengruppe der hier relevanten Vögel und Fledermäuse vermieden werden. Das Ergebnis der Prüfungen legt nahe, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, aber auch die Anforderungen aus der Eingriffsregelung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens bewältigt wer-</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG und die Eingriffsregelung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 7 von 21
	den können.		
A.2.2.2	Nach derzeitiger Einschätzung sind mit der geplanten Änderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des westlich der L 126 angrenzenden FFH-Gebiets „Kandel, Rosskopf und Zartener Becken“ zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage der konkreten Planung eine erneute FFH-Vorprüfung zu erstellen.	Die FFH-Vorprüfung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ergänzt.	
A.2.2.3	Bezüglich des Landschaftsbilds ist die geplante Bebauung zwischen Ortsrand und L 126 in der vorgesehenen Größenordnung kritisch zu beurteilen, da das Zartener Becken und das Oberrieder Tal in weiten Teilen landschaftlich sehr hochwertig sind und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen durch Bebauung besteht. Falls zusätzlich zur Wohnbebauung Lärmschutzeinrichtungen entlang der L 126 und des Baugebiets erforderlich werden, kann dies zu einer weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte mit Blick auf das hochwertige Landschaftsbild die geplante Bebauung deutlich nach Osten zurückversetzt und damit der Grünstreifen zwischen der L 126 und der Bebauung vergrößert werden.	Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und muss noch im Hinblick auf evtl. daraus notwendig werdende Änderungen der vorgesehenen Bebauung ausgewertet werden. Aus den berechtigten Hinweisen zur Erhaltung des hochwertigen Landschaftsbildes, dem erwünschten Bezug zwischen Wohnquartier und umgebender Landschaft und den notwendigen Lärmschutzmaßnahmen muss ein tragfähiger Kompromiss auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet werden.  Nach der Frühzeitigen Beteiligung wurde der Flächenzuschnitt des Änderungsbereichs 2 „Kurgebiet II“ an die neuen Bedarfsberechnungen angepasst. Hierdurch wurde der Änderungsbereich 2 im Westen beschnitten. Nach der Planänderung ist ein ca. 10 m breiter Streifen zwischen der L 126 und dem Plangebiet enthalten.	
A.2.3	<b>„Bühlacker I“ und „Hirschenhof“</b> Bei der Fläche „Bühlacker“ handelt es sich lt. Erläuterungsbericht um eine Korrektur auf der Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes. Für den Bereich Hirschenhof wurde bereits ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hier bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>Ergänzungsschreiben vom 23.01.2014</b>			
A.2.4	In unserer Stellungnahme haben wir hinsichtlich der Fläche "Gewerbegebiet Fischerrain" empfohlen, die Auswirkungen der Planung und den klimatischen Effekt auf die in § 1 Abs. 3 Ziff. 4 BNatSchG aufgeführten Belange vertiefter zu prüfen.  Vor diesem Hintergrund möchten wir ergänzend noch darauf hinweisen, dass der Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal aus dem Jahr 1994 auf eine sehr hohe Empfindlichkeit des Zartener Beckens und der unteren Talagen gegenüber Landschaftsversiegelung und Barrierebildung hinweist und deshalb die Offenhaltung der Strömungsbahnen der Windsysteme für erforderlich hält. Gleichzeitig weist er in diesem Zusammenhang großflächige Siedlungszäsuren aus. Eine solche ist bei der Fläche "Fischerrain" zumindest randlich (nördlich) betroffen. Des weite-	Die erwähnte Siedlungszäsur zwischen Kirchzarten und Zarten wird als bereits belastet betrachtet, weil die B 31, L 126 und L 127 und ihr Anschluss an die B 31 diesen Landschaftsteil bereits erheblich beeinträchtigen – optisch, als Barriere und mit erheblichen Immissionen. Die Durchlüftung soll weiterhin gewährleistet bleiben, indem bei einer weiteren Entwicklung die Baukörper in der Baufläche „Fischerrain“ einen deutlichen Abstand nach Norden zur B 31 einhalten wird und Luftkorridore erhalten bleiben (s. nächster Textabschnitt).  Das vorhandene Gewerbegebiet östlich der Zartener Straße, das noch weiter im Bereich Stegener Straße bis an die B 31 reicht, wird als vorhandene Beeinträchtigung der Luftströmungen (Vorbelastung) betrachtet. Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbefläche „Fi-	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 8 von 21
	<p>ren geht die Planung weit über die dort festgelegte endgültige Siedlungsgrenze hinaus.</p> <p>Die Vereinbarkeit der Planung mit diesen Aussagen müsste zumindest geprüft werden. Die Aussagen im Umweltbericht - Seite 20/21 zum Schutzgut Klima/Luft gehen auf den Landschaftsplan nicht explizit ein. Auf welcher Grundlage man zur Beurteilung kommt, dass durch die Erweiterung der Baufläche nicht mit einem zusätzlichen erheblichen Eingriff in das Lokalklima und die Luftverhältnisse zu rechnen ist, ist nicht schlüssig nachvollziehbar.</p> <p>Wir bitten diesen Hinweis bei der weiteren Planung noch zu berücksichtigen.</p>	<p>scherrain“ stößt zwar etwas weiter als die gegenüber der Zartener Straße liegende Bebauung in den Bereich der offenen Fläche nach Norden vor und es ist mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die aber nicht als erheblich betrachtet wurden. Endgültige und eindeutige Ergebnisse könnte nur eine gutachterliche Simulation der Luftströmungen liefern.</p> <p>Insgesamt erscheinen die klimatischen Belange jedoch auf der Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen bewältigbar.</p>	
