

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 380 Gesundheitlicher Verbraucherschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	12
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden.	17
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	17
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	18
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	18
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	19
A.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wasser und Boden SG Abwasser	21
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	22
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	23
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	26
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	26
A.15	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	28
A.16	Stadt Heitersheim.....	29
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	30
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	30
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	30
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	30
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	30
B.5	badenovaNETZE GmbH	30
B.6	Netze BW GmbH.....	30
B.7	naturenergie netze GmbH.....	30
B.8	Stadt Bad Krozingen	30
B.9	Regierungspräsidium Freiburg.....	30
B.10	Regierungspräsidium Freiburg.....	30
B.11	Regierungspräsidium Freiburg.....	30
B.12	Regierungspräsidium Freiburg.....	30
B.13	Regierungspräsidium Freiburg.....	30
B.14	Regierungspräsidium Freiburg.....	30
B.15	Regierungspräsidium Stuttgart	30
B.16	Abwasserzweckverband Staufener Bucht	30
B.17	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	30
B.18	BUND	30
B.19	BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein	30
B.20	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	31
B.21	Bundesnetzagentur	31
B.22	Bürgermeisteramt Eschbach.....	31
B.23	Bürgermeisteramt Münstertal.....	31
B.24	Deutsche Telekom Technik GmbH	31
B.25	Gemeinde Ballrechten-Dottingen	31

B.26	Gewerbeverein Staufen e. V.....	31
B.27	IHK südlicher Oberrhein.....	31
B.28	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg	31
B.29	NABU-Bezirksverband Südbaden.....	31
B.30	Naturschutzbund Deutschland LV Baden-Württemberg.....	31
B.31	Regio -Verkehrsbund Freiburg GmbH	31
B.32	Stadt Staufen i. Br. Finanzverwaltung.....	31
B.33	Stadt Staufen i. Br. Liegenschaftsverwaltung	31
B.34	Stadt Staufen i. Br. Abwasser und Erschließungsbeiträge	31
B.35	Stadt Sulzburg.....	31
B.36	Stadtwerke Müllheim-Staufen	31
B.37	Zweckverband Regio-Nahverkehr Freiburg (ZRF)	31
B.38	Zweckverband Wasserversorgung Krozinger Berg	31
C	STELLUNGSNAHMEN VON DER ÖFFENTLICHKEIT	31

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	<p>Zu unserer Stellungnahme aus der Frühzeitigen Beteiligung kommt Folgendes noch hinzu:</p> <p>Sind Sammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle vorgesehen, sollten die Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger-noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. • Die Sammelplätze müssen vom Sammel-fahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist. • Bei der Planung der Zufahrt zu den Sammelplätzen sind die einschlägigen Unfall-verhütungsvorschriften bzw. Berufsgenos-senschafts-Vorschriften, die im Zusammen-hang mit dem Befahren von Straßen bestehen (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müll-beseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170), zu berücksich-tigen. • Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zu-gelassenen Abfallbehälter des Landkrei-ses für Rest- Bio- und Papierabfälle sowie Gelbe Tonnen für Leichtverpackungen ab-zustimmen. • Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden. 	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entspre-chender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	Stellungnahme Frühzeitige	
	<i>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i>	
	<i>Bei der Erschließung der Freizeiteinrichtung bitten wir auch die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. So sind beim Befahren von Straßen mit Abfallsam-melfahrzeugen neben der</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170.</i></p>	
	<p><i>Insbesondere bitten wir bei der Planung die nachstehend genannten Punkte zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Allgemeine Bedingungen:</i></p> <p><i>Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 Fährbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.</i></p> <p><i>Die Durchfahrtsbreite der Straße muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr 4,75 m) betragen.</i></p> <p><i>Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.</i></p> <p><i>Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>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.</i></p>
	<p><i>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug</i></p> <p><i>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.1.1.1.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>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 Wendepfannen bzw. durch einen Wendehammer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</i></p> <p><i>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.</i></p> <p><i>Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.</i></p>	
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 380 Gesundheitlicher Verbraucherschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.1	In der o.g. Angelegenheit haben sich inhaltlich keine Veränderungen gegenüber unserer ersten Stellungnahme vom 24.11.2023 ergeben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<p>In der Beschreibung wird zwar auch von einer „Veranstaltungshütte“ gesprochen, die im Text jedoch nicht näher definiert ist. Weiterhin finden sich in den uns vorliegenden Unterlagen keine Angabe darüber, ob und wie in Zukunft dort gaststättenrechtliche Belange eine Rolle spielen.</p> <p>Für den Fachbereich 390 (Lebensmittelüberwachung) ist zu sagen, dass für Staufen aktuell Herr Raufer (0761-2187-3941) und Frau Kathrin Löffler (0761-2187-3931) zuständig sind.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ob und inwiefern in der geplanten Veranstaltungshütte gaststättenrechtliche Belange eine Rolle spielen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt.
