



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ABTEILUNG WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 · 79083 Freiburg i. Br.

Freiburg im Breisgau 06.09.2024

Name Anne Reddmann

Durchwahl 0761 208-4695

Aktenzeichen RPF21-2511-72/5/10

(Bitte bei Antwort angeben)

Planungsbüro Fischer
per E-Mail

01. Änderung - frühzeitige Beteiligung; FNP VVG Wolfach - Oberwolfach; Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Verfahren sowie für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns. Zu der vorgelegten Planung übermitteln wir Ihnen folgende Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg:

Raumordnung / Referat 21

I) Voranstellen möchten wir einige generelle Anmerkungen zu den Planunterlagen.

1) Wir regen an die Änderungsbereiche folgendermaßen zu kategorisieren:

- Änderungen des Flächennutzungsplans für noch nicht bebaute oder durch Bebauungsplan überplante Bereiche,
- Berichtigungen im Sinne von §13a/ §13b Verfahren sowie
- Anpassung der Darstellung an bestehende Bebauungspläne bzw. tatsächlicher Nutzung.

Dies würde die Nachvollziehbarkeit der Planung deutlich erleichtern.

2) Überschwemmungsgebiete (HQ 100)

Das Kapitel 4.1 Allgemeine Hinweise enthält Ausführungen zum Hochwasserschutzkonzept Kinzig – Bereich Wolfach-West. Es wird auf den Planfeststellungsbeschluss

vom 02.02.2021 verwiesen und die entsprechenden Maßnahmen benannt. Für uns ist jedoch nicht ersichtlich, wann die Maßnahmen umgesetzt bzw. fertiggestellt werden, wie sich das auf die Hochwassergefahrenkarten auswirkt, insbesondere welche Bereiche zukünftig nicht mehr im HQ100 liegen werden und wann dies der Fall sein wird.

Wir bitten diese Informationen in den jeweiligen Flächensteckbriefen zu ergänzen. Es ist derzeit nicht erkennbar, ob die Konflikte bzgl. der (teilweisen) Lage in Überschwemmungsgebieten bereits gelöst sind bzw. bis zur Genehmigung der FNP Änderung gelöst sein werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Genehmigung einer Bauflächendarstellung im FNP nur zulässig ist, sofern sichergestellt ist, dass die Vorgaben des §78 WHG eingehalten werden. Sollte eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich sein, so muss diese spätestens zur Genehmigung des Flächennutzungsplans vorliegen.

3) Bauflächenbedarfsnachweis

Kapitel 7.4 „Neuaufweisungen“ enthält eine Übersicht der neu auszuweisenden Flächen / Änderungen sowie der Berichtigungen. In der Summe der Tabellen wird jedoch nicht zwischen Änderungen (bereits bebaute Bereich) und tatsächlichen Neuausweisungen unterschieden. Diese Darstellung lässt nicht erkennen, in welchem Umfang für welche Nutzung Flächen neu ausgewiesen bzw. in ihrer Darstellung geändert werden sollen.

Weiter regen wir an eine Bilanz/ Gegenüberstellung von ermitteltem Bedarf, Innenentwicklungspotential (Baulücken + FNP Reserveflächen) sowie neu ausgewiesenen Flächen einzufügen.

Der ermittelte Flächenbedarf abzgl. des Innenentwicklungspotenzials sowie die neu dargestellten Entwicklungsflächen sind zur Offenlage in Übereinstimmung zu bringen. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Vorgaben des sog. Hinweispapiers von 2017 („Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017).

Für Oberwolfach ist festzustellen, dass einem ermittelten Bedarf von 0,64 ha Flächenreserven in Höhe von 3,2 ha im FNP und in Bebauungsplänen sowie 0,83 ha Baulü-

cken gegenüberstehen. Die Gemeinde Oberwolfach verfügt damit bereits im wirksamen FNP über hinreichend Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs. Die Erweiterung der Wohnbaufläche „Mühlengrün II“ um 0,47 ha ist damit nicht erforderlich und nicht genehmigungsfähig.

Wir empfehlen die Möglichkeit eines Flächentausches zu prüfen (Herausnahme einer Wohnbaufläche an anderer Stelle in vergleichbarem Umfang und Qualität), um das Planungsziel für die Fläche Mühlengrün II erreichen zu können.

Auch für die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen ist der Bedarf zu begründen. Wir bitten um Ergänzung.

II) Zu den einzelnen Flächen bringen wir folgende Anregungen vor:

W3 „An der Schmelzbrücke“

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im Überschwemmungsgebiet (HQ100). Wir verweisen auf unsere obigen Ausführungen unter I 2.

Die Darstellung der beiden gemischten Bauflächen ist nicht nachvollziehbar. Es handelt sich um eine abgesetzte Lage die u.E. für eine Mischbaufläche nicht geeignet ist.

W4 „Camping Stegbauernhof-Halbmeil“

Wir regen an zu prüfen, ob es weiterhin Planungsabsicht der Stadt Wolfach ist den Campingplatz in Richtung Osten zu erweitern. Falls dies nicht der Fall sein sollte, regen wir an die Sonderbaufläche im Osten (bisher unbebauter Bereich) zu reduzieren.

W 5 „Bike-Park“

Die Fläche liegt zu großen Teilen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ100). Wir regen eine Abstimmung der dargestellten Nutzung mit der zuständigen Wasserbehörde an.

W10 „Sägegrün II“

Die geplanten gemischten Bauflächen zwischen den Lebensmittelmärkten sollen in gewerbliche Baufläche geändert werden. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich (PS 3.3.7.2 LEP, Ziel der Raumordnung). Die Änderung von gemischter Baufläche zu gewerblicher Baufläche zwischen den großflächigen Lebensmittelmärkten könnten die

Einhaltung des Integrationsgebots gefährden. Wir bitten dies in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der Begründung ist darauf hinzuweisen, dass zentrenrelevanter Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen ist. Auch Betriebe unterhalb der Großflächigkeit wären durch die unmittelbare Nähe zu den großflächigen Märkten als Einzelhandelsagglomeration zu bewerten und an diesem Standort mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Fläche OW 3 „Ob der Kirche“

Die bisher als Grünfläche (Zweckbestimmung Sport) dargestellte Fläche soll nach dem vorliegenden Entwurf z.T. (0,45 ha) als Sonderbaufläche Feuerwehr und Bauhof dargestellt werden. In der Begründung (S. 33) wird ausgeführt, dass hierzu ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet wurde. Dies ist nicht korrekt. Ein Zielabweichungsverfahren wurde bisher weder beantragt noch durchgeführt. Es gab allerdings erste Vorabstimmungen bzgl. eines Feuerwehrstandorts in diesem Bereich.

Wir äußern Bedenken gegenüber der Darstellung dieses Bereichs als Sonderbaufläche Feuerwehr/ Bauhof und regen eine Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und uns als höher Raumordnungsbehörde zur Vorbereitung eines möglichen Zielabweichungsverfahrens an.

Auf das Überschwemmungsgebiet (HQ100) im Randbereich der Sonderbaufläche wird in der Begründung hingewiesen. Wir verweisen auf die entsprechenden Vorgaben des §78 Abs. 1 WHG, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt ist. Die Planung ist entsprechend mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Bei der gewerblichen Baufläche im Süden handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Dieser Bereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ob der Kirch“. Wir regen an auf den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Begründung hinzuweisen.

Gegen die Änderung der Darstellung von Grünfläche (Sport) zu landwirtschaftlicher Fläche bestehen keine Bedenken.

Auf Seite 33 der Begründung wird eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche beschrieben. Ausweislich der Flächenbilanz soll die gewerbliche Baufläche jedoch nicht erweitert werden. Wir bitten um Prüfung und ggf. Korrektur der Begründung.

OW 6 „Mühlengrün II“

Wir verweisen auf unsere Ausführung zur Bedarfsermittlung oben. Eine Realisierung dieser Fläche ist nur über einen Flächentausch möglich.

Die Fläche liegt zu einem großen Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ100), auch hierzu verweisen wir auf unsere Ausführung unter I dieser Stellungnahme.