<b>A.3</b>	<p><b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 430/440 UMWELTRECHT / WASSER, BODEN, ALTLASTEN</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)</p>		
A.3.1	<p><b>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</b></p> <p>Im Rahmen der aktuellen FNP-Änderung sollen vier Bereiche planungsrechtlich behandelt werden. Belange des Grundwasserschutzes sind dabei in unterschiedlicher Weise betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.3.1.1	<p><u>Änderungsbereich 1: „Gewerbegebiet Fischerrain“</u></p> <p>Die Lage im Wasserschutzgebiet wird in der Begründung thematisiert. Eine besondere Konfliktsituation ergibt sich durch die hohe Grundwasserneubildung in diesem Bereich und die geplante Nutzung dieser Fläche als Gewerbegebiet, weil eine Kompensation der Versiegelung mittels Versickerungsanlagen aus Sorge für die Grundwasserbeschaffenheit nur eingeschränkt möglich ist.</p>	<p>Die Prüfung und ggf. Berücksichtigung der Möglichkeit der zentralen Reinigung und Versickerung evtl. belasteter Oberflächenwässer soll im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Durch vorherige Reinigung und Versickerung der Niederschläge könnte der Eingriff in den Wasserhaushalt ohne Gefahr für das Grund- und Trinkwasser minimiert werden.</p>	
A.3.1.2	<p><u>Änderungsbereich 2: „Kurgebiet II“</u></p> <p>Der überwiegende Teil der Fläche ist im gültigen FNP bereits als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Beherbergung dargestellt. Das Plangebiet soll nun erweitert und bis auf eine kleinere Fläche im Süden als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes ergeben sich für die Bebauung des Gebietes Restriktionen z.B. in Bezug auf eine geothermische Nutzung des Untergrundes, aber auch auf die Niederschlagswasserbeseitigung. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden, die bei der im Dreisamtal inzwischen üblichen, verdichteten Bebauung kaum auf den privaten Baugrundstücken geschaffen werden können.</p> <p>Wegen der noch nicht im Detail bekannten Grundwassersituation laufen bereits Erkundungsmaßnahmen im Auftrag der Gemeinde.</p>	<p>Die Ergebnisse der Erkundung der Grundwassersituation sind wesentliche Grundlage für das weitere Verfahren und werden berücksichtigt.</p> <p>Das vorliegende Bebauungskonzept mit Freiflächengestaltung (Wettbewerbsergebnis) sieht die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser in den rückwärtigen Bereichen als zusammenhängende Flächen vor. Ob dies Privatgelände oder öffentliche Freifläche sein wird, ist bisher nicht entschieden. Unter welchen Voraussetzungen das vorgesehene Regenwasserkonzept realisiert werden kann, wird in der weiteren Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs und auf der Ebene des Bebauungsplanes geklärt werden.</p>	
A.3.1.3	<p><u>Änderungsbereich 3: „Bühlacker I“</u></p> <p>Für die Fläche liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Auch dieses Gebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 9 von 21
	weshalb ebenfalls Restriktionen bei der Bebauung resultieren.		
A.3.1.4	<u>Änderungsbereich 4: „Hirschenhof“</u> Es ist keine besondere Betroffenheit erkennbar.	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.3.2	<b>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</b> Für den Änderungsbereich 1 „Gewerbegebiet Fischerrain“ wird aller Voraussicht nach eine kommunale Behandlungsanlage für das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet notwendig werden. Aus diesem Grund empfehlen wir die Entwässerungskonzeption des Gewerbegebiets rechtzeitig auch im Hinblick auf die erforderlichen Festsetzungen im BPL mit uns abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen.  Berücksichtigung auf der Ebene des Bebauungsplanes (s.u. A.3.1.1)	
<b>A.4</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 470 VERMESSUNG UND GEOINFORMATION</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)		
A.4.1	Zu den Änderungsbereichen 1 und 2 bestehen keine Bedenken und Anregungen. Für die Änderungsbereiche 3 (Bühlacker I auf Gemarkung Burg) und 4 (Hirschenhof auf Gemarkung Wagensteig) weisen wir daraufhin, dass als Kartengrundlage kein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwendet wird. Wir empfehlen deshalb die Verwendung einer aktuellen Plangrundlage, halten dies aber für die Flächennutzungsplanänderung nicht für zwingend erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Kartengrundlage wird entsprechend aktualisiert.	
<b>A.5</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 540 FLURNEUORDNUNG UND LANDENTWICKLUNG</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)		
A.5.1	Das „Gewerbegebiet Fischerrain“ befindet sich innerhalb der Flurneuordnung Kirchzarten (B31), die im ersten Quartal 2014 abgeschlossen sein wird. Für sämtliche neue Grundstücke, die in der Flurneuordnung entstanden sind, ist im Dezember 2013 die Berichtigung der Grundbücher abgeschlossen worden.  Die Darstellung der Flurstücksgrenzen (vgl. Ziff. 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan und 3.3 Inhalte der Planänderung) entspricht nicht dem aktuellen Stand.  Die Erschließung der südwestlich angrenzenden Flurstücke 1455, 1456, 1458 und 1461 in den Fischerrainmatten erfolgt über die im Zuge der Flurneuordnung ausgebauten Wege Flst. Nr. 900 und 1453 im geplanten Gewerbegebiet. Bei der künftigen Bauwerksplanung muss die Erschließung dieser südwestlichen Flächen weiterhin gewährleistet sein.	Die Wegegrundstücke 900 und 1453 wurden nicht in die geplante Gewerbefläche einbezogen, sodass sie auch weiterhin für die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Sicherung der Erschließung wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.	