	Stellungnahme vom 24.11.2024	
	<i>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i>	
	<i>Eine Stellungnahme des Fachbereichs 390 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da Detailskizzen fehlen und keine Informationen vorliegen, ob Besucher und</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>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 nichts gegen eine Verpflegung der Besucher und des Personals in diesen Bereichen, solange im Folgenden dargelegte Vorgaben eingehalten werden.</i></p> <p><i>Rechtsgrundlage: Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates (EG) Nr. 853/2004 über Lebensmittelhygiene vom 29. April 2004</i></p> <p><i>KAPITEL I Allgemeine Vorschriften für Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.</i></p>	
	<p><i>Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen sauber und stets instandgehalten sein.</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><i>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 Fremdeilchen 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.</i></p> <p><i>Es müssen genügend Toiletten mit Wasserspülung und Kanalisationsanschluss</i></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>vorhanden sein. Toilettenräume dürfen auf keinen Fall unmittelbar in Räume öffnen, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.</i>	
	<i>Es müssen an geeigneten Standorten genügend Handwaschbecken vorhanden sein. Diese müssen Warm- und Kaltwasserzufuhr haben; darüber hinaus müssen Mittel zum Händewaschen und zum hygienischen Händetrocknen vorhanden sein. Soweit erforderlich, müssen die Vorrichtungen zum Waschen der Lebensmittel von den Handwaschbecken getrennt angeordnet sein.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	<i>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.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	<i>Alle sanitären Anlagen müssen über eine angemessene natürliche oder künstliche Belüftung verfügen.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	<i>Betriebsstätten, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird, müssen über eine angemessene natürliche und/oder künstliche Beleuchtung verfügen.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	<i>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.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	<i>Soweit erforderlich, müssen angemessene Umkleideräume für das Personal vorhanden sein.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
	<i>Reinigungs- und Desinfektionsmittel dürfen nicht in Bereichen gelagert werden, in denen mit Lebensmitteln umgegangen wird.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.3.1	<p>Ihre in der Abwägung zu unserer Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung dargelegte Sachverhaltsdarstellung zur Nutzung als Grünfläche kann nicht geteilt werden. Die beabsichtigte Zulassung baulicher Anlagen bis zu einem Anteil von ca. 6,6 % bezogen auf das gesamte Grundstück mag zwar eine Unterordnung im Verhältnis der bebauten zu unbebauten Flächen noch sicherstellen, aber der vorgesehene Nutzungszweck überschreitet dennoch die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geforderte Zweckbestimmung als Grünfläche. Durch die Vielzahl der touristischen Einrichtungen (bis zu 14 Tiny-Houses, Empfangs-, Verwaltungs- und Wohngebäude, Wellnessbereich, Veranstaltungshütte) und insbesondere auch durch die für den Betrieb der Feriennutzung erforderlichen Nebenanlagen wie Wege, Feuerstellen und technische Anlagen, welche als Teil der Grünfläche zulässig sind, rückt die Nutzung als Grünfläche in den Hintergrund und die Nutzung als Ferienanlage in den Vordergrund.</p> <p>Wir verweisen hierzu nochmals auf das Urteil vom 04.07.2012 des OVG Münster - 10 D 29/11.NE-.</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 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.3.2	<p>Wie sich aus der Begründung ergibt, steht für den Plangeber die Nachnutzung des ehemaligen NATO-Grundstücks und die Förderung der touristischen Einrichtung als Ferienanlage entsprechend dem Konzept des Eigentümers im Vordergrund. Somit wäre ein Sondergebiet, das der</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.3.1.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Erholung dient, entsprechend § 10 BauNVO festzusetzen.	
A.3.3	Da die Art der Nutzung vorliegend einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO entspricht, ist der Bebauungsplan unseres Erachtens weder aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB noch aus der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt.	Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.3.1.
A.3.4	Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug, in dem eine Besiedlung nicht zulässig ist, widerspricht die Ferienanlage auch den Zielen der Raumordnung. Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein.	Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.3.1.
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.5	Da keine entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden, weisen wir darauf hin, dass alle sonstigen, für den Betrieb der Feriennutzung erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Zufahrten, Wege, Feuerstellen und technische Anlagen ohne jegliche Beschränkungen auf dem Gelände zulässig sind, so dass dies dazu führen kann, dass der beabsichtigte Grüncharakter verloren geht.	Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.3.1.
A.3.6	In Ziffer 1.5 der Begründung wird hinsichtlich der Qualifizierungsmerkmale des Bebauungsplans auf die diesbezügliche Kommentierung verwiesen. Danach sei die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.7	Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass diese Rechtsauffassung soweit ersichtlich weder in der Rechtsprechung eine Stütze findet noch in der übrigen Literatur aufgegriffen wird. Um gesichert von einem qualifizierten Bebauungsplan ausgehen zu können (dies ist u.a. relevant für die Frage der	Dies wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird unter Ziffer 1.5 dargelegt, warum der vorliegende Bebauungsplan als „qualifizierter“ Bebauungsplan anzusehen ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Anwendbarkeit des Kenntnissgabeverfahrens nach § 51 LBO), regen wir an, den Geltungsbereich um angrenzende örtliche Verkehrsflächen zu ergänzen.	
A.3.8	Wir regen an, die planungsrechtliche Festsetzung unter 1.3.7 auf Vollständigkeit zu überprüfen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ziffer 1.3.7 (Höhen baulicher Anlagen) wurde entsprechend überprüft und entsprechend modifiziert.
A.3.9	Wir regen an, auch die Ziffern 2.4 und 2.5 noch zu begründen.	Dies wird berücksichtigt. Die Ziffern 2.4 und 2.5 der örtlichen Bauvorschriften werden noch begründet.
A.3.10	Wir regen an, die Begründung um eine Aussage zu möglicherweise entstehenden Kosten für die Gemeinde und deren Finanzierung zu ergänzen.	Dies wird berücksichtigt. In die Begründung wird noch eine Aussage zu möglicherweise entstehenden Kosten für die Gemeinde und deren Finanzierung aufgenommen.