Verschiedene in den Unterlagen als Entwicklungsflächen bezeichnete Bereiche sind bereits bebaut oder für die Bereiche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Wir regen an diese Flächen gesondert zu führen.

Abteilung 4 – Referat 47.1 – Straßenbau Nord

Die Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplanänderung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Im Untersuchungsraum befindet sich die Landesstraße L 96. Unsere Belange sind von dem Vorgang daher berührt. Wir weisen darauf hin, dass falls bauliche Eingriffe an der L 96 notwendig sind, diese mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Des Weiteren weisen wir darauf hin, gemäß §22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Wir bitten Sie daher darum uns am weiteren Planungsverlauf zu beteiligen.

Die Stellungnahme der **höheren Forstbehörde (Abteilung 8)** erhalten Sie in der Anlage, wir bitten um Beachtung.

Die **Referate 53.1 und 53.2 (Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Betrieb und Unterhaltung) sowie 54.1 – 54.4 (Industriereferate)** teilen mit keine Bedenken gegenüber der Planung zu haben.

Gez. Anne Reddmann

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter [Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg


info@planungsbuerofischer.de

Datum 30.07.2024

Name Mirsada Gehring-Krso

Durchwahl 0761 208-3047

Aktenzeichen RPF9-4700-66/40/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 1. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Wolfach-Oberwolfach;
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1

Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 27.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu

den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

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 Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.

2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können im [Kartenviewer des LGRB](#) abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Ein-

griffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.

2.2. Hydrogeologie

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens Ref. 94, Landeshydrogeologie und -geothermie und es sind derzeit auch keine geplant.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Mehrere Plangebiete bei Langenbach im Kinzigtal liegen ganz am Rande eines vom LGRB prognostizierten Rohstoffvorkommens von Natursteinen (Metamorphite). Drei Plangebiete bei Moosenmättle östlich von Kirnbach befinden sich am Rande eines vom LGRB prognostizierten Rohstoffvorkommens von Natursteinen (Plutonite). Sie wurden im Rahmen der Erstellung der Prognostischen Rohstoffkarte (PRK) für die Region Südlicher Oberrhein abgegrenzt. Eine Bearbeitung dieses Rohstoffvorkommens nach den Kriterien der landesweit vom LGRB erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1: 50 000 (KMR 50) steht noch aus.

Das Rohstoffvorkommen und kurze tabellarische Hinweise können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, https://maps.lgrb-bw.de/?app=lgrb&view=lgrb_roh) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR

50: Rohstoffvorkommen, vorläufig (außerhalb bearbeitetem Gebiet)“; Visualisierung der tabellarischen Hinweise durch Nutzung des Info-Buttons].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000) und (<https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index.html?download_art_down=8).

Es wird weiterhin auf folgende Vorgabe hingewiesen: 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“).

Gegen die Planungen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Bergbauliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

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.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21
z.H. Frau Reddmann

Per E-Mail an: Anne.Reddmann@rpf.bwl.de



**83 Waldpolitik und
Körperschaftsforstdirektion**


Datum 18.07.2024

Name Birgit Ihrig

Durchwahl 0761 208-1413

Aktenzeichen 2511.1/317-145

(Bitte bei Antwort angeben)

 Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-
Oberwolfach, 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.
1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 11.06.2024, Zeichen BU-bi (Per E-Mail)
Anlagen
Antragsvordruck EW 12

Sehr geehrte Frau Reddmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Wolfach-Oberwolfach
nehmen wir in Abstimmung mit dem Amt für Waldwirtschaft beim Landratsamt
Ortenaukreis zu den Änderungsbereichen mit forstfachlicher Betroffenheit wie folgt
Stellung.

STELLUNGNAHME

1. Grundsätzliches

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz
Baden-Württemberg (LWaldG) dem Grundsatz nach zu erhalten sind (§ 1 Abs. 1
LWaldG). Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan (hier FNP) eine anderweitige
Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden (Waldinanspruchnahme), ist eine Wald-
umwandlungserklärung gem. § 10 i. V. m § 9 LWaldG durch die höhere Forstbehörde

erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne Waldumwandlungserklärung die Gesamtfortschreibung FNP für diese Bereiche nicht rechtskräftig werden kann.

2. Gesetzlicher Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO

Bei den folgenden Vorhaben ist Wald nicht direkt betroffen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Baugenehmigungen ist hinsichtlich der Baufenster jedoch der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO von mindestens 30 m zu baulichen Anlagen mit Feuerstätten und/oder Gebäuden einzuhalten bzw. zu berücksichtigen.

- **W 1: Wohnbaufläche „Altes Forstamt“**
An den Geltungsbereich grenzt im Osten eine Waldfläche an. Auf Flurstück Nr. 290/1, Gemarkung Wolfach, wurde zwischenzeitlich ein Gebäude errichtet. In wie weit die Einhaltung des Waldabstandes im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt wurde, ist hier nicht bekannt.
- **W 3: Interkommunales Gewerbegebiet, Gewerbliche Baufläche „An der Schmelzlebrücke“**
Im Norden schließen Waldflächen unmittelbar an den Geltungsbereich der gewerblichen Bauflächen an. Auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes ist zu achten.
- **W 16: Gewerbliche Baufläche „Spitzrank – Untere Zinne“**
Im Bereich „Spitzrank-Untere Zinne“ handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans.
- **OW 6: Wohnbaufläche „Mühlengrün II“**
Im Osten schließen Waldflächen an den Geltungsbereich der Wohnbaufläche an. Auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes ist zu achten.
- **OW 7: Gewerbliche Baufläche „Heizzentrale“**
Im Süden schließen Waldflächen an den Geltungsbereich der Gewerblichen Baufläche an. Auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes ist zu achten.
- **W 12: Sonderbaufläche, Parkplatz, Grünfläche / Erholungsanlage „Am Liefersberg“**

Für den Geltungsbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Liefersberg“ mit Datum vom 31.08.2009 eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG erteilt.

Im Rahmen des geplanten Abrisses und kompletten Neubaus der „Vesperstube“ ist hinsichtlich des Baufensters der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO von mindestens 30 m zu baulichen Anlagen mit Feuerstätten und/oder Gebäuden einzuhalten bzw. zu berücksichtigen.

➤ **W 15: Wohnbaufläche „Hofecke“**

Im Bereich „Hofecke“ handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

3. Waldbetroffenheit

W 4: Sondergebiet „Camping Stegbauernhof-Halbmeil“

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in diesem Bereich im Süden und im Westen teilweise Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG. Es ist beabsichtigt, diese Flächen zukünftig als Grünfläche „Sport und Freizeit“ sowie Grünfläche „Halbmeiler Kreuzbühl“ darzustellen.

Forstrechtliches Genehmigungsverfahren

Sofern durch eine Bauleitplanung Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG überplant werden, wird für diese Flächen nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan kann erst nach Vorlage der Umwandlungserklärung Rechtskraft erlangen.

Ein entsprechender Antrag auf Umwandlungserklärung ist unter Nennung der betroffenen Flurstücke und Flächengrößen, einer forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eines forstrechtlichen Ausgleichskonzeptes über die Untere Forstbehörde hierher vorzulegen.

Ein Antragsvordruck (EW12) ist diesem Schreiben beigelegt.

Gesetzlicher Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Sondergebiete „Freizeit/Jugend“ / „Camping“ und ggf. die SO Fläche „Kleintieranlage“ sind hinsichtlich der Baufenster die gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstände nach § 4 Abs. 3 LBO

von mindestens 30 m zu baulichen Anlagen mit Feuerstätten und/oder Gebäuden einzuhalten bzw. zu berücksichtigen.

Zu den weiteren Änderungsbereichen der 1. Änderung bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände.