A.5.2	Die anderen 3 Bereiche befinden sich außerhalb von laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 10 von 21
A.5.3	Durch diese punktuelle Flächennutzungsplanänderung sind keine Belange der Flurneuordnung berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.6</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 580 LANDWIRTSCHAFT</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)		
A.6.1	<b>Zu Änderungsbereich 1: „Gewerbegebiet Fischerrain“ Kirchzarten</b>		
A.6.1.1	<p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet Fischerrain“ soll die für Gewerbe vorgesehene Fläche von bisher 3,5 ha auf 9,2 ha vergrößert werden. Dies entspricht dem 2,6-fachen der ursprünglichen Fläche.</p> <p>Betroffen sind ausschließlich landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur II gemäß der Flurbilanz, die generell als landbauwürdig einzustufen sind (www.flurbilanz.de, Hrsg.: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg). Die Vorrangflur II umfasst Flächen mit guten Böden, geringer Hangneigung und guter Erschließung, die wegen der ökonomischen Standortgunst für einen betriebswirtschaftlich effizienten Landbau wichtig sind. Diese Flächen sind daher der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Werden gute landwirtschaftliche Flächen unwiederbringlich der Nutzung entzogen, muss bedacht werden, dass davon nicht ausschließlich die jeweiligen Bewirtschafter betroffen sind. Die Nachfrage nach regionalen Lebensmitteln steigt. Ohne zukunftsfähige und rentable landwirtschaftliche Betriebe kann dieser Nachfrage aber nicht nachgekommen werden. Auch die Durchführung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Interesse der Allgemeinheit ist ohne motivierte und gut aufgestellte landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich.</p> <p>Gemäß dem Landesentwicklungsplan sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden und Betriebs- und Flurstrukturen so erhalten und entwickelt werden, dass eine langfristige funktionsgerechte und wettbewerbsfähige Landbewirtschaftung möglich ist. Insbesondere in Räumen mit hohem Siedlungsdruck und daraus resultierenden Mehrfachansprüchen an die Flur ist eine langfristig gesicherte, ökonomische Bewirtschaftung durch landwirtschaftliche Betriebe letztlich Voraussetzung für eine verbrauchernahe Versorgung (LEP2002, Plansätze 5.3.2 ff. mit Begründung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um den klassischen, aber unlösbaren Nutzungskonflikt, der bei der Inanspruchnahme von wenig geeigneten Flächen entsteht, die sowohl für eine Bebauung als auch meist, wie auch hier, für die landwirtschaftliche Nutzung die günstigsten Voraussetzungen bieten.</p> <p>Die Hochwertigkeit der landwirtschaftlichen Böden wird in die Abwägung eingestellt. Neben den berechtigten Belangen der Landwirtschaft sind nach dem Baugesetzbuch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Umstrukturierung im Änderungsbereich 1 „Gewerbegebiet Fischerrain“ steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebietsbestand. Alternative oder besser geeignete Standorte für eine Gewerbeflächenentwicklung stehen der Gemeinde Kirchzarten nicht zur Verfügung.</p> <p>Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal muss in diesem Interessenskonflikt eine begründete Abwägungsentscheidung treffen, die im vorliegenden Fall zugunsten der baulichen Entwicklung getroffen wurde.</p> <p>Die Belastungen der Landwirtschaft wurden jedoch erheblich gemindert, da künftig statt 9,2 ha nur noch 5 ha geplante Gewerbefläche dargestellt werden sollen. Für diese Flächengröße wurde ein dringender Gewerbeflächenbedarf nachgewiesen. Die restlichen Flächen verbleiben als Flächen für die Landwirtschaft.</p>	
A.6.1.2	Im vorliegenden Fall sind zwei zukunftsfähige landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe betroffen. Betrieb 1 verliert sowohl bei Umsetzung des	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal ist bemüht, den betroffenen Landwirten Ersatz-</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 11 von 21
	<p>alten Flächennutzungsplans als auch bei erweiterter Gewerbeflächenausweisung im geplanten Umfang fast ein Drittel seiner Ackerflächen, qualitativ gleichwertige Ersatzflächen sind im Dreisamtal kaum zu bekommen. Einbußen in diesem Umfang sind betriebswirtschaftlich nur sehr schwer aufzufangen. Betrieb 2 würde bei Umsetzung des alten Flächennutzungsplans knapp ein Viertel, bei Umsetzung entsprechend dem zugeordneten Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2012 rund 40 Prozent und bei Realisierung der jetzt vorliegenden Planung über 80 Prozent seiner Klee-gras-anbaufläche, die einen entscheidenden Beitrag zur Grünfüttererzeugung für den Milchviehbetrieb darstellt, verlieren. Auch dieser Verlust kann vom Betrieb kaum aufgefangen werden, insbesondere da es sich um hofnahe Flächen handelt.</p>	<p>flächen anzubieten. Gespräche mit den betroffenen Haupterwerbsbetrieben wurden bereits geführt und einvernehmliche Lösungen erarbeitet.</p>	
A.6.1.3	<p>Aus vorgenannten Gründen kann aus landwirtschaftlicher Sicht die zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebetsflächen in diesem Ausmaß nicht hingenommen werden. Da mit der vorliegenden Planung in jedem Fall eine hohe Flächeninanspruchnahme angestrebt wird, sollte in den Flächensteckbrief dringend ein Hinweis für die Bebauungsplanung bezüglich der dort festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen werden: Es gilt § 15 Abs. 3 BNatSchG. Danach ist auf agrarstrukturelle Belange bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Das heißt, auf die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen der Vorrangfluren I und II soll verzichtet werden. Maßnahmen zur Entseigelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder der Aufwertung von Naturhaushalt oder Landschaftsbild sind vorrangig zu prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen wurden jedoch deutlich reduziert (von 9,2 auf 5 ha), sodass die Eingriffe in die Landwirtschaft gemindert werden können. Für diese Flächen-größe wurde ein dringender Bedarf nachgewiesen. Weiterhin wurde eine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Landwirten erarbeitet.</p>	