A.3.11	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. Die Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung werden über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich gemacht.
A.3.12	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht. Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Zu gegebener Zeit werden die Ergebnisse zu den vorgetragenen Anregungen mitgeteilt. Sofern zur Offenlage noch Anregungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich nach Satzungsbeschluss unterrichtet.
A.3.13	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Papierfassung des Planes übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Planes ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. Dies wird berücksichtigt. Eine Mehrfertigung des Planes wird nach Abschluss des Verfahrens dem dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. übersandt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.14	<p>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832) • Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw) • Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf) • Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx) 	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden im gewünschten Datenformat bereitgestellt.</p>
A.3.14.1	<p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde, die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.14.2	<p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.14.3	<p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.4.1	Die Gemeinde Staufen plant die Ausweisung einer vormals zu militärischen Zwecken genutzten Fläche als Ferien- und Freizeitanlage. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange wurde durch das Büro faktorgrün ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Stand: 20.03.2024) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 20.03.2024) erstellt. Hierzu nehmen wir aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Artenschutz <u>Vögel</u> Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von März bis Juni 2021 Vogelkartierungen durchgeführt. Hierbei wurde nachgewiesen, dass der Vorhabenbereich als Bruthabitat von Trauerschnäpper und Haussperling genutzt wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2.1	Sofern die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2 (Kapitel 8.2 auf S. 23 des Artenschutzgutachtens) umgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Haussperlings ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann. Das Aufhängen der Vogelnistkästen hat unter Anleitung einer Person mit ornithologischem Sachverstand zu erfolgen. Die Umsetzung ist nachvollziehbar (Karte, Fotos) zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.	Dies wird berücksichtigt. Das Aufhängen der Vogelnistkästen erfolgt Anleitung einer Person mit ornithologischem Sachverstand. Die Umsetzung wird nachvollziehbar (Karte, Fotos) dokumentiert. Die Dokumentation wird der Unteren Naturschutzbehörde zu gegebener Zeit übermittelt.
A.4.2.2	In Kapitel 6.2 auf Seite 11 des Artenschutzgutachtens wird ein Eintreten der Verbotstatbestände hinsichtlich des Trauerschnäppers mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Das Aufhängen von Nistkästen wird lediglich empfohlen. Obgleich der Baum, in dem das Trauerschnäpperpaar 2021 brütend	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Prüfung der Verbotstatbestände des Trauerschnäppers wurde in Kap. 6.2 der saP deutlich ausgeweitet. Es wurde einen weitere CEF-Maßnahme eingefügt, welche den Erhalt der beiden Kirschreihen, auch bei Fällung einzelner Bäume, gewährleisten soll. Es werden nun nicht mehr nur textlich die Pflanzung von neuen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nachgewiesen wurde, nicht gefällt werden soll, wird der gesamte Kirschbaumbestand in seiner Funktion als potenzielles Habitat aufgrund der Nähe zu den Baumhaus-Lodges und der beabsichtigten teilweisen Entfernung einer der zwei Baumreihen innerhalb der Baufenster erheblich beeinträchtigt. Den strengen Artenschutz sehen wir aus den dargelegten Gründen daher noch nicht bewältigt.</p> <p>Auch im Hinblick darauf, dass der Kirschbaumbestand möglicherweise als Streuobstbestand i. S. des § 33 a NatSchG einzustufen ist (s.u.), ist eine Verschiebung der Baufenster mit ausreichendem Abstand zum Kirschbaumbestand zu prüfen. Hierdurch kann dem vorrangigen Vermeidungsgebot Rechnung getragen werden.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Bäumen vorgegeben. Sondern diese finden sich nun auch in der Planzeichnung wieder.</p> <p>Auf die Thematik des Streuobstbestands wird weiter unten an entsprechender Stelle eingegangen.</p>
A.4.2.3	<p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Sofern die unter Kapitel 8.1 auf Seite 22 des Artenschutzgutachtens festgelegten Vermeidungsmaßnahmen zuzüglich der nachfolgenden Ergänzungen vollumfänglich eingehalten bzw. umgesetzt werden, gehen wir davon aus, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.2.4	<p>Um eine Beeinträchtigung der Leitstrukturen und Jagdhabitats durch Lichtemissionen zu verhindern, sind Beleuchtungen einer Bedarfsprüfung zu unterziehen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten, unter Abschirmung von Streulicht, vorzusehen. Das Anstrahlen von Grünflächen oder Gehölzen darf nicht erfolgen. • Es sind staubdichte Natriumdampflampen oder warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil 	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Vorgaben werden in die Bauvorschriften entsprechend aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>mit Lichtspektrum um 590 Nm zu verwenden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. <p>Wir bitten diese Vorgaben in 1.6.3 der Bauvorschriften zu ergänzen.</p>	
