

Abwägung

der eingegangenen Stellungnahmen
aus der Frühzeitigen Beteiligung

7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“

Stand: **26.09.2024**

Fassung: **Offenlage**

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
A.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	4
A.2	Gemeindeverwaltungsverband Denzlingen, Vörsstetten und Reute Gemeindeverwaltung Denzlingen	4
A.3	TransnetBW GmbH	4
A.4	Stadt Waldkirch Dezernat I – Zentraler Service und Finanzen	4
A.5	Netze BW GmbH	5
A.6	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	5
A.7	Wasserversorgungsverband Mauracherberg	5
A.8	Amprion GmbH	5
A.9	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	6
A.10	Polizeipräsidium Freiburg Sachbereich Verkehr	6
A.11	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	6
A.12	bnNetze GmbH	7
A.13	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	7
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein	8
A.15	Gemeindeverwaltung Gutach im Breisgau	9
A.16	PLEdoc GmbH	10
A.17	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	11
A.18	ED Netze GmbH	12
A.19	Vodafone West GmbH	13
A.20	Deutsche Telekom Technik GmbH	13
A.21	Handelsverband Südbaden e.V.	13
A.22	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	13
A.23	Landratsamt Emmendingen	15
B	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	20
B.1	Bürger 1	20

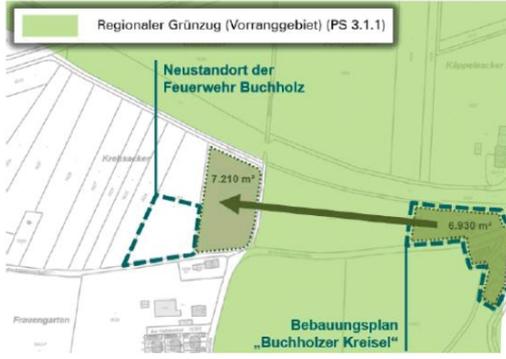
A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die nach Einschätzung der Großen Kreisstadt Waldkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind grün hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 04.11.2022)	
A.1.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2	Gemeindeverwaltungsverband Denzlingen, Vörstetten und Reute Gemeindeverwaltung Denzlingen (Schreiben vom 04.11.2022)	
A.2.1	Besten Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Die Belange des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute sowie der Gemeinde Denzlingen sind durch die Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 04.11.2022)	
A.3.1	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ in Waldkirch betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung der TransnetBW GmbH wird verzichtet.
A.4	Stadt Waldkirch Dezernat I – Zentraler Service und Finanzen (Schreiben vom 07.11.2022)	
A.4.1	Zur FNPÄ haben wir keine Anregungen oder Änderungswünsche von Seiten des Dez I.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Ergänzung aus der Stellungnahme des Dezernat I zum Bebauungsplan vom (07.11.2022): Wir bitten jedoch zu überprüfen, ob es sinnvoll wäre im Bebauungsplanentwurf öffentliche Verkehrsflächen mit aufzunehmen. Wenn die Straße im Bereich des neuen Feuerwehrhauses bis zur Schwarzwaldstraße auf das Ausbauniveau wie beim benachbarten Baugebiet	Für die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung der Verkehrsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan ausreichend, zumal der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und keine Aussagen zur Straßenbreite macht. Die Anregung wird jedoch im Bebauungsplanverfahren aufgenommen und abgestimmt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>"Frauengarten" ausgebaut werden soll, wäre dies über den Bebauungsplan zu regeln. Ein späterer Ausbau der Straße dürfte, speziell was die Fläche der neuen Grünzäsur betrifft (Flurst. Nr. 1623 / 7.210 m²), sich kompliziert darstellen.</p>  <p>Sollte diese Anregung besser oder gleichsam auf das FNPÄ-Verfahren zutreffen, bitte ich dort bzw. ebenfalls um Berücksichtigung. Vielen Dank.</p>	
A.5	<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 07.11.2022)</p>	
A.5.1	<p>Der oben genannte Flächennutzungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Zum FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Das Plangebiet des FNP liegt außerhalb der Zuständigkeit der Netze BW GmbH Netzgebiet Nord.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.6	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 07.11.2022)</p>	
A.6.1	<p>Interessen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das o.g. Planverfahren nicht berührt. Bedenken bzw. Anregungen sind daher nicht vorzubringen. Auf eine weitere Beteiligung an dem Verfahren wir verzichtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung der Vermögen und Bau Baden-Württemberg wird verzichtet.</p>
A.7	<p>Wasserversorgungsverband Mauracherberg (Schreiben vom 08.11.2022)</p>	
A.7.1	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass von Seiten des Wasserversorgungsverband Mauracherberg keine Einwände gegen das Vorhaben eingelegt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8	<p>Amprion GmbH (Schreiben vom 14.11.2022)</p>	
A.8.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wurden zahlreiche andere Leitungsträger am Verfahren beteiligt.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	
A.9	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 14.11.2022)</p>	
A.9.1	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.2	<p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Da in den Begründungstext zu einer FNP-Änderung in der Regel keine Hinweise aufgenommen werden, wird die Anregung dahingehend berücksichtigt, dass der Hinweis in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans aufgenommen wird.</p>
A.9.3	<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.10	<p>Polizeipräsidium Freiburg Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 14.11.2022)</p>	
A.10.1	<p>Die o.g. „7. FNPÄ Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ wurde aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.11	<p>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 15.11.2022)</p>	
A.11.1	<p>In den beiden, oben genannten Verfahren, ist seitens des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht nichts zu veranlassen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12	bnNetze GmbH (Schreiben vom 17.11.2022)	
A.12.1	Ihr Schreiben vom 04. November 2022 haben wir erhalten. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage 1 beigelegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die folgenden Anregungen und dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.12.2	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.