Das Amt für Waldwirtschaft im Landratsamt Ortenaukreis erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Birgit Ihrig

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[A-01: Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien \(pdf, 511 KB\)](#)

[8-01F: Wahrnehmung forstrechtlicher Aufgaben durch die Abteilung 8 \(pdf, 258 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Freiburg im Breisgau 31.07.2024
Name Claudia Mann
Durchwahl 0761 208-3527
Aktenzeichen 83.1
(Bitte bei Antwort angeben)

Planungsbüro Fischer

Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

 VVG Wolfach-Oberwolfach, 1.Änderung des FNP

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege an der geplanten Flächennutzungsplanänderung.

Die Planung berührt sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

In folgenden geplanten Flächenausweisungen sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen:

- Wolfach, Gemarkung Wolfach, W1 Wohnbaufläche „Altes Forstamt“

Im Planungsbereich befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG, dessen Belange bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden müssen:

Funkenbadstraße 22 (Flstnr. 0-290/1)

Forstamt, 1930er Jahre. Dreigeschossiges Gebäude mit flachem Walmdach. An einer Seite turmartiger Anbau. Wandfeste bauzeitliche Ausstattung. Vorgelagert Garage, darauf Standbild eines Waldarbeiters. Bauzeitliche Stützmauern und Hausgarten.

- Wolfach, Gemarkung Kinzigtal, W17 Wohnbaufläche „St. Roman“

Im Planungsbereich befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG, dessen Belange bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden müssen:

St. Roman 11 (Flstnr. 0-259)

Pfarrhaus, erbaut 1785. Zweigeschossiges Steingebäude, zum Teil Eckquaderung, nach vorne ganzer Walm, nach hinten Krüppelwalm, Biberschwanzdach, Talseite verschindelt.

- Oberwolfach, Gemarkung Oberwolfach, OW1 „Disleshof“

Im Planungsbereich befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG, dessen Belange bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden müssen:

Mattenweg 11 (Flstnr. 0-109)

Dislehof, bestehend aus dem Hofgebäude, einem Kornspeicher und einem Bildstock. Eindachhof, 17. Jh. Eingeschossiges Hofgebäude auf Keller- Stallssockel, Krüppelwalmdach. Im Innern historische Grundrissausbildung, im Dachstuhl rauchgeschwärzte, verblattete Konstruktion mit liegenden Bündeln über dem Wohnteil. Speicher von 1777. Speicherraum mit Holzbalkendecke, im Obergeschoss Kornkammer mit Fruchtkästen. Nahe des Hofgebäudes Bildstock mit geschwungenem Fuß und kompakter Laterne, gekrönt von Metallkreuz, 18. Jh. (Sachgesamtheit)

Archäologische Denkmalpflege

Das o.g. Verfahren berührt Belange des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Im Einzelnen sind folgende denkmalrelevante Objekte betroffen:

- Wolfach, Gemarkung Kinzigtal – W4

Neuzeitliche Kapelle (Listen-Nr. 4, ADAB-Id. 98877398); KD § 2 DSchG

- Oberwolfach, Gemarkung Oberwolfach – OW1

Neuzeitlicher Bergbau (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 98877953); Prüffall

- Oberwolfach, Gemarkung Oberwolfach – OW3

Vorgeschichtliche und römische Siedlung (Listen-Nr. 5, ADAB-Id. 108682364); Prüffall

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Erschließungstrassen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Diese kann ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen ist erforderlich.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Erschließungs- und Neubaumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Wir regen an, diese Hinweise in die Flächensteckbriefe der geplanten Flächenausweisungen zu übernehmen, damit die denkmalpflegerischen Belange in den nachfolgenden Verfahren frühzeitig Berücksichtigung finden können.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Mann



Regionalverband
Südlicher Oberrhein

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Freiburg

Planungsbüro Fischer
Herr Burkart
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

- nur per Mail an info@planungsbuerofischer.de -

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 11.06.2024

Datum
02.08.2024

Ansprechpartner
Ingo Jehle

Durchwahl
0761 70327-25

E-Mail
jehle@rvso.de

Unser Zeichen
GemK/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen in Wolfach und Oberwolfach.

Die Zahlen zu den Flächen in der Begründung weichen teilweise zu den Zahlen in den entsprechenden Bewertungsbögen ab (z.B. OW 3). Wir haben unserer Stellungnahme ausschließlich die Zahlen aus den Bewertungsbögen mit nur zwei Stellen nach dem Komma zu Grunde gelegt.

Die Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung einer Wohnbaufläche, Mischbaufläche oder Gewerbefläche dienen, sind selbstverständlich auch der jeweiligen Baufläche in ihrer Größe zuzuordnen. Das gleiche gilt für Grünflächen, die aufgrund des Baugebiets erforderlich werden (z.B. Kispri, Verkehrsgrün). Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Der Begriff der „Berichtigung“ ist im Rahmen eines FNP stets im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verstehen. Flächendarstellungen, die lediglich die derzeit vorhandene Bestandssituation wiedergeben, sind keine „Berichtigungen“. Diese Flächen wurden vom Planungsbüro Fischer bei anderen FNP-Planungen als Raute (nicht als Kreis) dargestellt, was sehr hilfreich war. Wir halten eine übersichtliche Unterscheidung zwischen Neu-Planung, Bestandsdarstellung und Berichtigung (im Sinne § 13a BauGB) für erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass dort, wo Wohnbauflächen wegfallen, diese auch in der Flächenbilanz zur Wohnbauflächenreduzierung (negativer Wert) führen.

Änderungsbereiche in Wolfach

Die Stadt Wolfach hat etwa 5.700 Einwohner und ist nach Regionalplan zusammen mit den Städten Haslach und Hausach als Teil-Mittelzentrum festgelegt sowie als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe (Kategorie C).

Wir haben die aus der vorliegenden FNP-Änderung hervorgehenden Wohn- und Mischbauflächenausweisungen im Folgenden zusammengefasst. Es erfolgt eine Unterteilung hinsichtlich der Innen- und Außenentwicklung. Flächenneuausweisungen, die lediglich der derzeit vorhandenen Bestandssituation im Wesentlichen entsprechen, werden bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

	W neu Innen (ha)	W neu Außen (ha)	G neu (ha)	Bestands- darstel- lung/ -sicherung
Stadt Wolfach				
<ul style="list-style-type: none"> Fläche W 1 Bestand: Gemeinbedarfsfläche Planung: 0,26 ha W Altes Forstamt 	0,26			
<ul style="list-style-type: none"> Fläche W 2 Bestand: landwirtschaftliche Fläche Planung: 0,82 ha W Schirleberg 				X
<p>Es ist darzulegen, warum es sich bei der Planung um eine „Berichtigung“ handeln soll. Der Begriff der „Berichtigung“ ist im Rahmen eines FNP stets im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verstehen. U.E. handelt es sich hier um eine Darstellung des Bestands im Sinne der Ergänzungssatzung Schirleberg.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> Fläche W 3 Bestand: 4,48 ha Gewerbefläche Planung: M 0,79 ha, G 3,37 ha, Grünfläche 1,08 ha 		0,40	-0,71	
<p>Der Standort des interkommunalen Gewerbegebiets ist für 2 Mischbauflächen aufgrund der abgesetzten Lage nicht geeignet. Entsprechend dem Anbindegebot nach den Plansätzen 3.1.9 (Z) LEP und 2.4.0.3 (Z) Regionalplan hat sich die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Unseres Erachtens ist das geplante Mischgebiet nicht mit dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs und dem Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur vereinbar. Für Mischgebiete sind Standorte mit direktem Anschluss an den Siedlungskörper zu suchen. <u>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen Einwendungen.</u></p>				
<ul style="list-style-type: none"> Fläche W 9 Bestand: Mischbaufläche, Grünfläche Planung: 0,27 ha Gewerbefläche, 0,09 ha Mischbaufläche, 0,10 Grünfläche 				X