<p>A.4.2.5 <u>Reptilien</u></p>	<p>Bei Bestandserfassungen von April bis September 2021 wurden Individuen der Zauneidechse nachgewiesen.</p> <p>Sofern die Vermeidungsmaßnahmen unter 8.1 auf Seite 22 (V 2 und V 3) und die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme unter 8. 2 auf Seite 23 (CEF 1) vollumfänglich eingehalten bzw. umgesetzt werden, gehen wir davon aus, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden so umgesetzt, dass das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann.</p>
<p>A.4.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</p> <p><u>Eingriff</u></p>	<p>Unter 6.2 auf Seite 28 des Umweltberichtes werden an bodenversiegelnden Baumaßnahmen lediglich die Punktfundamente erläutert. Bezüglich der Stellplätze heißt es: „Die weiteren unversiegelten Bereiche werden i.d.R. nicht mit PKWs befahren werden. Diese werden nur auf den dazu ausgewiesenen Flächen parken dürfen.“ Angaben zu den „ausgewiesenen Flächen“ liegen uns nicht vor.</p> <p>Auch werden im beiliegenden Freiflächengestaltungsplan „Biototypen Planung“ die einzelnen erforderlichen Zuwegungen zu den Baumhaus- Lodges nicht dargestellt. Daher nehmen wir an, dass diese bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter 8.2.2 auf Seite 45 des Umweltberichtes unberücksichtigt blieben.</p> <p>Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter 8.2 auf Seite 43 ist daher, um die erforderlichen Angaben bezüglich der geplanten Stellplätze und der fehlenden Zuwegungen zu ergänzen. Das Ausgleichsdefizit wird sich somit vergrößern.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt. Es wird im Umweltbericht (Kap. 6.2 Boden) ergänzt, dass diese Flächen in denen Stellplätze zulässig sind, in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die bereits bestehenden Stellplatzflächen. Parken außerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.</p> <p>Die Zuwegung zu den Lodges wurde in der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bereits berücksichtigt, dies ist jedoch, wie richtigerweise angemerkt wird, nicht klar erkennbar. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde ein entsprechender Satz in der Karte „Biototypen Planung“ ergänzt, sowie ein Absatz mit verschiedenen Erläuterungen im Umweltbericht in Kapitel 8.2.2. „Schutzgut Boden“.</p> <p>Die Bilanz insgesamt wurde zur Satzung, aufgrund einer im Detail angepassten Planung, angepasst, wodurch sich auch das Ausgleichsdefizit verändert hat.</p>
<p>A.4.4 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen</p>	<p>Zur Kompensation der baubedingten Eingriffe soll im Plangebiet auf den in der</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Planzeichnung mit F markierten Flächen der Biotoptyp „33.41 Fettwiese mittlerer Standort“ ausgewiesen werden. Angesichts des hohen Grades an Fragmentierung und der laufenden Freizeitnutzung ist jedoch mit einer Zunahme der negativen Randeffekte zu rechnen. Daher gehen wir nicht davon aus, dass eine im Vergleich zum Ausgangszustand unveränderte Bewertung des Planungszustandes mit 13 Ökopunkten fachlich gerechtfertigt ist. Es ist eine Abwertung vom Normalwert um mindestens 20 % vorzunehmen. Auf Basis dessen ergibt sich weiterer Ausgleichsbedarf.</p>	<p>Das wird nur teilweise berücksichtigt. Die Erläuterung zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde zur Satzung teilweise konkretisiert.</p>
A.4.5	<p>Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen/ Eintragung ins Kompensationsverzeichnis</p> <p>Soweit der Ausgleich innerhalb der Eingriffsfläche des Bebauungsplans geplant ist, ist zur Sicherung der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen kein öffentlich-rechtlicher Vertrag oder eine Eintragung ins Kompensationsverzeichnis erforderlich, vgl. § 18 Abs. 2 NatschG.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4.6	<p>Streuobstwiese</p> <p>In unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wiesen wir bereits darauf hin, dass begründet darzulegen ist, ob es sich bei dem Kirschbaumbestand am südlichen Ende des Plangebietes um einen Streuobstbestand nach § 33 a NatSchG handelt. Im Umweltbericht auf Seite 5 heißt es hierzu: „Im Plangebiet erfüllt die Kirschbaumreihe nicht die Voraussetzungen, um als ein Streuobstbestand gem. § 33 a NatSchG gesetzlich geschützt zu sein. Die Baumreihe bleibt jedoch ohnehin erhalten.“</p> <p>Nach unserer fachlichen Einschätzung handelt es sich hierbei um eine Streuobstwiese i. S. des § 33 a NatSchG. Die Begründung einer gegenteiligen Feststellung ist nachzureichen.