A.13	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.11.2022)	
A.13.1	Wir bedanken uns für Ihre beiden Schreiben vom 4.11.2022 und die Möglichkeit, in o.g. Bebauungsplan- sowie Flächennutzungsplanänderungsverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein möchten wir zu den Vorentwürfen Folgendes äußern:	Wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Die freiwillige Feuerwehr von Buchholz benötigt wie dargelegt dringend ein neues Gerätehaus, welches heutigen Standards und Anforderungen entspricht. Dies ist wohl nur an einem neuen Standort möglich. Hierzu sind selbstverständlich keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Nach „intensiver Standortsuche“ ist nun ein Standort vorgesehen, welcher im Osten* des Stadtteils Buchholz liegt. Die Standortalternativenprüfung, s. Ziffer 2 der Begründung, hat ergeben, dass ausschließlich dieser in Frage kommt. *: Verfügt Buchholz nicht über einen zweiten, weiter östlich befindlichen Teilbereich?	Die Standortalternativenprüfung wurde zur Offenlage nochmals präzisiert und die Gründe für die getroffene Wahl aufbereitet.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.13.3	Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha. Leider verfügt der Standort aktuell nur marginal über einen Siedlungsanschluss bzw. -zusammenhang. Im FNP der Stadt hingegen liegt der Standort innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche, nördlich davon befindet sich zudem eine geplante Mischbaufläche. Diese scheint durch die vorliegende Hochwassersituation aber wiederum nicht realisierbar zu sein?	Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird die geplante Entwicklung im Osten von Buchholz nochmal deutlicher thematisiert, auch die zukünftigen Entwicklungsabsichten werden dargelegt.
A.13.4	Auf eine separate Stellungnahme zur parallel erforderlichen (7.) FNP-Änderung wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.	Auf das parallele Verfahren zum Bebauungsplan wird verwiesen.
A.13.5	Es wird davon ausgegangen, dass zur Offenlage hinsichtlich der zusätzlich eingebrachten Kompensationsfläche für den regionalen Grünzug die Abstimmungen weiter gediehen sind sowie dann weitergehende Informationen vorgelegt werden.	Die Darstellung der Teilfläche im Osten als landwirtschaftliche Fläche wird nicht weiter im Rahmen der nun vorliegenden 7. FNP-Änderung verfolgt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend verkleinert. Eine Änderung der angrenzenden Fläche soll dann in einem eigenständigen Verfahren zur Regelung der Bebauung im Bereich des Buchholzer Kreisel erfolgen.
A.13.6	Für die Offenlage behalten wir uns weitere Anmerkungen und Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.11.2022)	
A.14.1	Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ umfassen im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche für einen neuen Feuerwehrstandort.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Die Lage des vorgesehenen Feuerwehrstandortes nördlich Am Frauengarten ist aufgrund der von Ihnen dargelegten Standortalternativen für uns grundsätzlich nachvollziehbar. Wir haben bereits im März dieses Jahres darauf hingewiesen, dass zu klären ist, ob und wie die spätere Realisierung der westlich an den vorgesehenen Feuerwehrstandort angrenzenden Wohn- und Mischbaufläche aufgrund der Hochwassergefahr (HQ 100) sichergestellt werden kann. Falls dieses westlich anschließende Gebiet nicht bebaut werden kann, läge der neue Feuerwehrstandort in abgesetzter Lage. Nach Plansatz 3.1.9 LEP ist die Siedlungsentwicklung jedoch vorrangig am Bestand auszurichten. Wir bitten um Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde.	Die Standortalternativenprüfung wurde zur Offenlage nochmal präzisiert. Hier wird nun auch aufgezeigt, dass die Hochwassersituation in Waldkirch generell schwierig ist und dass es in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden und Fachingenieuren umfassende Maßnahmen geben wird, hier eine Verbesserung zu erreichen. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen braucht jedoch Zeit. Langfristig bleibt es das Ziel der Stadt Waldkirch die bauliche Entwicklung im Osten von Waldkirch, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, zu realisieren. Die verschiedenen Maßnahmen zum Schutz der Stadt Waldkirch werden auch hier für eine Verbesserung der Hochwassersituation sorgen. Dementsprechend wird die Stadt langfristig an den Entwicklungsflächen im Osten von Buchholz festhalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der neue Standort für die Feuerwehr nicht in einer abgesetzten Lage errichtet wird.