<p>Es ist darzulegen, warum es sich bei der Planung um eine „Berichtigung“ handeln soll. Der Begriff der „Berichtigung“ ist im Rahmen eines FNP stets im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verstehen.</p> <p>Die Planungsanpassung an den Zimmereibetrieb kann u.E. als Bestandsdarstellung/-sicherung gewertet werden und nicht als neue Flächenausweisung.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche W 10 Bestand: 2,24 ha Mischbaufläche Planung: 2,11 ha Gewerbefläche, 0,14 ha Grünfläche 	-1,12		0,98	
<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Änderung von Mischbaufläche zu Gewerbefläche die Einhaltung des Integrationsgebots (siehe PS 3.3.7.2 LEP, PS 2.4.4.5 Regionalplan) für die beiden benachbarten Lebensmittelmärkte gefährdet ist und dies zum Nachteil einer eventuell zukünftigen Entwicklung bzw. Erweiterung der Märkte führen kann.</p> <p>In der Begründung ist darzulegen, dass kein zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den Gewerbegebieten vorgesehen ist (siehe auch Stellungnahme IHK v. 24.07.2024).</p>				
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche W 11 Bestand: landwirtschaftliche Fläche Planung: 0,08 ha Wohnbaufläche 		0,08		
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche W 14 Bestand: 1,71 ha Grünfläche Sport Planung: 1,71 ha Gewerbefläche 			1,71	
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche W 15 Bestand: 4,02 ha Wohnbaufläche, 0,80 ha Grünfläche Kleingarten Planung: 3,45 ha Wohnbaufläche einschl. Verkehrsfläche, 0,09 ha Gemeinbedarf Kiga, 1,24 ha Grünfläche Kleingärten, 0,25 ha Wald 		-0,57		
<p>Die Verkehrsfläche (0,85 ha), die der Erschließung des Wohngebiets (2,60 ha) dient, ist als Teil der Gesamtgröße der Wohnbaufläche zu verstehen.</p> <p>Es ist darzulegen, warum diese Fläche bei den Neuausweisungen (Zif. 7.4.1 Begründung) als „Berichtigung“ aufgeführt ist.</p> <p>U.E. reduziert sich die rechtswirksame Wohnbaufläche durch die Neuplanung.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche W 16 Bestand: 0,04 ha Wald, 0,09 ha Wiese, 0,50 ha Gewerbefläche, 0,36 ha Mischbaufläche Planung: 0,98 ha Gewerbefläche 	-0,18		0,3	
<p>Erläuterung: 0,98 ha Gewerbefläche Planung abzgl. 0,5 ha G Bestand abzgl. 0,18 ha M Bestand = 0,3 ha Planung G Neu netto.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche W 17 Bestand: 0,07 ha Gemeinbedarf Kirche Planung: 0,07 ha Wohnbaufläche 	0,07			
	-0,97	-0,09	2,28	
Summe	-1,06 ha W neu		2,28 ha G neu	

Das vorhandene **Wohnbauflächenpotenzial** für Wolfach wird unter Ziffer 7.1 (im FNP+BP ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Flächen und Baulücken) dargestellt.

Es empfiehlt sich die Aufteilung des Wohnbauflächenpotenzials in Baulückenkataster und Flächennutzungsplandarstellung:

- Baulücken (siehe Zif. 7.1 Begründung):	3,36 ha
- rechtswirksamer FNP und Bebauungspläne (siehe Zif. 7.2 Begründung):	4,21 ha
- gesamt:	7,57 ha

Zusammenfassung:

- Wohnbauflächen nach PS 2.4.1.2 Regionalplan:	1,83 ha
- Wohnbauflächen FNP-Vorentwurf:	-1,06 ha
- Wohnbauflächenpotenzial:	7,57 ha

Betreffend der regionalplanerischen Bedarfsfestlegungen bestehen hinsichtlich der vorgesehenen Wohn- und Gewerbeflächen keine Einwendungen.

Weitere Flächendarstellungen in Wolfach:

Fläche W 4

Bestand: Sonderbaufläche Camping, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche

Planung: SO Freizeit/Jugend 0,19 ha, SO Kleintieranlage 0,54 ha, Grünfläche Sport/Freizeit 1,87 ha, Grünfläche Halbmeiler Kreuzbühl 0,56 ha

Es ist darzulegen, warum es sich bei der Planung um eine „Berichtigung“ handeln soll. Der Begriff der „Berichtigung“ ist im Rahmen eines FNP stets im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verstehen.

U.E. handelt es sich betr. der Sonderbauflächen und Grünfläche um eine Neuplanung und/oder Bestandsdarstellung. Wir regen an, die Sonderbaufläche Camping, die bisher nicht in Anspruch genommen wurde, zu reduzieren.

Darüber hinaus ist in der Übersicht (Ziffer 4.2) der Begründung ausschließlich SO Camping erwähnt.

Fläche W 5

Bestand: landwirtschaftliche Fläche

Planung: 0,50 ha Grünfläche Sport- und Spielanlagen

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Fläche W 7

Bestand: 1,07 ha gemischte Baufläche

Planung: 1,07 ha SO großflächiger Einzelhandel

Die aus dem Bebauungsplan hervorgehende maximale Verkaufsfläche oder, falls diese nicht festgesetzt sein sollte, die baurechtlich genehmigte Verkaufsfläche ist in den zeichnerischen Teil der 1. FNP-Änderung

mit aufzunehmen (siehe entsprechende Darstellung benachbarter Netto-Markt!).

Es ist darzulegen, warum es sich bei der Planung um eine „Berichtigung“ handeln soll. Der Begriff der „Berichtigung“ ist im Rahmen eines FNP stets im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verstehen. Unseres Erachtens handelt es sich hierbei um eine Bestandsdarstellung bzw. um eine zu spät vollzogene „Änderung“ des FNP.

Fläche W 12

Bestand: landwirtschaftliche Fläche, Wald

Planung: 0,12 ha Sonderbaufläche Vesperstube, 0,24 ha Stellplatzfläche, 0,65 ha Grünfläche Freizeit/Spielen

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Änderungsbereiche in Oberwolfach

Die Gemeinde Ohlsbach hat etwa 2.600 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen sowie für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Wir haben die aus der vorliegenden FNP-Änderung hervorgehenden Wohn- und Mischbauflächenausweisungen im Folgenden zusammengefasst. Es erfolgt eine Unterteilung hinsichtlich der Innen- und Außenentwicklung. Flächenneuausweisungen, die lediglich der derzeit vorhandenen Bestandssituation im Wesentlichen entsprechen, werden bei der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

	W neu Innen (ha)	W neu Außen (ha)	G neu (ha)	Bestands- darstel- lung/ -sicherung
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Fläche OW 1</u> Bestand: 1,19 ha landwirtschaftliche Fläche Planung: 0,27 ha Mischbaufläche, 0,76 ha Wohnbaufläche, 0,65 ha Grünfläche 		0,17		X
<p>Es ist darzulegen, warum es sich bei der Planung um eine „Berichtigung“ handeln soll. Der Begriff der „Berichtigung“ ist im Rahmen eines FNP stets im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verstehen.</p> <p>Die Verkehrsfläche (0,25 ha), die der Erschließung des Wohngebiets (0,76 ha) dient, ist als Teil der Gesamtgröße der Wohnbaufläche zu werten.</p> <p>Erläuterung: Ausschließlich die genannte noch bebaubare Fläche von 0,17 ha wird als Neuplanung betrachtet.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Fläche OW 5</u> Bestand: 0,65 ha Mischbaufläche, 2,00 ha Gewerbefläche, 0,10 ha Grünfläche Planung: 2,24 ha Gewerbefläche, 				X

0,12 ha Verkehrsfläche, 0,41 ha Grünfläche				
<ul style="list-style-type: none"> • Fläche OW 6 Bestand: 0,69 ha Wohnbaufläche, 0,75 ha landwirtschaftliche Fläche Planung: 1,45 ha Wohnbaufläche 		0,46		X
Erläuterung: 1,45 ha Wohnbaufläche Planung abzgl. 0,69 ha W Bestand abzgl. 0,30 ha W Bestandssicherung = 0,46 ha W Neu netto.				
	0	0,63	0	
Summe	0,63 ha W neu		0 ha G neu	

Das vorhandene **Wohnbauflächenpotenzial** für Oberwolfach wird unter Ziffer 7.1 (im FNP+BP ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Flächen und Baulücken) dargestellt.