</p> <p>Zudem wird diese durch die geplante bauliche Integrierung der Baumhaus- Lodges in eine Reihe des Baumbestandes teilweise zerstört oder erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Die Möglichkeit einer Verschiebung der Baufenster ist hinsichtlich des Erhaltungsgebotes des evtl. einschlägigen § 33 a NatSchG und vor allem im Hinblick auf den</p>	<p>Diese Einschätzung wird aus folgenden Gründen nicht geteilt: Die Kirschbaumreihe erfüllt gemäß unserer Einschätzung nicht die Voraussetzungen, um als ein Streuobstbestand gem. § 33 a NatSchG gesetzlich geschützt zu sein. Der Bereich um die zwei Reihen Kirschbäume erfüllt, großzügig abgegrenzt, mit ca. 3000 m² zwar die potenzielle Größe eines gesetzlich geschützten Bestands von 1.500 m². Folgende Gründe sprechen jedoch dafür, dass es sich um einen geschützten Bestand handelt (orientiert an der Checkliste zur Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Bäume: Es sind 56 Kirschbäume auf ca. 3000 m² vorhanden. Rechnet man dies auf einen ha hoch, kommt man auf eine Pflanzdichte von 186 Bäumen. Die Empfehlung liegt bei 50 – 100 Obstbäumen (auch in der Ökokontoverordnung BW), damit der Unterwuchs auch besonnt werden kann. Dieser Wert wird hier deutlich überschritten. Die Baumkronen haben keine bis sehr geringen Abstände, sodass stellen weise ein geschlossenes Kronendach vorliegt. • Alter der Obstbäume: Die optimale Altersstruktur des Bestands liegt bei ca. 15% Jungbäume; 75-80% ertragsfähige Bäume

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Schutz des Trauerschnäppers (s.o.) zu prüfen.	<p>und 5-10% abgängige Bäume. Die Kirschaumreihen bestehen aus gleich alten Bäumen (alle um 1995 gepflanzt). Eine entsprechende Altersstruktur ist nicht vorhanden. Durch die Neupflanzung von insgesamt 8 Bäumen kann die Altersstruktur sogar verbessert werden. Die Kategorie der abgängigen Bäumen kann leider nicht aktiv geschaffen werden. Dies ergibt sich mit den Jahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigenschaften des überplanten Bestands: Die Stammhöhen der Bestandsbäume liegt etwa zwischen 0,8 und 1,10 m. Eine Stammhöhe über 1,60 m erreicht keiner der Bäume. Verschiedene Arten und Sorten liegen nicht vor. Es handelt sich um eine einzige Art (Kirschen zur Schnapsproduktion). • Pflegezustand: Die Bäume wirken vital und gut gepflegt. Sie wurden zur Produktion von Kirschen zum Schnaps brennen gepflanzt. Die Bäume wurden daher fachgerecht geschnitten. Es wirkt jedoch so, dass sie daher so geschnitten wurden, dass sich keine klaren Hochstämme entwickeln sollen, sodass die Ernte einfacher erfolgen kann. • Qualität des Unterwuchs: Der Unterwuchs ist aufgrund des Hohen Beschattungsgrads nicht optimal. Die Fläche wird gemäht (ohne abtragen) oder gemulcht. Dies könnte jedoch durch eine Optimierung der Pflege ggf. in Kombination mit einer Einsaat verbessert werden. <p>Die Baumreihe bleibt jedoch ohnehin überwiegend erhalten. Es werden maximal 7 der 56 Kirschbäume gefällt. Im Gegenzug werden 8 Kirschbäume nachgepflanzt. Wie unter „Alter der Bäume“ beschrieben wirkt sich die perspektivisch sogar positiv auf den gesamten Bestand aus. Ein exakt gleichalter Bestand hat immer ein hohes Risiko, dass auch in einem kurzen Zeitraum (wenige Jahre) der Hauptbestand der Bäume abgängig wird. Somit wäre es sogar sinnvoll einzelne Bäume nach zu pflanzen und dieser Entwicklung entgegen zu wirken.</p> <p>Die Vollzugshilfe zur Anwendung des §33a NatSchG (Erhalt von Streuobstbeständen) vom 03.03.2021 nimmt intensiv genutzte reine Stein- oder Kernobstbestände klar vom Schutzstatus aus.</p>
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.7	Wir begrüßen die Empfehlung in Kapitel 8.1 auf S. 22 des Umweltberichtes zur Förderung des Fledermausbestandes Fledermauskästen anzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.8	Zur Förderung der Artenvielfalt weisen wir auf die Homepage https://www.artenschutz-am-haus.de/ hin. Zur Förderung der heimischen Vogel- und Fledermausfauna besteht im Zuge der Baumaßnahmen die Möglichkeit, geeignete Habitatstrukturen in die Lodges zu integrieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.4.9	<p>Biotopschutz</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich das gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Fuchsraine“ (Nr. 8112-315-0257). Wir begrüßen die in 1.7.4 der Bauvorschriften festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Biotops.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)</p>		
<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>		
A.5.1	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Laut der Begründung zum Bebauungsplan und der Mitteilung vom Bauamt der Stadt Staufen (Mail von Frau Kiefer vom 12.06.2024) kann sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet über eine bestehende (teilweise private) Abwasserdruckleitung der Ortskanalisation bzw. Kläranlage Grißheim zugeführt werden.</p> <p>Daher bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<p>A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)</p>		
<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>		
A.6.1	Die Belange der Gewerbeaufsicht (insb. zu Erdmassenausgleich und Abfallverwertungskonzept) wurden in den Bauvorschriften berücksichtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	In Ziffer 3.17.1 der Bauvorschriften wird auf Emissionen "wie Staub, Gerüche	Dis wird berücksichtigt. Ziffer 3.17.1 wird entsprechend modifiziert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und Lärm" eingegangen. Somit sollte auch - neben der TA Luft - die TA Lärm ergänzt werden.	