A.6.2	<p><b>Zu Änderungsbereich 2: „Kurgebiet II“ Kirch-zarten</b></p> <p>Für diesen Änderungsbereich soll statt der bisher festgesetzten Nutzung „SO Beherbergung“ die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen. Aus landwirtschaftlicher Sicht kann dieser Umwidmung prinzipiell zugestimmt werden, da so der Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen eingeschränkt werden kann. Auch die Ausweitung um einen Hektar bis zur L126 wird unsererseits hingenommen, da bei einer Bebauung der bisher überplanten Fläche die Bewirtschaftung dieses Randstreifens nur unter erschwerten Bedingungen möglich wäre. Allerdings darf auch der Verlust von einem Hektar landbauwürdiger Fläche nicht, wie in der Begründung formuliert, als geringfügig bezeichnet werden. Die Fläche im nördlichen Randbereich des Plangebiets ist in der derzeit gültigen Fassung des FNPs als Ausgleichsfläche dargestellt (s. S. 11 der Begründung). In der mit der Änderung angestrebten Darstellung sollte diese Festsetzung zumindest für den verbleibenden Randbereich übernommen werden, um der weiteren Inan-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die noch nicht ausgewerteten Gutachten (Lärmschutz, Grundwassersituation) werden möglicherweise zu Änderungen des Bauungskonzeptes führen. Lage, Umfang und Art evtl. Ausgleichsflächen können aktuell nicht abschließend festgelegt werden. Die z.T. widersprüchlichen Planungserfordernisse und Nutzungsansprüche werden in der Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs und auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt und konkretisiert.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 12 von 21
	<p>spruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Zuge der Festlegung notwendiger naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen entgegen zu wirken. Auch für den Änderungsbereich 2 „Kurgebiet II“ sollte der Hinweis für die Bebauungsplanung bzgl. § 15 Abs. 3 BNatSchG in den Flächensteckbrief aufgenommen werden. Ansatzpunkt wäre im konkreten Fall z. B. die Möglichkeit der multifunktionalen Gestaltung des Lärmschutzwalls, für den die zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen entlang der L126 herangezogen werden sollen.</p>		
A.6.3	<p><b>Zu Änderungsbereich 3: „Bühlacker I“ Kirchzarten-Burg</b> Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.6.4	<p><b>Zu Änderungsbereich 4: „Hirschenhof“ Buchenbach</b> Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<b>A.7</b>	<p><b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN</b> (Schreiben vom 17.01.2014)</p>		
A.7.1	<p><b>Raumordnung</b></p>		
A.7.1.1	<p>Eine hinreichende Begründung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in einem Umfang von 4,6 ha ist den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ausdrücklich zu begrüßen ist zwar die offenbar umfassende Erhebung zur Nutzbarkeit von Baulücken. Bislang fehlen jedoch Angaben dazu, welche Einwohnerentwicklung und welcher Belegungsdichterückgang der Bedarfsprognose zugrunde gelegt wurden. Auch ist nicht erkennbar, inwieweit noch im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Eine Heranziehung der Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 23.05.2013 wird empfohlen. Klarzustellen ist, dass Gegenstand einer punktuellen Änderung eines Flächennutzungsplans nur eine kurz- oder mittelfristige Planung sein kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein umfassender Flächenbedarfsnachweis wurde erstellt. Zudem wurden die Berechnungsergebnisse im Rahmen eines Behördentermins am 24.02.2014 im Rathaus Kirchzarten, zusammen mit der Gemeinde Kirchzarten, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, erörtert. Es wurde gemeinsam Einigkeit über die offenen Fragen erzielt. Der Flächenbedarf wurde in Vorbereitung auf diesen Termin ausführlich dargestellt und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale sowie die noch im geltenden Flächennutzungsplan enthaltene Bauflächen wurden in der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Der Planungshorizont der vorliegenden punktuellen FNPÄ umfasst fünf Jahre. Die Begründung wurde dahingehend überarbeitet.</p>	
A.7.1.2	<p>Eine substantiierte Begründung für den Bedarf weiterer Gewerbeflächen in einem Umfang von 6 ha ist ebenfalls nicht ersichtlich. Auch hier gilt, dass eine generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht durch punktuelle Änderungen ersetzt werden kann. Genaue Angaben zu den noch verfügbaren Gewerbeflächen fehlen. Die bisherigen Ausführungen unter der Nr. 3.4 der Begründung lassen im Übrigen eher einen Bedarf von etwa 3 ha vermuten.</p>	<p>Der Gewerbeflächenbedarf wurde umfassend dargestellt. Im Rahmen der Abstimmung wurden, unter Berücksichtigung aller relevanten Rahmenbedingungen, fünf Hektar für den gewählten Planungshorizont von fünf Jahren als akzeptable gewerbliche Entwicklung angesehen. Die Planung wurde dementsprechend geändert.</p>	
A.7.2	<p><b>Denkmalpflege</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 13 von 21
	Wegen der Belange der Denkmalpflege wird auf die beigelegte Stellungnahme unseres Referats 26 verwiesen.		