Es empfiehlt sich die Aufteilung des Wohnbauflächenpotenzials in Baulückenkataster und Flächennutzungsplandarstellung:

- Baulücken (siehe Zif. 7.1 Begründung):	0,83 ha
- rechtswirksamer FNP und Bebauungspläne (siehe Zif. 7.2 Begründung):	3,31 ha
- gesamt:	4,14 ha

Zusammenfassung:

- Wohnbauflächen nach PS 2.4.1.2 Regionalplan:	0,64 ha
- Wohnbauflächen FNP-Vorentwurf:	0,63 ha
- Wohnbauflächenpotenzial:	4,14 ha

Die Stadt Oberwolfach beabsichtigt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Wohnbauflächenneuausweisung von 0,63 ha. Da noch mehr als 4 ha Wohnbauflächenpotenziale vorhanden sind, ist der Bedarf für eine Flächenneuausweisung nicht ersichtlich. Um die vorgesehenen Flächen ausweisen zu können, sind vorhandene Wohnbauflächen im FNP zu umzuwidmen (z.B. im Bereich Matten), so dass über einen Flächentausch die Planungsziele realisiert werden können.

Weitere Flächendarstellung in Oberwolfach:

Fläche OW 3

Bestand: 2,48 ha Grünfläche Sport, 0,74 ha Gewerbefläche

Planung: 0,79 ha Gewerbefläche, 0,49 SO Feuerwehr, 2,03 landwirtschaftliche Fläche

Da nach Plansatz 3.1.2 (Z) Regionalplan eine Besiedlung in einer Grünzäsur nicht zulässig ist, bestehen betr. der geplanten Sonderbaufläche Feuerwehr Einwendungen. Dass hierzu laut Begründung ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet wurde, ist uns nicht bekannt.

Der Text in der Begründung zu OW 3 sowie in der Begründung des Bewertungsbogens ist teilweise nicht nachvollziehbar. Es werden „Gewerbeflächen im Norden“ beschrieben, die im FNP jedoch nicht dargestellt sind. Bei der ausgewiesenen G-Fläche handelt es sich u.E. um eine bereits im rechtswirksamen FNP dargestellte G-Fläche.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ingo Jehle



info@planungsbaerofischer.de

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung
Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: P2024050
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Frau Kaspar
Zimmer: 233 A
Telefon: 0781 805 9517
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: claudia.kaspar@ortenaukreis.de
Datum: 10.09.2024

1. Änderung Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.06.2024 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Flächennutzungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* Baurechtsamt

Ansprechpartner/-in: Frau Kaspar

Telefonnummer: 0781 805 9517

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§§ 6 Abs. 1 und 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit kann derzeit nicht erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südllicher Oberrhein insbesondere zur geplanten Neuausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Seite 1



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES1OFG
Volksbank eG
IBAN DE66 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE61OG1

Landratsamt Ortenaukreis
Badstraße 20 · 77652 Offenburg
Postfach 1960 · 77609 Offenburg
landratsamt@ortenaukreis.de | www.ortenaukreis.de
USt-IdNr. DE 14 25 81 768
Gläubiger-Identifikationsnummer DE04LRA00000095345

Telefon Zentrale +49 (0) 0781 805 - 0
Telefax Zentrale +49 (0) 0781 805 - 1211
Servicezeiten
Montag - Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Montag – Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr
Termine nur nach Vereinbarung

Es werden folgende Anregungen vorgebracht.

Begründung

Ziffer 3: In den Bearbeitungsbögen ist zu ergänzen, welche Konflikte im Bebauungsplan-Verfahren gelöst wurden

Ziffer 5.1

Neuweisung

Wolfach

W1
Altes Forstamt

Keine Anmerkung

W5
Bike-Park

Die zu überplanende Fläche liegt derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Aussagen zur Überschwemmungsbereichsthematik erfolgen keine. Wir weisen darauf hin, dass wenn sich der Geltungsbereich Änderung des Flächennutzungsplans teilweise auf ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG erstreckt, § 78 Abs. 1 WHG greift (Verbot der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet). Da jedoch kein Baugebiet nach BauNVO ausgewiesen wird besteht kein Planverbot

W10
Sägegrün

Keine Anmerkung

W11
Vorstadtberg

Keine Anmerkung

Kinzigtal

W3
Schmelzbrücke/
Lindenbauer

Die zu überplanende Fläche liegt derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Der Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbefläche dargestellt. Aussagen zur Überschwemmungsbereichsthematik erfolgen keine. Wir weisen darauf hin, dass wenn sich der Geltungsbereich Änderung des Flächennutzungsplans teilweise auf ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG erstreckt, § 78 Abs. 1 WHG greift (Verbot der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet). Da hier nicht erstmalige Ausweisung erfolgt besteht kein Planverbot

Kirnbach

W14
Sachtleben

Die zu überplanende Fläche ist derzeit mit einer Grünfläche ausgewiesen und soll jetzt erstmalig als Baugebiet ausgewiesen werden. Der nordöstliche Bereich liegt im HQ 100-Gebiet. Aussagen zur Überschwemmungsbereichsthematik erfolgen keine. Wir weisen darauf hin, dass wenn sich der Geltungsbereich Änderung des Flächennutzungsplans teilweise auf ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG erstreckt, § 78 Abs. 1 WHG greift (Verbot der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet). Voraussetzung für eine

korrekte Abwägung wäre dann eine Entscheidung nach § 78 Abs. 2 WHG. Ziffern 1 und 2 dieser Vorschrift sehen wir als gegeben an. Ggfls. auch Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind zu prüfen.

Oberwolfach

OW 3
Ob der Kirche

Liegt innerhalb der Grünzäsur – auf die Stellungnahme des Regionalverband und RP – Raumordnung – wird verwiesen Zweckbestimmung ändern – Feuerwehr/Bauhof anstatt Feuerwehr/Gewerbe
Die zu überplanende Fläche liegt derzeit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Aussagen zur Überschwemmungsbereichsthematik erfolgen keine. Wir weisen darauf hin, dass wenn sich der Geltungsbereich Änderung des Flächennutzungsplans teilweise auf ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG erstreckt, § 78 Abs. 1 WHG greift (Verbot der Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet). Voraussetzung für eine korrekte Abwägung wäre dann eine Entscheidung nach § 78 Abs. 2 WHG. Ziffern 1 und 2 dieser Vorschrift sehen wir als gegeben an. (keine Möglichkeit der Siedlungsentwicklung)

OW 5
Allmend

Keine Anmerkung

OW 6
Mühlengrün II

Im Bewertungsbogen (Seite 81) ist der Bestand als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und zu ändern, da im rechtskräftigen FNP hier Waldfläche ausgewiesen ist
§ 78 Abs. 1 WHG - Planverbot

Ziffer 5.2

Die Überschrift ist wie folgt zu ändern:
Berichtigungen / Anpassungen nach § 13 a BauGB

Berichtigungen

Wolfach

W2
Schirleberg

Keine Anmerkung

W7
Sägegrün II

Satzung wurde genehmigt – daher unter Neuausweisung (Ziff. 5.1) und nicht Berichtigung (Ziff. 5.2) aufführen

W16
Sptizrang- Untere
Zinne

Keine Anmerkung

W15
Hofeckle

Das Datum der Bekanntmachung ist zu ergänzen.
Anstatt Grünzäsur ist „Grünfläche“ zu schreiben

Kinzigtal

W4
Campingplatz

Waldumwandlung + Waldabstand SO Kleintier bei Beb.plan prüfen

W 17
St. Roman In Kraft seit wann?