A.6.3	Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine weiteren Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen muss eine Zufahrt zu der Ferienanlage mit Fahrzeugen der Feuerwehr gewährleistet sein. Die Fahrwege sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.2	Es ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hierzu können alle Entnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit einbezogen werden. Alternativ sind mind. 30 m ³ für den Erstangriff der Feuerwehr ausreichend, wenn die restliche Löschwassermenge im Umkreis von max. 1000 m zur Verfügung steht. Hierzu können ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder ein Löschwasserteich nach DIN 14210 mit entsprechendem Nutzvolumen angelegt werden. Der geplante Schwimmteich kann hierbei auch berücksichtigt werden, wenn die Entnahme nach den genannten DIN ganzjährig frostfrei gesichert ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.3	Die fußläufige Erreichbarkeit der 14 Baumhaus-Lodges mit Rettungsgeräten der Feuerwehr muss über Verbindungswege in Anlehnung an die VwV-Feuerwehrflächen (Anforderungen an Zugänge) sichergestellt sein.	Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1	Das Plangebiet liegt im Oberrheingraben, der bereits heute zu den wärmsten Regionen Deutschlands gehört und sich weiterhin überdurchschnittlich stark erwärmen wird. Laut Klimaprojektionen wird sich Zahl der heißen Tage mit Temperaturen über 30°C bis zum Ende des Jahrhunderts von heute 22 auf dann Tage 49 Tage mehr als verdoppeln. Mit Blick auf die Erholung suchenden Besucher der Lodges ist die Zahl der Tropennächte noch relevanter, in denen die Temperaturen nicht tiefer als 20°C absinken und ein erholsamer Schlaf für den menschlichen Körper nicht mehr gewährleistet ist. Die Zahl der Tropennächte wird sich im selben Zeitraum von heute 4 auf dann 22 verfünffachen. Daher sollten alle Maßnahmen ergriffen werden, um einen möglichst hohen Kühleffekt vor Ort zu erzielen, was am besten durch Grünstrukturen gelingt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Mit Blick auf die genannten klimatischen Veränderungen empfehlen wir dringend, zum Gesundheitsschutz der Besucher und der Mitarbeitenden ein Flachdach nicht nur zuzulassen, sondern auf allen Gebäuden verbindlich als Dachform bis zu 10° Neigung festzusetzen und mit einer Pflicht zur Dachbegrünung mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu versehen. Die Substratschicht eines Gründachs wirkt als Isolation, die das Eindringen von Wärme von außen verringert und durch die Verdunstung von Feuchtigkeit für einen lokalen Kühleffekt sorgt. Dadurch wird der Bedarf an technischer Kühlung und damit an Strom reduziert, was Treibhausgasemissionen verringert und somit die Ursache der Klimaerwärmung bekämpft. Es sei darauf hingewiesen, dass ein extensives Gründach sich gut mit Photovoltaikmodulen kombinieren lässt. Die Kühlung durch das Gründach ermöglicht einen 4% höheren Stromertrag.	In Bezug auf die Gestaltung der Dächer soll bei der Eindeckung ein gewisser Spielraum ermöglicht werden. So ist bei Dachneigungen ab 5° eine Begrünung möglich. Fachdächer bei Haupt- und Nebengebäuden von 0° bis 5° sind die Dächer nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Damit wird dem Klimaschutz in ausreichender Weise Rechnung getragen. Durch den Erhalt von Grünbereichen sowie Bäumen und Sträuchern und den zusätzlichen grünordnerischen Maßnahmen, wird neben der Dachbegrünung zusätzlich ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.1	Das Plangebiet mit einer Größe von 2,44 ha befindet sich an der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Staufen i.B. auf der Gemarkung Wettelbrunn. Die Flächen sind umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, die im Süden derzeit weinbaulich und im Übrigen ackerbaulich genutzt werden. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks- Nummern 1452 und 1452/1 auf der Gemarkung Wettelbrunn.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Acker genutzt oder sind mit Reben bestockt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	<p>Erläuterungen zur Abdriftproblematik:</p> <p>Die direkt südwestlich angrenzenden Flurstücke Nr. 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 südwestliche Plangrenze sollte als Schutz erhalten bleiben und ggfls. mit Heckenpflanzungen verdichtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus fachlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass • 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. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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.
A.9.3	Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereichs auf 3 Teilflächen durchgeführt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	<p>Folgende Hinweise sind im weiteren Verlauf zu beachten und ggfls. in die Bauvorschriften aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der aktuelle Bewuchs an der südwestliche Plangrenze sollte als Schutz vor möglicher Spritzmittelabdrift von den angrenzenden Rebflächen erhalten bleiben und ggfls. verdichtet werden 	Dies wird berücksichtigt. Der bestehende Bewuchs an der südwestlichen Plangebietsgrenze wird erhalten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebiets geschaffen, so dass keine externen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.</p>
A.10	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wasser und Boden SG Abwasser (gemeinsames Schreiben vom 23.05.2024 und 13.06.2024)	
	Schreiben vom 23.05.2024	
A.10.1	<p>Unter der Ziffer 4 (VER- UND ENTSORGUNG) der Begründung zum BPL. wurde nachfolgendes zur geordneten Abwasserbeseitigung textlich dargelegt bzw. beschrieben.</p> <p>VER- UND ENTSORGUNG</p> <p>Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Heitersheim.</p> <p>Das Abwasser wird derzeit über einen Verbund verschiedener Anrainer, mehrheitlich landwirtschaftliche Betriebe gemeinschaftlich gesammelt und über eine Abwasserleitung abgeführt.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht gehen wir deshalb davon aus, dass sämtliches Abwasser aus dem Planungsgebiet über die bestehende Abwasserdruckleitung der Kläranlage Grißheim zugeführt werden.</p> <p>Ich bitte um kurzfristige Rückmeldung bzw. Bestätigung, dass das Planungsgebiet bereits am öffentlichen Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist und die</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu Schreiben vom 13.06.2024 unten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	geplanten Baumhaus-Lodges ebenfalls an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.	