<b>A.8</b>	<b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG – ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN</b> (Schreiben vom 13.01.2014)		
A.8.1	Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege betroffen (s. Lagepläne 1 - 4):	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.8.2	<b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> Kirchzarten Burg, „Bühlacker I“ Markenhofstraße 9, Markenhof (§ 2 DSchG) Hauptgebäude eines ursprünglich umfangreichen Hofgutes. Hier wurde seit 1919 ein Lehrgut betrieben, welches durch den Freiburger Industriellen Konrad Goldmann gestiftet worden war. Ziel war die Ausbildung junger jüdischer Landwirte mit dem Ziel in Israel zu kolonisieren und dort landwirtschaftliche Betriebe (Kibbuz) zu gründen. 1921 und 1923 entstand in Israel der Markenhof-Kibbuz, der durch Auswanderer von dem Markenhof in Kirchzarten gegründet wurde. Wegen Konkurs des Stifters wurde der Markenhof bei Kirchzarten 1931 aufgegeben und die Anlage an ein evangelisches Stift verkauft. Im Innern des Hauptgebäudes haben sich Reste wandfester Ausstattung aus der Zeit jüdischen Lebens erhalten.	Die Anregung wird berücksichtigt, indem in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.	
A.8.3	<b>Archäologische Denkmalpflege</b> Kirchzarten-Zarten, „Gewerbegebiet Fischerrain“ Archäologisches Kulturdenkmal 6 , Fischerrain, Siedlung, Latènezeit (§ 2 DSchG),  Kirchzarten, „Kurgebiet II“ Archäologisches Kulturdenkmal 7 (§ 2 DSchG), Au, Siedlung, Spätmittelalter  Kirchzarten-Burg, „Bühlacker I“ Archäologisches Kulturdenkmal 1 (§ 12 DSchG), Siedlung, Latènezeit (Tarodunum)  Buchenbach-Wagensteig, „Hirschenhof“ Archäologisches Kulturdenkmal 3 (§ 2 DSchG), Kapelle (Vorgängerbau)	Die Anregung wird berücksichtigt, indem in den Flächensteckbrief bzw. in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.	
A.8.4	Alle Planungen und Maßnahmen innerhalb dieser archäologisch relevanten Flächen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind - wie Oberbodenantrag, Baugrunduntersuchungen, Bauaushub - sind in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.	Die Anregung wird berücksichtigt, indem in den Flächensteckbrief bzw. in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.	
A.8.5	Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen sind archäologische Sondierungen erforderlich, um die Befundsituation sowie Ausdehnung und Zerstörungsgrad der Befunde zu klären. Die anfallenden Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorha-	Die Anregung wird berücksichtigt, indem in den Flächensteckbrief bzw. in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 14 von 21
	<p>benötigt zu übernehmen. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann festgelegt werden, ob bzw. in welchem Umfang unter anteiliger Kostenübernahme durch den Vorhabenträger archäologische Untersuchungen zur Sicherung der Funde und Befunde durchzuführen sind.</p>		
A.8.6	<p>Um das weitere Vorgehen im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, sind frühzeitig Gespräche mit den Vorhabenträgern, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg einzuplanen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem in den Flächensteckbrief bzw. in die Begründung ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.</p>	
<b>A.9</b>	<p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> (Schreiben vom 10.01.2014)</p>		
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.9.1	<p>Im Bereich „Gewerbegebiet Fischerrain“ befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.9.2	<p>Im Bereich „Kurgebiet II“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (grün markiert) ersichtlich sind. Die quer durch das Gebiet verlaufende Telekommunikationslinie der Telekom kann nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, dies bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft bzw. berücksichtigt.</p>	
A.9.3	<p>Die Plangebiete können grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.9.4	<p>Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
A.9.5	<p>Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.</p>	<p>Die Übermittlung der gewünschten Unterlagen wird zugesagt.</p>	
A.9.6	<p>Der Änderungsbereiche „Bühlacker I“ und „Hirschenhof“ sind telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<b>A.10</b>	<p><b>ENBW REGIONAL AG</b> (Schreiben vom 18.12.2013)</p>		
A.10.1	<p>Wie in unserem Schreiben vom 18.07.2013 (Vorgang Nr.: 2013.0645) und 23.10.2013 (Vorgang Nr.: 2013.0952) an Sie mitgeteilt, unterhalten bzw.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die TransnetBW zu beteiligen, wird im Rahmen</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 15 von 21
	<p>planen wir im Bereich der oben genannten Flächennutzungsplanänderung keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zu diesem Vorhaben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie jedoch, sofern noch nicht geschehen, auch die TransnetBW in Stuttgart von diesem Vorhaben zu hören.</p>	der Offenlage berücksichtigt.	
<b>A.11</b>	<b>PLEDOC GMBH</b> (Schreiben vom 18.12.2013)		
A.11.1	<p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.12</b>	<b>SÜDBADENBUS</b> (Schreiben vom 12.12.2013)		
A.12.1	<p>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir die Südbadenbus wie folgt Stellung.</p> <p>Eine weitere Beteiligung unsererseits ist nur notwendig wenn Bushaltestellen des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) bzw. Fahrwege für die Busse betroffen sind. Ebenfalls möchten wir darum</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 16 von 21
	bitten frühzeitig einbezogen zu werden, wenn während der Baumaßnahmen Umleitungen bzw. Sperren von Straßen notwendig sind.		