Kirnbach

W9
Sommeracker Satzung wurde genehmigt – daher unter Neuausweisung (Ziff. 5.1) und nicht Berichtigung (Ziff. 5.2) aufführen

W12
Am Liefersberg Satzung wurde genehmigt – daher unter Neuausweisung (Ziff. 5.1) und nicht Berichtigung (Ziff. 5.2) aufführen
Teils Waldfläche – Waldumwandlung liegt bereits vor

Oberwolfach

OW1
Disleshof Satzung wurde genehmigt – daher unter Neuausweisung (Ziff. 5.1) und nicht Berichtigung (Ziff. 5.2) aufführen

OW7
Heizzentrale Klarstellung HQ 100 – Gebiet
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ob und inwieweit ein Gewerbebetrieb den im Gewerbegebiet zulässigen Störgrad „nicht erheblich belästigend“ einhält, beurteilt sich nach dem jeweiligen, zur Genehmigung anstehenden Betrieb. Dabei ist grundsätzlich nicht auf das Maß der gerade gegenwärtig hervorgerufenen oder in Aussicht genommenen, sondern der bei funktionsgerechter Nutzung möglichen Störung abzustellen. In diesem Rahmen können auch mögliche Steigerungen der Betriebsintensität in Rechnung zu stellen sein. Bei einer Erweiterung der Heizzentrale, die einer immissions-schutzrechtlichen Genehmigung bedarf, wäre eine Zulässigkeit im Gewerbegebiet zu prüfen.

*** Vermessung und Flurneuordnung**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Flüge

Telefonnummer: 0781 805 1870

Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Usche

Telefonnummer: 0781 805 1930

Das Plangebiet liegt innerhalb der Verfahrensgebiete der Zusammenlegung Wolfach und der Zusammenlegung Oberwolfach.

Es sind keine Maßnahmen der Flurneuordnung betroffen.

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** Amt für Landwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Frau Proske

Telefonnummer: 0781 805 7195

Dargelegte Planung

Bei der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Bauflächen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Es ist laut Vorhabensunterlagen anzustreben für Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Böden in Anspruch zu nehmen und den vom Flächenentzug betroffenen Landwirten möglichst Ersatzgelände zur Verfügung zu stellen. Ziel der Verwaltungsgemeinschaft ist es, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich im jeweiligen Planungsgebiet zu erreichen. Damit kann die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche minimiert werden. Außerdem sind Emissionen (insbesondere bei Tierhaltung) zu berücksichtigen. Wir begrüßen diesen Ansatz von Seiten des Amtes für Landwirtschaft.

Änderungsbereiche mit landwirtschaftlicher Betroffenheit

Neuausweisungen und Berichtigungen von Planungsgebieten in einem Umfang von rund 6,151 ha land- und forstwirtschaftlichem Flächenabgang sind vorgesehen. Dem Flächennutzungsplan sollen ca. 2,033 ha land- und forstwirtschaftlicher Flächen zugeführt werden.

1. Berichtigung einer Wohnbaufläche Gemarkung Wolfach (Änderungsfläche W2 „Schierleberg“): Größe ca. 0,820 ha, ehemals landwirtschaftliche Fläche, nicht mehr nach digitaler Flurbilanz 2022/23 ausgewiesen, Fläche ist bereits mit vier Wohnhäusern bebaut, Ergänzungssatzung 2005 „Schierleberg“ für zwei Bauplätze, davon ein Bauplatz noch unbebaut, angrenzend u.a. landwirtschaftliche Flächen
2. Berichtigung wegen Umverteilung der Nutzungen Gemarkung Kinzigtal (Änderungsfläche W4 „Camping Stegbauernhof-Halbmeil“): Größe 3,159 ha gesamt, davon zuvor 1,370 ha landwirtschaftliche Nutzung, in Teilen als Grenzflur nach digitaler Flurbilanz 2022/23 dargestellt (OG-2259), Immissionsschutz zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen z.T. mit Streuobst im Bewertungsbogen aufgeführt, gleichnamiger B-Plan seit 2004, Campingplatz bereits vor Ort, u.a. soll Streichelzoo errichtet werden
3. Neuausweisung einer Grünfläche für Sport Gemarkung Wolfach (Änderungsfläche W5 „Bike-Park“): Größe ca. 0,501 ha, ehemals landwirtschaftliche Fläche, nicht mehr nach digitaler Flurbilanz 2022/23 aufgeführt, angrenzend u.a. landwirtschaftliche Flächen
4. Berichtigung einer gemischten Baufläche mit Landwirtschaftsfläche in eine gewerbliche/gemischte Baufläche Gemarkung Kirnbach (Änderungsfläche W9 „Sommeracker“): Größe 0,467 ha davon 0,148 ha landwirtschaftliche Fläche, nach digitaler Flurbilanz 2022/23 liegt das betroffene Gebiet in der Untergrenzflur (OG-2199), leichte Hanglage, B-Plan 2006 „Sommeracker“, Betriebshalle Zimmereibetrieb bereits errichtet, angrenzend u.a. landwirtschaftliche Nutzung, teilweise 5 m Grünstreifen (im Osten) vorhanden
5. Neuausweisung einer Wohnbaufläche Gemarkung Wolfach (Änderungsfläche W11 „Vorstadtberg“): Größe 0,076 ha landwirtschaftliche Fläche, Untergrenzflur nach digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2213), Hanglage, Bebauung bereits vollzogen gem. B-Plan 2017 „Kirchenfeld-Friedrichstraße, angrenzend u.a. landwirtschaftliche Flächen, auf ggf. nötige Immissionsschutzmaßnahmen ist im Bewertungsbogen hingewiesen
6. Berichtigung einer forst- und landwirtschaftlichen Fläche in ein Sondergebiet Vesperstube Gemarkung Kirnbach (Änderungsfläche W12 „Am Liefersberg“): Größe 1,006 ha forst- und v.a. landwirtschaftliche Fläche, in Teilen als Untergrenzflur (OG-2273)

dargestellt nach digitaler Flurbilanz 2022/23, Satzungsbeschluss 2009 „Am Liefersberg“, Teile werden als Wiesen genutzt, angrenzend u.a. ebenfalls Wiesen

7. Berichtigung einer Wohnbaufläche in Wohnbaufläche mit Grünfläche und Wald Gemarkung Wolfach (Änderungsfläche W15 „Hofeckle“): Größe 5,029 ha, davon zuvor 0,149 ha landwirtschaftliche Fläche, Untergrenzflur nach neuer digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2211), Bebauung in steiler Hanglage, gleichnamiger B-Plan letzte Änderung 2023, Anpassungen, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
8. Berichtigung einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Fläche Gemarkung Wolfach (Änderungsfläche W16 „Spitzrank – Untere Zinne“): Größe 0,983 ha davon 0,090 ha landwirtschaftlich genutzt, Grenzflur nach digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2210), entsprechend gleichnamigem B-Plan 2017, Änderung/Erweiterung nach Norden in Planung, angrenzend u.a. landwirtschaftliche Flächen
9. Berichtigung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Wohngebiet mit Grünfläche Gemarkung Oberwolfach (Änderungsfläche OW1 „Disleshof“): Größe 1,192 ha landwirtschaftliche Fläche, Nutzung als Grünland, in großen Teilen ist das Gebiet der Grenzflur zugeordnet nach digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-1693), gleichnamiger B-Plan 2011, vom Gebiet sind 0,755 ha bereits bebaut, Erweiterung in Planung, die planungsrechtliche Sicherung der Flächen dient u.a. auch dazu einen landwirtschaftlichen Bestand im Geltungsbereich zu sichern und die Entwicklung der Hofstelle städtebaulich zu steuern, angrenzend finden sich nach wie vor v.a. landwirtschaftliche Flächen, mögliche Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikte sind auf B-Plan-Ebene zu berücksichtigen, worauf im Bewertungsbogen hingewiesen wurde, Grünflächen wurden teilweise bereits ausgewiesen, womit ein Abstand gewährleistet werden soll (Benediktinenhausenhof); Ökokontomaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sollen vom Gemeindekonto abgebucht werden
10. Neuausweisung einer vorherigen Grünfläche und Gewerbefläche als Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof neben Gewerbe und Landwirtschaft Gemarkung Oberwolfach (Änderungsfläche OW3 „Ob der Kirche“): Größe 3,219 ha, davon hinzukommend 2,033 ha landwirtschaftliche Fläche/Grünfläche welche als Vorbehaltsflur II nach digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-1746) ausgewiesen ist, eine landwirtschaftliche Nutzung ist zu begrüßen, ebene Tallage, es findet ein Zielabweichungsverfahren statt bzgl. der Änderungsfläche Sondergebiet, angrenzend u.a. landwirtschaftliche Nutzung
11. Neuausweisung von Wohnbaufläche auf ehemaliger landwirtschaftlichen Fläche Gemarkung Oberwolfach (Änderungsfläche OW6 „Mühlengrün II“): Größe 1,445 ha wovon 0,753 ha landwirtschaftliche Fläche Grünland verloren gehen, ebenfalls Vorbehaltsflur II (OG-1746) nach digitaler Flurbilanz 2022/23, ebene Tallage, B-Plan in Planung, im Norden landwirtschaftliche Flächen angrenzend, Abstandsaufgaben beachten, eine Eingrünung des Baugebiets am nördlichen Rand wird empfohlen
12. Berichtigung Gewerbe und Landwirtschaft in Gewerbegebiet Gemarkung Oberwolfach (Änderungsfläche OW7 „Heizzentrale“): Größe 0,719 ha wovon 0,046 ha landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen waren, welche bereits nicht mehr in der neuen digitalen Flurbilanz hinterlegt sind, B-Plan „Matten“ 2020, teilweise landwirtschaftliche Flächen angrenzend