	Schreiben vom 13.06.2024	
A.10.2	<p>Sie haben uns gestern per Mail mitgeteilt, dass zwischenzeitlich eine positive Abstimmung mit der Stadt Heitersheim zum Thema Schmutzwasseranschluss erfolgt ist (siehe beigefügtes Mail) und somit sichergestellt ist, dass sämtliches Abwasser aus dem Planungsgebiet über die bestehende Abwasserdruckleitung der Kläranlage Grißheim zugeführt werden kann.</p> <p>Wir bitten die Stadt Staufen die Ziffer 4 (VER- UND ENTSORGUNG) der Begründung zum BPL diesbezüglich zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung in Ziffer 4 wird um den Sachverhalt entsprechend ergänzt.
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 26.06.2024)	
A.11.1	<p>Die Planung befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan Südlicher Oberrhein.</p> <p>Die geplante Ferienhausanlage steht im Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung. Auch die gewählte - nach unserer Rechtsauffassung hierfür nicht anwendbare - Festsetzung einer Grünfläche ändert daran nichts; aufgrund der baulichen Prägung wäre vielmehr die Festsetzung eines Sondergebietes sachgerecht. Dies hatten wir im Übrigen bereits in unserer Stellungnahme vom 29.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir bereits anerkannt, dass das Plangebiet baulich vorbelastet ist und es sich um die Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche handelt. „Vor diesem Hintergrund halten wir die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens grundsätzlich für sinnvoll, wenn an den Planungsabsichten festgehalten wird. 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.“ (Auszug</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. 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 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</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	aus unserer Stellungnahme vom 29.11.2023).	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.11.2	Da für die vorgesehene Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt werden müsste, ist festzustellen, dass sich die Planung weder aus dem wirksamen, noch aus dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan (dort: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“) entwickelt.	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.11.1.
A.11.3	Der Abwägung unserer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung ist zu entnehmen, dass im Hinblick auf die vorgeschlagene Festsetzung eines Sondergebietes anstelle der Grünfläche befürchtet wird, dass damit eine wesentlich höhere, nicht gewollte bauliche Ausnutzung des Grundstückes möglich sei. Diese Auffassung wird nicht geteilt: das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung halten zahlreiche Festsetzungsmöglichkeiten zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung bereit.	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.11.1.
A.11.4	Auch verweisen wir auf die Stellungnahmen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 25.03.2024 sowie des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereichs Baurecht vom 24.06.2024, denen wir uns vollumfänglich anschließen. Für Fragen und weitere Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 10.06.2024)		
A.12.1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-04634 vom 28.11.2023 (frühzeitige Beteiligung) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bauvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p>	
<p>A.12.3</p>	<p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LG RB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
	<p>Stellungnahme vom 28.11.2023</p>	
	<p><i>Geotechnik</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in die Bauvorschriften aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	
	<p><i>Boden</i></p> <p><i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p><i>Mineralische Rohstoffe</i></p> <p><i>Aus rohstoffgeologischer Sicht sind gegen die vorliegende Planung keine Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><i>Die in den Bauvorschriften aufgeführte Konzeption 3.6 Erdmassenausgleich entspricht in groben Zügen einem Abfallverwertungskonzept nach § 3 Absatz 4 Landes- Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG). Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen:</i></p> <p><i>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“).</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Abfallverwertungskonzept wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</i></p>
	<p><i>Grundwasser</i></p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</i></p> <p><i>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</i></p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden.</i></p> <p><i>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</i></p>	
	<p><i>Bergbau</i></p> <p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p><i>Geotopschutz</i></p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
	<p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</i></p>
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 19.06.2024)	
A.13.1	<p>Die o.g. Straßen sind vom Planungsgebiet nicht betroffen. Unsere Belange sind daher nicht berührt.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan "Baumhaus-Lodges" i.d.F vom 06.03.2024 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 23.05.2024)	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
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>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.14.2	<p>Der Planbereich liegt in einem Regionalen Grünzug.</p> <p>In Regionalen Grünzügen ist nach Plan-satz 3.1.1 Abs. 1 (Z) 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 Planung stehen jedoch Gebäude in Form einer Ferienhausanlage im Vordergrund. Entsprechend dem Vorentwurf der frühzeitige Beteiligung sind nach wie vor 14 Ferienhäuser, ein Verwaltungs- und Wohngebäude mit weiteren Ferienwohnungen, ein Wellnessbereich mit drei Schwimmbereichen, ein Wirtschaftsgebäude, ein Veranstaltungsgebäude für Events und Kinderbetreuung sowie Carports und Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Hinzu kommen auch noch die versiegelten Straßen und Erschließungsbereiche, die im Plan nicht explizit festgesetzt sind, sondern als Teil der Grünfläche gelten.</p> <p>Wir können dem Plangeber nicht folgen, dass im Rahmen der o.g. baulichen Vorhaben der bisherige „Grüncharakter gewahrt“ bleiben und die Ferienhausanlage nicht im Vordergrund der Planung stehen soll.</p> <p>Tatsache ist, dass die Ferienhausanlage Auslöser und Hauptgrund der Planung ist und trotz der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen von einer untergeordneten baulichen Prägung nicht ausgegangen werden kann.</p> <p>Folglich widerspricht die Ferienhausanlage der ausnahmsweisen Zulässigkeitsvoraussetzung im Regionalen Grünzug. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. 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 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>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und diese im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht überwunden werden können.	