A.14.3	Wie bereits in vorausgegangenen Abstimmungen von uns festgestellt wurde, könnte die Raumverträglichkeit eines	Die Darstellung der Teilfläche im Osten als landwirtschaftliche Fläche wird nicht weiter im Rahmen der

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Eingriffs in den Regionalen Grünzug im Bereich Franz-Xaver-Hof (vorgesehener Bebauungsplan „Buchholzer Kreisel“) dadurch sichergestellt werden, dass der Regionale Grünzug auf seiner Westseite erweitert wird. Diese Einschätzung erfolgt unter der Prämisse, dass sich die Entwicklung am Franz-Xaver-Hof im Wesentlichen auf den bereits bebauten Bereich beschränkt und nicht auf das gesamte Flurstück Nr. 1601. Soweit ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) im Bereich Franz-Xaver-Hof begründet werden kann, ist die Sicherung der Raumverträglichkeit bzw. die Erweiterung des Regionalen Grünzugs durch die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche auf Flurstück Nr. 1623 auf bauleitplanerischer Ebene ausreichend. Die Neuabgrenzung des Regionalen Grünzugs östlich Buchholz würde jedoch nicht die konkreten Flurstücksgrenzen aufnehmen, sondern generalisierter erfolgen. Im Einzelnen würde diese Neuabgrenzung in einem raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Waldkirch und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein im Zuge des ZAV festgelegt.</p>	<p>nun vorliegenden 7. FNP-Änderung verfolgt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend verkleinert.</p> <p>Eine Änderung der angrenzenden Fläche soll dann in einem eigenständigen Verfahren zur Regelung der Bebauung im Bereich des Buchholzer Kreisels erfolgen. Hier werden dann die noch offenen Themen sowie die genauen Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>
A.14.4	<p>Die Abbildung unter „Belange der Regionalplanung“ in der Begründung zur FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan wirkt missverständlich und sollte korrigiert werden: - Eine Verlagerung des Regionalen Grünzugs (Pfeildarstellung) wird durch ein mögliches ZAV nicht begründet. - Eine mögliche Neuabgrenzung des Regionalen Grünzugs wird voraussichtlich nicht flurstücksgenau sein. - Die dargestellte Flächengröße ist irrelevant, da mehr die Breite des Freiraums im Vordergrund steht. - Der Bebauungsplan „Buchholzer Kreisel“ ist in Planung, aber noch nicht rechtskräftig. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass die Federführung eines ZAV beim Regierungspräsidium Freiburg liegt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Darstellung im Kapitel 1.3 der FNP-Begründung (Belange der Regionalplanung) wird korrigiert, um Missverständnisse zu vermeiden.</p>
A.15	<p>Gemeindeverwaltung Gutach im Breisgau (Schreiben vom 22.11.2022)</p>	
A.15.1	<p>Wir haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwendungen. Die Belange der Gemeinde Gutach im Breisgau werden nicht berührt. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.16	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 22.11.2022)	
A.16.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) 	Wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurden zur Offenlagefassung erarbeitet und im Umweltbereich zum Bebauungsplan erläutert. Diese sind nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Beteiligung im parallelen Bebauungsplanverfahren wird zugesichert.
A.16.3	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die weitere Beteiligung wird zugesichert.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		
A.17	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 22.11.2022)	
	Geotechnik	
A.17.1	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Boden	
	Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten	Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.	
Mineralische Rohstoffe		
A.17.2	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Grundwasser		
A.17.3	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage des Planvorhabens innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG Mauracherberg - Teninger Allmend“ (LUBW Nr.: 316-360) wird hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.17.4	Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bergbau		
A.17.5	Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
Geotopschutz		
A.17.6	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise		
A.17.7	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.18	ED Netze GmbH (Schreiben vom 23.11.2022)	
A.18.1	Wir sind nicht Netzbetreiber in diesem Plangebiet. Bitte wenden Sie sich an den	Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zuständigen Netzbetreiber. Nach unseren Informationen müsste dieses der kommunale Betreiber der Stadtwerke sein.	
A.19	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 28.11.2022)	
A.19.1	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.20	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.12.2022)	
A.20.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Von Seiten Telekom liegen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans vor. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.21	Handelsverband Südbaden e.V (Schreiben vom 08.12.2022)	
A.21.1	Auf der Grundlage des uns von Ihnen überstellten – oben bezeichneten – Bauungs- und Flächennutzungsplanentwurfes möchte der Handelsverband zu jenen Belangen Stellung nehmen, die von ihm zu vertreten sind. Nach Durchsicht kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass keine von hier aus zu vertretenden Belange tangiert sind. Bitte nehmen Sie Abstand von einer weiteren Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung des Handelsverbands Südbaden wird verzichtet.