<b>A.13</b>	<b>LANDESNATURSCHUTZVERBAND BW</b> (Schreiben vom 15.01.2014)		
	Diese Stellungnahme ergeht im Namen der im Rahmen des LNV-Arbeitskreis Freiburg-Kaiserstuhl zusammenarbeitenden Naturschutzverbände Luchs-Initiative, Badischer Landesverein für Naturkunde und Naturschutz (BLNN), BUND, Weißstorch Breisgau e.V., NABU, Landesjagdverband (LJV), Landesfischereiverband (LFV), NaturFreunde Baden und Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW).	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.13.1	<b>Gewerbegebiet Fischerrain</b>		
A.13.1.1	Der Landesnaturschutzverband lehnte vor einem Jahr in seiner Stellungnahme zum „Bebauungsplan Fischerrain“ das geplante Gewerbegebiet ab (sehen Sie dazu das beiliegende Schreiben vom 17.01.13). An dieser Haltung hat sich nichts geändert. Unsere gegen das Gewerbegebiet vorgebrachten Argumente gelten auch für die FNP-Änderung. Wir bitten, die dort genannten Argumente auch bei der FNP-Änderung zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe A.14 (Stellungnahme vom 17.01.2013 zum Bebauungsplanverfahren)	
A.13.1.2	Wir stimmen Ihren Bewertungen im Steckbrief nicht zu, weil wir die Beeinträchtigungen und Verluste als erheblich bewerten: Die gewerbliche Nutzung der Flächen wird erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Ortsrand von Kirchzarten haben. Es geht wertvolle landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Grundwasserschutz hat im Dreisamtal eine besonders große Bedeutung, jede Flächenversiegelung beeinträchtigt diese Funktion.	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vorhanden, aber im Vergleich zu anderen Standorten in und um Kirchzarten hier am ehesten tolerabel, weil das Gebiet durch die Straßen und das vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet ist (ausführlicher s. Umweltbericht). Deshalb werden die zusätzlich entstehenden Belastungen überwiegend nicht als erheblich betrachtet.  Zu Landwirtschaftliche Produktionsfläche: vgl. A.6.1  Zu Grundwasserschutz: vgl. A.3.1.1. und A.3.2	
A.13.2	<b>Kurgebiet II</b>		
A.13.2.1	Der LNV wendet sich gegen das geplante Wohngebiet und insbesondere gegen die Flächengröße von 4,6 ha. Es ist von der Gemeinde eine nachvollziehbare Bedarfsanalyse zu liefern, in wie weit nach Berücksichtigung der Innenentwicklung und noch nicht ganz gefüllter, genehmigter Baugebiete noch weiterer Bedarf besteht. Bevor dieser Nachweis nicht geführt ist, kann dieses Gebiet nicht in den Flächennutzungsplan eingetragen werden.	Die Anregung wurde berücksichtigt, indem der Wohnbauflächenbedarf detailliert nachgewiesen und die Innenentwicklungspotenziale erhoben und dargestellt wurden.	
A.13.2.2	Folgende Gründe sprechen gegen das Wohngebiet: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächenverbrauch im schon dicht bebauten Dreisamtal</li></ul>	Aufgabe des Umweltberichts zur Änderung der Nutzung im „Kurgebiet II“ ist, die durch die Nutzungsänderung evtl. entstehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen aufzuzeigen, die überwiegend aber nicht gegeben sind.	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 17 von 21
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Böden</li> <li>• erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Talvogtei muss in einem freien Umfeld am Ortsrand bleiben.</li> <li>- Zudem befindet sich entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Str. eine besonders schön entwickelte Baumreihe, die den Ortsrand hervorragend einbindet und bei einer Nutzung des Plangebiets hinter der Bebauung verschwindet oder sogar gefällt werden muss.</li> </ul> </li> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbilds am Ausgang des Bruggtals. Der LNV lehnt das Zusammenwachsen mit dem Siedlungsstreifen an der Dietenbacher Straße vis-à-vis der L 126 ab. Das Bruggtal darf nicht durch einen „Siedlungsriegel“ quer zum Talverlauf „geschlossen“ werden.</li> <li>• Beeinträchtigung des freien Flusses der Berg-Tal-Winde im Bruggatal (das verzweigte Brugga-Gebiet ist das Hauptquellgebiet des Freiburger „Höllentälers“)</li> <li>• Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserschutzes</li> </ul>	<p>Zum Verlust Landwirtschaftlicher Böden: vgl. A.6.1</p> <p>Zusätzliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Nutzungsänderung sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Lage und Gestaltung evtl. Lärmschutzmaßnahmen müssen auf Basis des neuen Lärmschutzgutachtens geklärt werden.</p> <p>Die Baumreihe bleibt weitgehend erhalten. Sie würde bei einer Nutzung als Sonderbaufläche (Kurgebiet) ebenfalls von der Bebauung verdeckt werden. Der neu entstehende Ortsrand soll ebenfalls durch Bepflanzung in die Landschaft eingebunden werden.</p> <p>Bei einer Nutzung als Sonderbaufläche (Kurgebiet) würde die Bebauung ebenfalls den Talraum der Brugga einschränken, d.h. es sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Voraussichtlich entstehen keine wesentlich weitreichenderen Beeinträchtigungen als bei einer Nutzung als Sonderbaufläche (Kurgebiet), die bisher im Flächennutzungsplan dargestellt ist.</p> <p>Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser werden auf Basis der aktuellen Erkundungen der Grundwassersituation geprüft.</p>	
A.13.3	Zu den Änderungsbereichen 3 und 4 geben wir keine Stellungnahme ab.	Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A.14</b>	<b>LANDESNATURSCHUTZVERBAND BW</b> (Schreiben vom 17.01.2013 – Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet)		
A.14.1	Diese Stellungnahme ergeht im Namen der im Rahmen des LNV-Arbeitskreis Freiburg-Kaiserstuhl zusammenarbeitenden Naturschutzverbände Luchs-Initiative, Badischer Landesverein für Naturkunde und Naturschutz (BLNN), BUND, SOS Weißstorch Breisgau e.V., NABU, Landesjagdverband (LJV), Landesfischereiverband (LFV), NaturFreunde Baden und Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW).	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.14.2	Der Landesnaturschutzverband - Arbeitskreis Freiburg-Kaiserstuhl - lehnt die Planungen zum Gewerbegebiet Fischerrain in Kirchzarten ab. Wir machen dafür folgende Gründe geltend:	Wird zur Kenntnis genommen.	