Anmerkung: Flächen welche im FNP bereits nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, aber noch landwirtschaftlich genutzt werden, bleiben in der vorangegangenen Aufstellung unberücksichtigt. Bsp. W3 „An der Schmelzbrücke“ welche bereits als gewerbliche

Fläche ausgewiesen war; auch hier geht weitere noch landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Flächenwertigkeit

Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten überplanten Flächen handelt es sich um Vorbehaltsfluren II, Grenzfluren und Untergrenzfluren der Digitalen Flurbilanz.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich deshalb folgende grundsätzlichen Hinweise:

- Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorbehaltsfluren sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden
- Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben unterschiedlicher Art zu nennen. Der Schutz und der Erhalt liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Wie unsere Prüfung ergab werden einzelne landwirtschaftliche Betriebe von der Flächeninanspruchnahme getroffen. Die Existenzgefahr für die Betriebe nimmt immer mehr zu. Der Bedarf an Ersatzflächen für die Betriebe ist gegeben.

Wir weisen weiter darauf hin, dass die ausgewiesenen Plangebiete z.T. nicht entlang der Flurstücks- oder Bewirtschaftungsgrenzen verlaufen. Als Folge kann es zu unzumutbaren Bewirtschaftungerschwernissen wie auch zu Missformen der Restgrundstücke und unwirtschaftlicher Zerschneidung der Flurstücke kommen. Es gilt dies zu vermeiden und die Agrarstruktur zu beachten.

Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Die Planungsgebiete sind z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen, möglicher Abdrift von Pflanzenschutzmittel ...) zu rechnen. Aus fachtechnischer Sicht weisen wir darauf hin, dass die entsprechenden Abstandsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung aufgenommen und eingeplant werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Je nach Verfahrensstand wurden Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt oder sind erst auf B-Plan-Ebene zu konkretisieren. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten.

Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) bedeutet, dass eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen ist. Dabei sind agrarstrukturelle Belange, wie ausreichende Schlaggröße oder zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten einzubeziehen. Sollten baurechtliche Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a Abs. 3, Satz 5 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.

Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstrukturen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Flurbilanz Baden-Württemberg Vorrangflur) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist auf diese Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Weitere Anmerkungen

Laut Planungsbüro (Umweltbericht S.25) ist aufgrund der geringen Anzahl an neuen Flächenausweisungen bei vorliegender Änderung des Flächennutzungsplans Wolfach/ Oberwolfach und aufgrund von fehlenden Alternativen in der Abwägung der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Flächenneuausweisungen vertretbar. Diese Aussage wird bereits vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und anschließender Abwägung getroffen. Künftig sollten neue Ansätze gefunden und nicht stets ein Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar hingenommen werden. Innenentwicklung sollte stets vor Außenentwicklung angedacht werden.

Wir begrüßen, dass im Rahmen des Baulückenkatasters eine 20 %ige Aktivierung von Bauplätzen in Wolfach/Oberwolfach angestrebt wird. Jede Bemühung lohnt sich. In Wolfach werden seitens der Gemeinde 3,36 ha Bauland (61 Bauplätze), in Oberwolfach 0,83 ha Bauland (15 Bauplätze) mit Potential seitens der Gemeinde gesehen. Nachverdichtung des Innenbereichs ist nötig, um die Flächen der Grünlandbetriebe im Schwarzwald teils noch mit Viehhaltung im Außenbereich zu schonen. Es gilt die Kulturlandschaft zu erhalten und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die regionale Wertschöpfung in ländlichen Räumen muss gesichert und entwickelt werden im Sinne einer standortgemäßen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion.

Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Voß

Telefonnummer: 0781 805 7208

Bearbeitet: Herr Teepe

Telefonnummer: 0781 805 7316

Die forstfachliche Prüfung der angrenzenden Waldflächen um das Vorhaben der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach hat folgendes Ergebnis:

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes grenzt teilweise an Wald, bzw. nimmt in einem kleinen Umfang auch Wald in Anspruch. Damit ist Wald indirekt (Waldabstand) und in kleinen Teilen direkt (Waldinanspruchnahme) betroffen.

Hinweise zum Bauen in der Nähe vom Wald sind in Begründung der vorgelegten 1. Änderung vom 15.5 2024 enthalten.

Ergänzend sind folgende Punkte zu beachten:

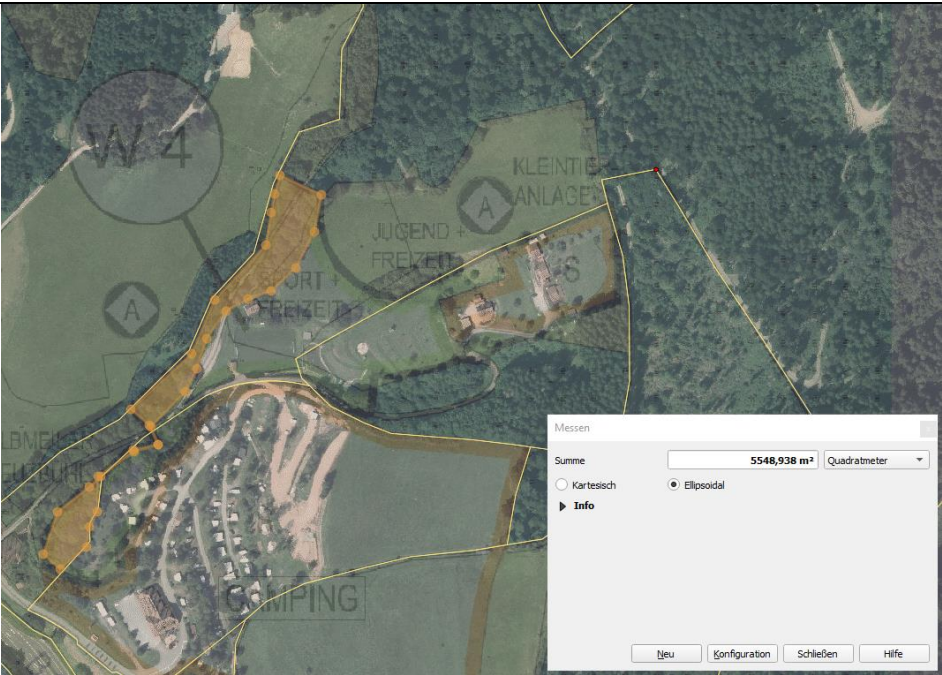
- Bei Eingriffen in Waldflächen ist eine Umwandlungsgenehmigung nach §§ 9-11 LWaldG erforderlich.

- Auf die Einhaltung der erforderlichen Regelwaldabstände §4 Abs 3 LBO wird hingewiesen. Wir legen es ins Ermessen der Baurechtsbehörde, ob ein Waldabstand hergestellt werden soll.