A.22	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 14.12.2022)	
A.22.1	Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:	Auf die folgenden Anregungen und dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.22.2	Durch die vorgelegte Planung erfolgt eine Reduzierung der Wohn- und Mischbauflächenausweisung in Höhe von ca. 1,1 ha. In der Begründung wird bisher noch nicht auf die Bedarfslage bzgl. Wohn- und Mischbauflächen eingegangen. Dies bitten wir daher im Sinne der	Die Anregung wird berücksichtigt. In die Begründung zur FNP-Änderung werden Ausführungen bezüglich der Bedarfsfrage und insbesondere die Frage der Flächen-Kompensation aufgenommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Nachvollziehbarkeit der Planung nachzuholen; insbesondere bitten wir auch darauf einzugehen, ob eine Kompensation an anderer Stelle geplant ist.</p>	
A.22.3	<p>Darüber hinaus erscheint es ohnehin fraglich, ob die angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen „Krebsacker“ aufgrund der Lage im HQ100 perspektivisch überhaupt einer Bebauung zugeführt werden können. Hierzu sind im weiteren Planungsprozess nähere Aussagen zu treffen. Sollte eine Bebaubarkeit der Flächen nicht in Aussicht stehen, so ist aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde für das geplante Feuerwehrgerätehaus von dem geplanten, sodann als abgesetzt zu beurteilenden Standort Abstand zu nehmen und alternativ Standorte im Anschluss an die Ortslage zu prüfen, um der Zielsetzung des Plansatzes 3.1.9 des LEP zu entsprechen.</p>	<p>Die Standortalternativenprüfung wurde zur Offenlage nochmal präzisiert. Hier wird nun auch aufgezeigt, dass die Hochwassersituation in Waldkirch generell schwierig ist und dass es in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Behörden und Fachingenieuren umfassende Maßnahmen geben wird, hier eine Verbesserung zu erreichen. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen braucht jedoch Zeit. Langfristig bleibt es das Ziel der Stadt Waldkirch die bauliche Entwicklung im Osten von Buchholz, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, zu realisieren. Die verschiedenen Maßnahmen zum Schutz der Stadt Waldkirch werden auch hier für eine Verbesserung der Hochwassersituation sorgen. Dementsprechend wird die Stadt langfristig an den Entwicklungsflächen im Osten von Buchholz festhalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der neue Standort für die Feuerwehr nicht in einer abgesetzten Lage errichtet wird.</p>
A.22.4	<p>In der Begründung (S. 9f) wird erwähnt, dass wegen der Lage innerhalb des Regionalen Grünzuges für den Bereich des Bebauungsplans „Buchholzer Kreisel“ ein Zielabweichungsverfahren angestrebt werde. Abstimmungen hierzu haben auch bereits stattgefunden. Die höhere Raumordnungsbehörde hatte allerdings per E-Mail vom 03.03.2022 Bedenken vorgetragen, die einem Zielabweichungsverfahren bzw. dem positiven Abschluss eines ZAV entgegenstehen. Sofern eine Auseinandersetzung mit diesen Bedenken stattgefunden hat, stehen wir gerne für erneute Abstimmungen zur Verfügung. Wir weisen allerdings ausdrücklich darauf hin, dass mit der vorliegenden Planung und unserer Stellungnahme in diesem Beteiligungsverfahren keine Vorentscheidung zugunsten einer Zielabweichung für das Bebauungsverfahren „Buchholzer Kreisel“ getroffen wird. Die Planungen am Buchholzer Kreisel sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, wenngleich die landwirtschaftliche Freifläche mit der vorgelegten FNP-Darstellung bereits als Kompensation für einen möglichen Eingriff in den Regionalen Grünzug an anderer Stelle gesichert werden soll.</p>	<p>Die Planungen wurden zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass im Rahmen der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausschließlich der neue Standort für die Feuerwehr überplant wird. Die möglichen Planungen rund um den Buchholzer Kreisel und die damit verbundenen planungsrechtlichen Verfahren werden gegebenenfalls in einem eigenständigen Verfahren abgestimmt und dann entsprechend umgesetzt.</p>
A.22.5	<p>Ergänzend hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 18.11.2022, der wir uns abschließen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ziffer A.14.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.22.6	Der geplante Standort liegt, wie in der Begründung auch dargestellt, in einem HQ _{extrem} -Bereich. Wir weisen daher darauf hin, dass im HQ _{extrem} bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, wobei bei den Anforderungen an die Bauweise auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden sollen. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten besondere Schutzvorschriften. Wir regen daher eine enge Abstimmung mit der hierfür zuständigen Wasserbehörde an.	Ein HQ _{extrem} -Bereich steht einer Bebauung nicht grundsätzlich entgegen. Im Bebauungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise gewährleistet, dass eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Ausführung kommt. Die zuständigen Wasserbehörde wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. (siehe 0). Es bestehen dort keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.
A.22.7	Die höhere Forstbehörde nimmt wie folgt Stellung: Durch das o.g. Planverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Es ist keine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde im Verfahren erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung der höheren Forstbehörde wird verzichtet.
A.22.8	Aus Sicht der Referate 54.1 – 54.4 bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.22.9	Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Norden an die Landesstraße L 186. Die Belange von Abteilung 4 sind von dem Vorgang daher berührt. Wir bitten daher darum, Abteilung 4 auch am weiteren Planungsverlauf zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung wird zugesichert.