A.14.3	<b>Grundsätzliche Bedenken</b> Der LNV hat in Bezug auf das Baugebiet grundsätzliche Bedenken: Die Entwicklung eines neuen	Die Anregung wurde berücksichtigt, indem der Gewerbeflächenbedarf ausführlicher ermittelt und dargelegt wurde. Weiterhin wurden die bestehenden Baulücken erhoben und geprüft,	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 18 von 21
	<p>Gewerbegebietes widerspricht den landesweiten Bestrebungen zum Flächensparen. Dies ist vor dem Hintergrund, dass es in Kirchzarten für Gewerbeansiedlungen keinen echten, zusätzlichen Flächenbedarf gibt, besonders gravierend. Dem LNV ist nur eine Firma in Kirchzarten mit Erweiterungsabsichten bekannt, so dass eine derart große Flächenplanung nicht sachgerecht ist.</p> <p>Zudem ist zu erkennen, dass im bestehenden Gewerbegebiet entlang der Straße „Am Fischerrain“ noch zwei Grundstücke nicht vergeben sind. Das bestehende Gewerbegebiet ist also noch nicht „voll“.</p>	<p>ob diese mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Ergebnis besteht ein Gewerbeflächenbedarf von 5 ha, der nicht auf bestehenden Flächen befriedigt werden kann. Aus diesem Grund wurde das Gebiet deutlich (von 9,2 auf 5 ha) reduziert.</p>	
A.14.4	<p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Mit einer möglichen Bebauung gehen der Landwirtschaft in Kirchzarten resp. im Dreisamtal wertvolle, fruchtbare und gut zu bewirtschaftende Produktionsflächen verloren. Der LNV wendet sich gegen die Zurückdrängung der Landwirtschaft durch den anhaltenden Flächenverbrauch. Wir fordern dringend eine bewusst flächenschonende Planung!</p>	<p>Zum Verlust landwirtschaftlich wertvoller Böden: vgl. A.6.1</p>	
A.14.5	<p><b>Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal</b></p> <p>Der seit Jahrzehnten existierende Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal (Kirchzarten, Stegen, Oberried, Buchenbach) schafft es offenbar nicht, sich bei der Entwicklung von Gewerbeflächen intern zu einigen, sinnvolle Nutzungskonzepte zu erstellen und z. B. ein "interkommunales Gewerbegebiet" für den gesamten Verband an landschaftsverträglicher Stelle zu planen. Stattdessen entwickelt weiterhin jede Gemeinde für sich eigene Gewerbegebiete mit der Folge des unnötigen und schädlichen Flächenfraßes und der Notwendigkeit des Baus zusätzlicher Anbindungen (neue Straßen oder Ausbau bestehender Straßen). Erst im letzten Jahr war ein neues der Gemeinde Stegen im Genehmigungsverfahren!</p> <p>Der LNV fordert den GVV auf, ein solches „GGV-Gewerbegebiet“, wenn dafür echter Bedarf besteht, zu entwickeln und dort die gewerblichen Aktivitäten im GVV zu konzentrieren.</p>	<p>Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre räumliche Planung aufeinander abzustimmen und im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich für Baugebietsplanungen zusammenschließen werden muss. Diese Entscheidung wird im Rahmen der Planungshoheit jeder einzelnen Gemeinde getroffen.</p>	
A.14.6	<p><b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b></p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht - wie im Anschreiben formuliert - als „noch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt“ bezeichnet werden. Er sprengt in erheblichem Maße die im FNP gemachten Abmessungen, weil der Bebauungsplan große Flächen außerhalb des genehmigten FNPs nutzt und für die Planung in Anspruch nimmt: ca. 40 % der Planungsfläche, etwa 2 ha, ragen aus dem FNP heraus - das ist keine zu vernachlässigende Flächengröße!</p> <p>Die Haltung des LNV wird auch durch Aussagen auf Seite 3 der LPB bzw. Umweltberichts gestützt. Dort steht: „Gemäß der Abstimmung mit dem Re-</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt, indem das Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet wurde. Zwischenzeitlich hat sich jedoch eine geänderte Planungskonzeption ergeben, die entsprechend der aktuellen FNP-Darstellung nun auch im Bebauungsplanverfahren entsprechend vollzogen wird (Neuabgrenzung).</p>	

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 19 von 21
	<p>gierungspräsidium im Januar 2012 kann diese Abweichung (= <i>Überschreitung des FNP, Einfügung LNV</i>) vorgenommen werden, sofern der Geltungsbereich des Baubauungsplans die Größe von 4,3 ha nicht überschreitet". Das Planungsgebiet ist aber 45.320 qm groß. Es überschreitet damit die vom Regierungspräsidium zugestandene Flächengröße. Die „Herausentwicklung des Bebauungsgebietes aus dem FNP" ist damit eindeutig unzulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan „Fischerrain" ist damit nicht genehmigungsfähig.</p>		
A.14.7	<p><b>Landschaftsplan</b></p> <p>Ebenfalls auf S 3 wird angeführt, dass im Landschaftsplan aus 1994 (der dem LNV leider nicht vorliegt), keine Bedenken gegen das Gewerbegebiet geäußert werden. Wir nehmen jedoch an, dass zum damaligen Zeitpunkt keine expliziten Aussagen für die nun von der Planung betroffenen Flächen gemacht wurden. Dies darf aber nicht als „keine grundsätzlichen Bedenken" interpretiert werden.</p> <p>Hier bitten wir um Aufklärung und genauere Darstellung entsprechender Aussagen des Landschaftsplans.</p>	<p>Vgl. Aussagen zu A.2.4</p> <p>Der Landschaftsplan von 1994 kann bei der Gemeinde Kirchzarten eingesehen werden.</p>	