A.14.3	<p>Darüber hinaus erscheint grundsätzlich die Festsetzung einer Grünfläche für die Ferienhausanlage nicht sachgerecht. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der Ferienhausanlage sollte vielmehr über die Festsetzung eines Sondergebiets gesucht werden.</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahmen von der höheren Raumordnungsbehörde v. 29.11.2023 und vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald v. 24.11.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</p>	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.14.2.
A.14.4	<p>In der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Stand 06.03.2024) wird ein Sondergebiet ausgeschlossen, da hierdurch eine „wesentlich höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks möglich“ sei.</p> <p>Im Rahmen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausanlage können jedoch durchaus maßvolle bauliche Entwicklungen und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden.</p>	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.14.2.
A.14.5	<p>Aufgrund der baulichen Vorbelastung der militärischen Konversionsfläche, aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und aufgrund der Nähe zum vorhandenen Siedlungskörper ergibt sich für das Plangebiet u.E. eine Sondersituation, die die vorgesehene Nachnutzung des ehem. Militärgeländes trotz der Lage im Regionalen Grünzug nachvollziehbar begründet.</p> <p>Auch die höhere Raumordnungsbehörde hält lt. Stellungnahme v. 29.11.2023 ein Zielabweichungsverfahren grundsätzlich für möglich.</p> <p>Für weitere Abstimmungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.14.2.
A.15	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 26.06.2024)	
A.15.1	<p>Wir haben keine Einwände in Bezug auf das Projekt „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Baumhaus-Lodges““.</p> <p>Jedoch bitten wir um einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Ort (insbesondere Fuchsraine</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt. Hierzu wurden bereits entsprechende Hinweise in die Bauvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und Gallenweilerweg) und die Vermeidung von Störungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten ansässiger und angrenzender Landbewirtschafter, sowohl während der Umsetzung als auch nach Abschluss des Projektes:</p> <p>Versehentliche Aufschüttung, bzw. Lagerungen von Erdaushub auf den bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen vor Ort sind unbedingt zu vermeiden.</p> <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>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. In dieser Absprache ist der genaue Zeitrahmen für die vorübergehende Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges zu klären und dann auch einzuhalten, damit der Landwirt Planungssicherheit hat. Die Verfügbarkeit der Wirtschaftswege für den Landwirt sollte stets Vorrang haben, insbesondere in der Erntezeit.</p>	
A.16	Stadt Heitersheim (Schreiben vom 23.05.2024)	
A.16.1	<p>Ich habe nachrichtlich die Stellungnahme vom LRA FB 430/440 erhalten und möchte hier noch folgende Anmerkungen machen:</p> <p>Es ist richtig, dass hier ein Druckentwässerungssystem PN 48 verlegt wurde. Dieses wurde aber als „private Entwässerungsleitung“ von den Aussiedlerhöfen verlegt und auch finanziert. Inwiefern ein weiterer Anschluss über dieses Leitungssystem bis zur öffentlichen</p>	<p>In zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit der Stadt Heitersheim ist sichergestellt, dass sämtliches Abwasser aus dem Planungsgebiet über die bestehende Abwasserdruckleitung der Kläranlage Grißheim zugeführt werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Abwasserleitung der Stadt Heitersheim erfolgen kann, ist mit den Leitungsnutzern abzuklären.</p> <p>Da es sich beim Leitungsnetz um ein Druckentwässerungssystem handelt, sind die technischen und v.a. die Abwassermengen die zusätzlich erwartet werden zu berechnen und mit der vorhandenen Dimensionierung des Druckrohres abzugleichen.</p>	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 24.06.2024)
B.5	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 07.06.2024)
B.6	Netze BW GmbH (Schreiben vom 27.05.2024) – Keine weitere Beteiligung
B.7	naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 21.05.2024) – nicht betroffen
B.8	Stadt Bad Krozingen (Schreiben vom 14.06.2024)
B.9	Regierungspräsidium Freiburg
B.10	Regierungspräsidium Freiburg
B.11	Regierungspräsidium Freiburg
B.12	Regierungspräsidium Freiburg
B.13	Regierungspräsidium Freiburg
B.14	Regierungspräsidium Freiburg
B.15	Regierungspräsidium Stuttgart
B.16	Abwasserzweckverband Staufener Bucht
B.17	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.18	BUND
B.19	BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein

B.20	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.21	Bundesnetzagentur
B.22	Bürgermeisteramt Eschbach
B.23	Bürgermeisteramt Münstertal
B.24	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.25	Gemeinde Ballrechten-Dottingen
B.26	Gewerbeverein Staufen e. V.
B.27	IHK südlicher Oberrhein
B.28	Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg
B.29	NABU-Bezirksverband Südbaden
B.30	Naturschutzbund Deutschland LV Baden-Württemberg
B.31	Regio -Verkehrsbund Freiburg GmbH
B.32	Stadt Staufen i. Br. Finanzverwaltung
B.33	Stadt Staufen i. Br. Liegenschaftsverwaltung
B.34	Stadt Staufen i. Br. Abwasser und Erschließungsbeiträge
B.35	Stadt Sulzburg
B.36	Stadtwerke Müllheim-Staufen
B.37	Zweckverband Regio-Nahverkehr Freiburg (ZRF)
B.38	Zweckverband Wasserversorgung Krozinger Berg

C STELLUNGNAHMEN VON DER ÖFFENTLICHKEIT

Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Offenlage nicht eingegangen.