A.22.10	Weitere Stellungnahmen aus unserem Haus haben wir nicht erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.23	Landratsamt Emmendingen (Schreiben vom 15.12.22)	
Untere Naturschutzbehörde		
A.23.1	Den Unterlagen liegen eine Begründung sowie ein Umweltbericht (Stand: jeweils 26.10.2022) bei.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.23.2	Ein Teil einer im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) geplanten	Die Planungen wurden zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass im Rahmen der nun

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wohnbaufläche soll in eine „Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr“ umgewandelt werden. Gleichzeitig wird das östlich davon gelegene Grundstück Flst.Nr. 1623 wieder landwirtschaftliche Fläche werden. Diese Umwandlung steht in Zusammenhang mit der geplanten 8. Änderung des FNPs (Aufnahme in den Regionalen Grünzug). Gegenüber dem Flächentausch in dieser Form bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>vorliegenden Planung ausschließlich der neue Standort für die Feuerwehr überplant wird. Die möglichen Planungen rund um den Buchholzer Kreisel und die damit verbundenen planungsrechtlichen Verfahren werden gegebenenfalls in einem eigenständigen Verfahren abgestimmt und dann entsprechend umgesetzt.</p>
A.23.3	<p>Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange spricht aufgrund der geringen Größe und der Strukturarmut des Gebiets auf der FNP-Ebene nichts gegen die beabsichtigte Änderung. Eine kurze artenschutzrechtliche Prüfung für die Art „Feldlerche“ sowie die Eingriffsregelung müssen auf der Ebene des Bebauungsplans bearbeitet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf das parallele Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Die siebenmalige Erfassung der Avifauna im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung hat die Feldlerche weder als Brutvogel noch als Nahrungsgast nachgewiesen. Diese Art ist vom Vorhaben nicht betroffen. Die Ergebnisse der Erfassung werden mit dem Artenschutzgutachten zur Offenlage vorgelegt.</p>
Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten)		
A.23.4	<p>Oberflächengewässer: Keine grundsätzlichen Bedenken. Das gesamte Gebiet liegt flächig im HQExtrem mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen nach §78b und § 78c WHG sowie besonderen Schutzvorschriften für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Vorgaben und Hinweise erfolgen im Rahmen der laufenden Beteiligung zu dem entsprechenden Bebauungsplan. Bezüglich des Flurstücks 1623 und dessen randlicher Lage im HQ100 wird auf die landwirtschaftlich relevanten Schutzvorschriften nach § 78a WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden im parallelen Bebauungsplanverfahren in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.23.5	<p>Grundwasser: Keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet der 7. Änderung befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „WSG Mauracherberg – Teninger Allmend“. Vorgaben und Hinweise erfolgen über die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wird in den Steckbrief zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>
A.23.6	<p>Abwasser: Bauleitplanerische Betrachtungen und Regelungen zur Wasserhaushaltsbilanz (Entwässerungskonzept): Das neu erschienene Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des Niederschlagswassers“ ist eine praxisorientierte Hilfestellung zur Umsetzung des WHG (unter anderem § 5 Abs. 1, § 55 Abs. 2). Gemäß UM-Erlass zur Merkblattreihe DWA-M 102 vom 10.01.2022 ist es bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserhaushaltsbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt.</p> <p>Dieses Ziel kann unserer Ansicht nach nur erreicht werden, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Betrachtungen zur Wasserhaushaltsbilanz erfolgen und die daraus resultierenden Vorgaben (Dachbegrünung, Versickerung etc.) im Bebauungsplan fixiert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>
A.23.7	<p>Wasserversorgung: Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.23.8	<p>Altlasten und Bodenschutz: Keine grundsätzlichen Bedenken zur 7. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans. Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).</p> <p>Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir im Zuge des weiteren Planungsprozesses eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sollten in Erwägung gezogen werden. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen sind nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplans. Im Umweltbericht zum parallelen Bebauungsplan werden die Belange des Bodenschutzes mit abgearbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p>
Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz		
A.23.9	<p>Immissionsschutz: Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.23.10	<p>Abfallrecht: Gegen die 7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehrgerätehaus Krebsacker“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
Straßenbauverwaltung (für den Landkreis als Gebietskörperschaft und Aufgabenträger)		
A.23.11	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
Straßenverkehrsamt		
A.23.12	Wie bereits informiert, liegt die Zuständigkeit bei der Großen Kreisstadt Waldkirch.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gesundheitsamt (vom 14.12.2022)		
A.23.13	Wir weisen darauf hin, dass von der o.g. FNP-Änderung die Schutzzone IIIB der rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiete für Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserversorungsverbandes Mauracher Berg und des ZfP Emmendingen berührt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. In den Planunterlagen (Steckbrief) wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet hingewiesen.
Vermessungsamt (vom 25.11.2022)		
A.23.14	Das Vermessungsamt hat grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
VI. Amt für Flurneuordnung (vom 09.11.2022)		
A.23.15	Das o.g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftsamt (vom 02.12.2022)		
A.23.16	Wir merken an, dass wir den durch die bauliche Inanspruchnahme entstehenden Verlust der hochwertigen ortsnahe Produktionsflächen im Gewann Krebsacker, die u. a. dem Anbau von Sonderkulturen wie Obst und Gemüse dienen, insgesamt sehr bedauern. Die von o.g. Planvorhaben betroffene Fläche liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur I, es handelt sich um mittlere Böden mit einer Ackerzahl von 53 Punkten. Im aktuell gültigen FNP der VVG Waldkirch ist der gesamte Bereich „Krebsacker“ als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die vorliegende Änderung des FNP betrifft die Flurstücke 1623/1 und 1623. Im Rahmen der Gesamtplanung soll das Flurstück 1623 mit einer Fläche von rd. 0,7 ha dauerhaft dem Regionalen Grünzug zur Verfügung gestellt und für die Landwirtschaft erhalten bleiben, was wir begrüßen. Zur Sicherstellung der Fläche muss diese im Regionalplan als Grünzug abgebildet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen wurden zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass im Rahmen der nun vorliegenden Planung ausschließlich der neue Standort für die Feuerwehr überplant wird. Die möglichen Planungen rund um den Buchholzer Kreisel und die damit verbundenen planungsrechtlichen Verfahren werden gegebenenfalls in einem eigenständigen Verfahren abgestimmt und dann entsprechend umgesetzt.