A.14.8	<p><b>Bereits geplante Erweiterung</b></p> <p>Die Anlage der Erschließungsstraße und die Eintragungen im „Städtebaulichen Konzept" legen eindeutig nahe, dass in einem nächsten, bereits jetzt beabsichtigten Schritt das Gewerbegebiet um weitere ca. 5 ha vergrößert werden soll. Dies ist ein weiteres Argument gegen diese Planung, die ohne vorherige, ökologisch und städtebaulich ausführliche Flächennutzungsplanung und Bedarfsanalyse durchgezogen werden soll. Dieses Vorgehen („Salamitaktik") lehnt der LNV grundsätzlich ab.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem der Flächennutzungsplan geändert wird und in diesem Zuge eine Umweltprüfung und Bedarfsermittlung durchgeführt wird.</p>	
A.14.9	<p><b>Der LNV fordert:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunächst muss in Kirchzarten selbst und im GVV eine Bedarfsanalyse über eventuell zusätzliche Bauflächen erfolgen.</li> <li>- Danach können geeignete Flächen (auch innerhalb der bestehenden Bebauung) gesucht werden.</li> <li>- Wenn dann noch Flächenansprüche außerhalb bestehender Pläne erkennbar würden, könnten gegebenenfalls notwendige Flächen nach eingehender Prüfung im FNP ausgewiesen werden, am besten als gemeinsame Planung des GVV.</li> <li>- Erst dann ist eine Planung auf der Ebene des Bebauungsplans möglich.</li> </ul>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, indem der Flächennutzungsplan geändert wird und in diesem Zuge eine Umweltprüfung und Bedarfsermittlung durchgeführt wird.</p>	
	<p>Sollte entgegen unserer strikten Ablehnung dennoch eine Genehmigung des Bebauungsplans erfolgen, haben wir noch folgende Forderungen:</p>		

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag	Seite 20 von 21
A.14.9.1	Da die Randbereiche von Gehölzen mit einem strukturierten Übergang vom Gehölz zum Offenland sehr wertvolle Flächen darstellen, muss die Gewerbeflächenplanung mindestens 10 m, besser 20 m vom Gehölz abrücken. Auf dieser entstehenden Freifläche sind die Biotopstrukturen zu optimieren und eine nachhaltige Pflege sicherzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen.  Ein Abstand ist vorgesehen und wird voraussichtlich im Bebauungsplan festgesetzt.  Eine Optimierung der Biotopstrukturen incl. Pflegehinweisen kann nur über weitere Folgeplanungen und Baubegleitung erfolgen.	
A.14.9.2	Die innere Planung im Bebauungsgebiet ist völlig umzustellen: Die Straßenplanung und innere Erschließung ist so zu führen, dass sie für den Zuschnitt der Fläche optimal ist. Das ist bisher nicht der Fall, da die Straßen schon im Hinblick auf einen gar nicht in der Rede stehende und schon gar nicht durch Bedarfsermittlungen fundierte Erweiterungsplanung begründet ist.	Wird zur Kenntnis genommen.  Durch den neu gewählten Flächenzuschnitt ergibt sich eine deutlich einfachere und damit auch flächensparende Erschließung. Wie die Erschließung jedoch im Detail ausgestaltet wird, entscheidet sich erst auf der Ebene des Bebauungsplans.	
A.14.9.3	Die Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht auf das Ökokonto der Gemeinde gebucht werden, sondern im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebiets auch eingriffsnah umgesetzt werden. Wir fordern eine örtlich und zeitlich direkt anschließende, am besten parallele Ausführung.	Eine eingriffsnah Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist teilweise möglich. Ein vollständiger Ausgleich in der nächsten Umgebung würde landwirtschaftlich hochwertige Flächen beanspruchen und steht damit im Konflikt mit der Forderung der Landwirtschaft (vgl. Punkt A. 6.1.3). Die detaillierte Ausgleichskonzeption wird auf der Ebene des Bebauungsplans erarbeitet.	
A.14.9.4	Bei einer Umplanung ist eine erneute Anhörung mit Beteiligung des Landesnaturschutzverbandes anzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Beteiligung wird zugesagt.	

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN</b> (Schreiben vom 28.01.2014)
<b>B.2</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 320 GESUNDHEITSSCHUTZ</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)
<b>B.3</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 450 GEWERBEAUF SICHT</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)
<b>B.4</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 510 FORST</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)
<b>B.5</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 670 STRAßENBETRIEB</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)
<b>B.6</b>	<b>LANDRATSAMT BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD – FB 660/680 UNTERE STRAßENVERKEHRSBEHÖRDE UND LANDKREIS ALS STRAßENBAULASTTRÄGER</b> (gemeinsames Schreiben vom 15.01.2014)
<b>B.7</b>	<b>INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER SÜDLICHER OBERRHEIN</b> (Schreiben vom 12.12.2013)
<b>B.8</b>	<b>BADENOVA AG &amp; CO. KG</b> (Schreiben vom 10.01.2014)

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahmen von</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>	Seite 21 von 21
<b>B.9</b>	<b>KABEL BW GMBH</b> (Schreiben vom 06.01.2014)		
<b>B.10</b>	<b>STADT FREIBURG - STADTPLANUNGSAMT</b> (Schreiben vom 15.01.2014)		
<b>B.11</b>	<b>STADT TODTNAU</b> (Schreiben vom 13.12.2013)		
<b>B.12</b>	<b>GVV STAUFEN-MÜNSTERTAL</b> (Schreiben vom 16.01.2014)		

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN SIND NICHT EINGEGANGEN**