Hinweis zur Verkehrssicherungspflicht:

Durch Neuausweisungen und Berichtigungen entstehen für die Eigentümer der angrenzenden Waldflächen erhöhte Verkehrssicherungspflichten. Das Amt für Waldwirtschaft weist darauf hin, dass aufgrund von sich verändernden klimatischen Bedingungen vermehrt Absterbeprozesse im Wald zu beobachten sind. Hieraus resultieren höhere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflichten der Waldeigentümer.

Bezeichnung	Prüfung
Wolfach	
1. Neuausweisung	
W1 altes Forstamt	Im Osten grenzt Wald an. Bestandsbebauung, Hinweis auf Waldabstand
W5 Bike-Park	Im Westen grenzt Wald an die Fläche an, Bestand, Korrektur aus BLP verfahren
W10 Sägegrün	kein Wald
W11 Vorstadtberg	kein Wald
Kinzigtal	
W3 Schmelzbrücke/ Leindenbauer	Im Norden grenzt Wald an, Hinweis auf Waldabstand
Kirnbach	
W14 Sachtleben	kein Wald,
2. Berichtigungen	
Wolfach	
W2 Schirleberg	kein Wald betroffen
W7 Sägegrün II	kein Wald betroffen
W16 Sptizrang- Untere Zinne	In der Südwestecke grenzt Wald an, Hinweis auf Waldabstand
W15 -Hofeckle	Ca. 2.2 ha der Fläche sind Wald, diese ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, solle der gesamte Wald umgewandelt werden, grenzt Fläche im Norden an Wald an. Forstrechtlich wurde die Waldumwandlung in Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt
Kinzigtal	
W4- Campingplatz	nördlich des bestehenden Campingplatzes und südöstlich der W4-Fläche; sowie nordwestlich der W4 Fläche grenzt Wald an. Hinweis auf Waldabstand

	 <p>Die Prüfung der Fläche ergab: Die orange dargestellte Fläche ist Wald im Sinne des §2 LWaldG. Sofern durch eine Bauleitplanung (Bebauungsplan) Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG überplant werden würden, wird für diese Flächen nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Im Rahmen der übergeordneten Änderung des hier vorliegenden FNP ist diese nicht notwendig.</p>
W 17 St. Roman	kein Wald
Kirnbach	
W9 Sommeracker	kein Wald
W12 Am Liefersberg	Vesperstube liegt im Wald, die Parkplatzfläche grenzt nordöstlich an den Wald an. Nördlich der Freizeitfläche ist ebenfalls Wald, Hinweis auf Waldabstand und Umwandlung. Eine Umwandlungserklärung 31.8.2009 liegt vor.
Oberwolfach	
1. Neuausweisungen	
OW 3 Ob der Kirche	kein Wald
OW5 Allmend	Kein Wald
OW 6 Mühlengrün II	Im Osten grenzt teilweise Wald an, Hinweis auf Waldabstand
2.Berichtigungen	
OW1 Disleshof	kein Wald
OW7 Heizzentrale	Wald angrenzend im Südwesten, Hinweis auf Waldabstand

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Dr. Moschallski

Telefonnummer: 0781 805 9792

Keine Bedenken und Anregungen.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Bedenken. Die Flächen weisen hinsichtlich Artenschutz ein unterschiedlich hohes Konfliktpotential auf. Einige der Flächen beinhalten bzw. grenzen an gesetzliche geschützte Biotop an. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Je nach artenschutzrechtlicher Betroffenheit ergibt sich hierdurch ein höherer Ausgleichsbedarf. Gleiches gilt für die betroffenen Biotop und Mähweiden.

Diese Belange sind im Rahmen der jeweils aufzustellenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu dem mit Schreiben vom 11. Juni 2024 übersandten Flächennutzungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Oberflächengewässer

1. Gewässerrandstreifen

1.1 Sachstand

Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen berührt.

Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante.

In den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entlang der Fließgewässer beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG“ zu kennzeichnen.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme ist folgender Hinweis im Festsetzungsteil aufzunehmen:

„Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.“

1.2 Fachtechnische Beurteilung

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg - Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <https://pd.lubw.de/85718>

Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben.

Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.

2. Überschwemmungsgebiete

2.1 Sachstand

Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.

In geeigneter, vollstreckbarer Weise ist sicherzustellen, dass der verlorene Rückhalteraum mindestens vor Satzungsbeschluss eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes baulich ausgeglichen wird.

2.2 Fachtechnische Beurteilung

Über die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage im Onlinekartendienst des Landes können Informationen zu den Überflutungsjährlichkeiten und -wassertiefen punktgenau abgefragt werden: <http://www.hochwasser-bw.de> > Bereich „interaktive Karten“: Gefahrenkarte.

3. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

3.1 Sachstand

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

3.2 Hinweis / Handlungsempfehlung

Da es sich bei den o.g. Plangebieten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Starkregen

Der Träger der Bauleitplanung hat im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht sämtliche Hochwasserrisiken zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Im Bauleitplan ist deshalb darzulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächlich abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen.

II.

Altlasten

Sachstand

Für die genannten Änderungsgebiete W 7, W 10, W 14, W 16, OW 1 und OW 5 sind dem Landratsamt Ortenaukreis jeweils im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt, die im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben wurden.

Gegen die im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinfachten Verwaltungsgemeinschaft „Wolfach - Oberwolfach“ geplanten Neuausweisungen bzw. Berichtigungen bestehen für die genannten Änderungsgebiete W 7, W 10, W 16, OW 1 und OW 5 aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine Bedenken.

Für das Gebiet W 14 sind für die geplante Neuausweisung auch Vorgaben der Altlastenbearbeitung zu berücksichtigen.

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Vereinfachten Verwaltungsgemeinschaft „Wolfach - Oberwolfach“ sind dem Landratsamt Ortenaukreis Altstandorte, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese werden beim Landratsamt Ortenaukreis entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer kontinuierlichen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis erfragbar.

Fachtechnische Beurteilung

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Sofern eine bauliche Nutzung auf einer der in der Datenbank des Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Ortenaukreis dokumentierten Fläche vorgesehen ist, ist diese Fläche entsprechend zu **kennzeichnen**.

Wenn eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil, z. B. aufgrund des Maßstabes, nur für große Flächen möglich ist, sollte in den Planungsunterlagen bzgl. der Vollständigkeit auf den schriftlichen Teil des Flächennutzungsplanes verwiesen werden.

Anregungen und Hinweise

Wir empfehlen den o. g. Sachstand aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen.

III.

Hinsichtlich der Themen "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**", „**Abwasserentsorgung**“ und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

I.

Grundwasser

Umfang und Detaillierungsgrad

- Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)

- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten
- Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)
- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten
- Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers
- Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Oberflächengewässer**“ und „**Boden/Altlasten**“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*** Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Aus unserer Sicht ergeben sich zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen.

Wir bitten Sie jedoch uns bei der Planung und Erstellung konkreter Bebauungspläne, die sich auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplans entwickeln, zu beteiligen, um die „abfallabfuhrtechnischen“ Belange – in Abstimmung mit dem Abfuhrunternehmen – prüfen und beurteilen zu können. Bei der Planung müssen bezüglich der Aufnahme und Abfuhr von Abfällen die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen berücksichtigt werden. Des Weiteren sind bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu beachten.

Die Art und Weise der verkehrstechnischen Erschließung von Baugebieten kann Einfluss auf die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen und damit auch Auswirkungen auf den Abholservice haben.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Kaspar



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien
Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Planungsbüro Fischer
Günterstalstr. 32
79100 Freiburg

DB AG -DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041 Sr
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Frau Barbara Schreiber
barbara.ba.schreiber@deutschebahn.com
Tel: 0721 938-3675

Allgemeine Mail-Adresse:
dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TÖB-BW 24-178201

04.07.24

Ihre Zeichen: BU-bi

Ihr Schreiben vom 11.06.24

1. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Gegen die 1. Änderung des o. g. Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen: ...



gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o.g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Absatz 2 BauGB eine **vorbereitende Bauleitplanung** darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>