A.23.17	Gegen die Umwidmung auf Flst. 1623/1 von Wohnbaufläche in	Wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	
Forstliche Belange (vom 22.11.2022)		
A.23.18	Das Planungsgebiet liegt außerhalb Wald, forstliche Belange sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Beteiligung weiterer Behörden / Belange weiterer Dienststellen		
Ordnungsamt – Friedhofswesen (vom 07.11.2022)		
A.23.19	Aus bestattungsrechtlicher Sicht ist die Zuständigkeit des Landratsamtes Emmendingen, Friedhofswesen, als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben. Die bestattungsrechtlichen Belange werden durch die Stadt Waldkirch als untere Verwaltungsbehörde selbst vertreten, deren eigene Zuständigkeit nach dem Bestattungsgesetz, § 36 Abs. 1 Bestattungsverordnung, §§ 15 Abs.1 Nr. 1, 19 Landesverwaltungsgesetz ergibt. In Ermangelung einer eigenen Zuständigkeit geben wir daher keine Stellungnahme ab.	Wird zur Kenntnis genommen.
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (vom 05.12.2022)		
A.23.20	Zum o.g. Vorhaben der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch-Gutach-Simonswald hat der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bauleitplanung (vom 14.12.2022)		
A.23.21	Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Waldkirch nicht zuständig sind. Da die rechtskräftigen Bauleitpläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Regierungspräsidium Freiburg wird nach Abschluss des Verfahrens eine Mehrfertigung des Planes zugesandt.

B PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
B.1	<p>Bürger 1 (Schreiben vom 13.12.2022)</p>	
B.1.1	<p>Wir zeigen an, dass wir vertreten durch die, anwaltlich vertreten. Gegenstand unserer Beauftragung ist u.a. die Wahrnehmung der Interessen unserer Mandantin im o.g. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt anbei.</p> <p>Unter dem 03.11.2022 haben Sie die frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ortsüblich bekannt gemacht. Räumlich von der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans betroffen ist u.a. das Grundstück Flst.Nr. 1623, Gemarkung Buchholz, das im Eigentum unserer Mandantin steht. Für unsere Mandantin geben wir zu diesem Verfahren die folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
B.1.2	<p>Das Grundstück unserer Mandantin ist gemeinsam mit den weiter westlich gelegenen Grundstücken zwischen der Landesstraße im Norden und der Straße am Frauengarten im Süden im bisher geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dargestellt. Nunmehr ist vorgesehen, die Darstellung des Grundstücks unserer Mandantin im Flächennutzungsplan in eine Fläche für die Landwirtschaft zu ändern. Angestrebt wird damit offensichtlich, eine bauliche Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin auf Dauer auszuschließen. Diese planerische Zielsetzung ist weder städtebaulich vernünftig noch wäre sie rechtlich zulässig.</p>	<p>Die Planungen wurden zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass im Rahmen der nun vorliegenden Planung ausschließlich der neue Standort für die Feuerwehr überplant wird. Die möglichen Planungen rund um den Buchholzer Kreisel und die damit verbundenen planungsrechtlichen Verfahren werden gegebenenfalls in einem eigenständigen Verfahren abgestimmt und dann entsprechend umgesetzt.</p>
B.1.3	<p>Der Hintergrund des nunmehr eingeleiteten Verfahrens ergibt sich aus den in der Vergangenheit zwischen der Stadt Waldkirch und unserer Mandantin geführten Grunderwerbsverhandlungen. Im Rahmen dieser Verhandlungen hatte die Stadt Waldkirch unserer Mandantin einen Kauf unter anderem des Grundstücks Flst.Nr. 1623 angeboten. Diese Veräußerung des Grundstücks hatte unsere Mandantin keineswegs wie in der Abbildung der offengelegten Begründung zur Standortalternativenprüfung behauptet abgelehnt, sondern lediglich mit einem modifizierten Verkaufsangebot beantwortet. Auf die</p>	<p>Aussagen zu Grundstücksverkäufen sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung. Bisher konnte keine Einigung hinsichtlich möglicher Grundstücksverkäufe erreicht werden. Aufgrund der geänderten Planungen mit der Verkleinerung des Geltungsbereichs sind die Inhalte hinsichtlich möglicher Verkäufe des angrenzenden Flurstücks nun nicht mehr relevant für die hier vorliegende 7. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>diesbezüglichen Schreiben unserer Mandantin vom 23.04. und vom 27.04.2021 erfolgte leider keine Antwort mehr. Gleichwohl ist unsere Mandantin zum Abschluss eines Kaufvertrages im Rahmen einer Einigung über alle im Raum stehenden Grunderwerbsfragen weiterhin bereit.</p>	
<p>B.1.4</p>	<p>Gegenstand des eingeleiteten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans ist vermeintlich die Ausweisung eines neuen Standorts für das Feuerwehrgerätehaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 1623/1. Tatsächlich beinhaltet die im Vorentwurf vorliegende Planung allerdings auch eine Darstellung des Grundstücks unserer Mandantin als Fläche für die Landwirtschaft. Diese beiden Inhalte des eingeleiteten Verfahrens haben sachlich nichts miteinander zu tun. Eine Änderung der planungsrechtlichen Situation des Grundstücks unserer Mandantin ist keineswegs erforderlich, um auf dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 1623/1 eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr darzustellen bzw. um im Parallelverfahren einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Vielmehr ist die vorgesehene Überplanung des Grundstücks unserer Mandantin inhaltlich ein Bestandteil des förmlich noch nicht eingeleiteten Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. zur Schaffung gewerblicher Bauflächen am „Buchholzer Kreisel“. Da die gewerblichen Bauflächen am Buchholzer Kreisel in einen regionalplanerisch festgesetzten regionalen Grünzug eingreifen würden, soll das Grundstück unserer Mandantin als „politische Ausgleichsfläche“ eines angestrebten Zielabweichungsverfahrens instrumentalisiert werden. Diese Vorgehensweise wäre gleich aus mehreren Gründen rechtswidrig:</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer B.1.2.</p>
<p>B.1.4.1</p>	<p>Zunächst einmal ist eine derartige „Ausgleichsmaßnahme“ schon gar nicht erforderlich. Eine Zielabweichung kann nach 24 S. LplG zugelassen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ein irgendwie gearteter Ausgleich ist für eine solche Zielabweichung nicht erforderlich.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer B.1.2.</p>
<p>B.1.4.2</p>	<p>Weiter wäre die Darstellung des Grundstücks unserer Mandantin als Fläche für die Landwirtschaft aber auch gar nicht als „Ausgleichsmaßnahme“ für eine</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer B.1.2.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>raumordnerische Zielabweichung geeignet. In einem regionalen Grünzug ist gem. Plansatz</p> <p>3.1.1(1) des Regionalplans grundsätzlich jegliche Besiedlung ausgeschlossen bzw. gem. Plansatz</p> <p>3.1.1(2) nur unter sehr engen Voraussetzungen insbesondere einer Alternativenprüfung ausnahmsweise zulässig. Hingegen schließt die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan keineswegs jegliche Besiedlung des Grundstücks aus. Insbesondere lässt eine solche Darstellung die Zulässigkeit der privilegierten Nutzungen nach 35 Abs. BauGB unberührt. Die vorliegende Verhinderungsplanung könnte also gar nicht gewährleisten, dass das den Raumordnungsbehörden als „Ausgleichsmaßnahme“ angebotene Grundstück unserer Mandantin tatsächlich dauerhaft unbesiedelt bleibe.</p>	
B.1.4.3	<p>Unabhängig hiervon ist die Instrumentalisierung des Grundstücks unserer Mandantin aber auch deshalb nicht erforderlich, weil der im Bereich des Buchholzer Kreisels geplante Eingriff in den regionalen Grünzug schon aus wasserrechtlichen Gründen gar nicht genehmigungsfähig ist. Der westliche Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1601, der zur Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs auf dem Franz-Xaverhof einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100). Die Ausweisung eines neuen Baugebiets auf dieser Fläche ist nach 78 Abs. 1S.1 WHG unzulässig. Die Ausnahmenvoraussetzungen nach 78 Abs. 28. WHG sind ersichtlich nicht erfüllt. Insbesondere kann keine Rede davon sein, dass i.S.d. 78 Abs. 2S. Nr. WHG keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Nach der zu 78 Abs. S. WHG ergangenen Rechtsprechung ist die Ausweisung eines neuen Baugebiets innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nur „in seltenen Ausnahmefällen“ denkbar, in denen „beispielsweise (nahezu) das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt oder aber etwa aus topographischen Gründen eine Gemeindeentwicklung nur dort in Betracht kommt“. Demgegenüber ist es für die</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer B.1.2.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zulassung einer derartigen Ausnahme nicht ausreichend, dass nur „ein ganz konkretes Vorhaben an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zulässiger- und zumutbarerweise ausgeführt werden kann“.</p> <p>„Die Vorschrift lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Der Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht mit dem Begriff der Projekt- bzw. Vorhabenentwicklung gleichzusetzen.“ OVG Lüneburg, Beschluss vom 20.03.2014, MN 7/14, Rn. 51 ff. J</p> <p>Nach dieser Maßgabe ist die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung am Buchholzer Kreisel in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nicht schon deshalb zulässig, weil möglicherweise für den konkreten Gewerbebetrieb keine anderen Erweiterungsflächen verfügbar sind. Vielmehr würde 78 Abs. 5.1 Nr. WHG eine Ausnahme nur zulassen, wenn es im Gebiet der Stadt Waldkirch keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets mehr gäbe. Genau das aber ist nicht der Fall. Unter anderem gäbe es derartige Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung auf dem Grundstück Flst.Nr. 1623 unserer Mandantin. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nur unzulässig, sondern geradezu abwegig, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets eine mögliche Siedlungsentwicklung auszuschließen, um damit eine nach 78 Abs. 5.1 Nr. WHG unzulässige Siedlungsentwicklung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets zu kompensieren. Festzuhalten ist damit, dass es zu der offensichtlich angestrebten Entwicklung gewerblicher Bauflächen am Buchholzer Kreisel aus Rechtsgründen nicht kommen kann. Die Instrumentalisierung des Grundstücks unserer Mandantin als „politische Ausgleichsfläche“ hierfür ist damit vollständig überflüssig. Dies gilt erst recht solange, wie die Überplanung des Grundstücks unserer Mandantin formal getrennt von der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, denn dadurch könnte ohne weiteres die Situation eintreten, dass das FNP-Änderungsverfahren hinsichtlich des Grundstücks unserer Mandantin bereits abgeschlossen</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ist, die vorgesehene Ausweisung gewerblicher Bauflächen innerhalb des regionalen Grünzugs dann aber scheitert.	
B.1.5	Die mit dem vorliegenden Verfahren angestrebte Planung ist schließlich auch städtebaulich unsinnig.	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
B.1.5.1	Die im Flächennutzungsplan bisher als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dargestellten Flächen im Gewann Krebsacker stellen für die Stadt Waldkirch eine wertvolle Möglichkeit der Siedlungserweiterung dar, der keinerlei raumordnerische Restriktionen und jedenfalls für den östlichen Bereich auch keine Bauverbote infolge des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entgegenstehen. Es ist nicht nur aus den dargelegten Gründen rechtswidrig, sondern auch städtebaulich höchst unvernünftig, für eine derartige Fläche die zukünftigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu vereiteln, während an anderer Stelle Baulandflächen dringend benötigt werden bzw. nur unter Eingriff in regionale Grünzüge und festgesetzte Überschwemmungsgebiete realisiert werden könnten. Es dürfte der Stadt Waldkirch bzw. der Verwaltungsgemeinschaft zukünftig schwerfallen, noch einen Bedarfsnachweis für neue Baulandentwicklungen zu führen, wenn an dieser Stelle eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte und vergleichsweise einfach zu entwickelnde Fläche zu einer Landwirtschaftsfläche zurückgestuft wird.	Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer B.1.2.
B.1.5.2	Hinzu tritt, dass auch der vorgesehene Standort für das Feuerwehrgerätehaus erhebliche Nachteile hätte. Feuerwehrgerätehäuser sind bekanntlich dazu geeignet, erhebliche Immissionskonflikte auszulösen. Jede Wohnbauentwicklung in der Umgebung müsste deshalb zukünftig auf die Emissionen dieses Feuerwehrgerätehauses Rücksicht nehmen. Dies gilt sowohl für eine Wohnbauentwicklung auf den weiter westlich gelegenen Grundstücken des Gewanns Krebsacker als auch für eine Wohnbauentwicklung auf dem ebenfalls im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstück Flst.Nr. 1641/1 im Gewann Frauengarten. Diese absehbaren Immissionskonflikte würden zumindest erheblich reduziert, wenn das neue Feuerwehrgerätehaus nicht an dem jetzt vorgesehenen Standort, sondern auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 1623 unserer Mandantin realisiert würde.	Diese Ansicht wird nicht geteilt. In der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Standortfrage nochmals deutlich vertieft dargelegt. Die Darstellung wird dabei ausschließlich auf die Suche nach dem neuen Standort für die Feuerwehr ausgelegt. Dabei wird auch das Flurstück 1623 mit in die Überlegungen einbezogen. Es wird hier darauf hingewiesen, dass keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden konnte. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen Positionen zum Grundstücksverkauf zeitnah keine Einigung erreicht werden kann. Und aufgrund des drängenden Bedarfs zur Sicherung der Vorsorge für die Bevölkerung kann nicht darauf abgestellt werden, dass in langwierigen Verhandlungen eine Einigkeit erreicht werden kann. Dementsprechend soll der neue Standort der Feuerwehr im nun vorliegenden Geltungsbereich realisiert werden. Hierdurch könnten Nutzungskonflikte mit den angrenzenden zukünftigen Bebauungen

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.09.2024

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die aktuell vorgesehene Planung würde deshalb nicht nur die Siedlungsentwicklung auf dem Grundstück Flst.Nr. 1623 unserer Mandantin verhindern, sondern auch jede andere Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Buchholz erheblich erschweren. Es ist deshalb wenig verwunderlich, dass auch Ihre eigene Standortsuche für das Feuerwehrgerätehaus im Flächensteckbrief für den Standort Krebsacker zu dem Ergebnis gelangt ist, dass das Grundstück unserer Mandantin als Standort des Feuerwehrgerätehauses „am besten geeignet“ wäre:</p> <p>„Am besten geeignet wäre hierbei die Mischgebietsfläche (M). Damit das künftige Baugebiet nicht zerschnitten wird, wäre das unmittelbar im Osten angrenzenden Grundstück noch besser geeignet. Hier wären Grundstücksverhandlungen durchaus sinnvoll. [...]. Fazit: Von allen Außenbereichsgrundstücken wäre dieses bzw. das unmittelbar im Osten angrenzenden Grundstück am besten geeignet.“</p>	<p>entstehen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt jedoch deutlich auf, dass die Beeinträchtigungen in der näheren Umgebung gering sind, so dass nicht davon ausgegangen werden muss, dass Entwicklungen in der unmittelbaren Nachbarschaft unmöglich oder erheblich erschwert werden. In die Abwägung wurde dies mit eingestellt.</p>
B.1.6	<p>Im Ergebnis fordern wir somit namens unserer Mandantin, auf die vorgesehene Überplanung des Grundstücks Flst.Nr. 1623 zu verzichten. Zudem bieten wir an, die gemeinsamen Grunderwerbsverhandlungen wieder aufzunehmen, um gemeinsam eine Entwicklung zu verhindern, die weder im Interesse unserer Mandantin ist noch im Interesse der Stadt Waldkirch sein kann.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag unter Ziffer B.1.2.</p>