

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	3
A.2	Landratsamt Emmendingen – Naturschutz	6
A.3	Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	6
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehr	7
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheit	7
A.6	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaft	8
A.7	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange	8
A.8	Landratsamt Emmendingen – ÖPNV	9
A.9	Landratsamt Emmendingen – Kommunale Abfallwirtschaft	9
A.10	Landratsamt Emmendingen – Denkmalschutz	10
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	10
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	11
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	14
A.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	16
A.15	Regionalverband Südlicher Oberrhein	17
A.16	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	19
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH	20
A.18	Deutsche Telekom Technik GmbH	20
A.19	Vodafone West GmbH	21
A.20	Landesnatschutzverband BW / BUND	22
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
B.1	Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz	23
B.2	Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht	23
B.3	Landratsamt Emmendingen – Straßenbau	23
B.4	Landratsamt Emmendingen – Flurneuordnung	23
B.5	Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen	23
B.6	Landratsamt Emmendingen – Baurecht	23
B.7	badenovaNETZE GmbH	23
B.8	Netze BW GmbH	23
B.9	TransnetBW GmbH	23
B.10	terranets bw GmbH	23
B.11	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	23
B.12	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	23
B.13	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald	23
B.14	Gemeinde Gutach im Breisgau	23
B.15	Naturschutzbeauftragte LKR Emmendingen	23
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	23
B.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	23
B.18	Amprion GmbH	23
B.19	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Hausach	23
B.20	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen	23
B.21	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haslach im Kinzigtal	23
B.22	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal	23

B.23	Gemeinde Simonswald	23
B.24	Gemeinde Hofstetten	23
B.25	Gemeinde Mühlenbach	23
B.26	Gemeinde Freiamt	23
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	24

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.1.1	Die Intention, den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit touristischer Nutzung auszubauen, ist aus Sicht der Bauleitplanung nachvollziehbar und begründet. Auf vorhandene Infrastruktur kann zurückgegriffen werden. Auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) wird hingewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch die Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender baulicher Anlagen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.
A.1.2	Der Geltungsbereich ist nicht in allen Abbildungen identisch dargestellt (nördliche Fläche oberhalb Weg). Wir bitten um einheitliche Darstellung in allen Unterlagen zur FNP Änderung.	Dies wird berücksichtigt. Die Darstellung des Geltungsbereich wird in den Unterlagen geprüft und angepasst.
A.1.3	Weiteres Verfahren (Offenlage) Bei der nächsten Verfahrensstufe der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes sind außer den üblichen Unterlagen, die zum Änderungsentwurf eines Bauleitplanes gehören, einschließlich des Umweltberichtes, auch die nach Ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten mit auszulegen. Dazu gehört ferner die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (siehe § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslage hinzuweisen. Hierzu wird auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 12.06.12, AZ: 8 S 1337/10 (sowie auf die Bestätigung dieses Urteil durch das Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013 (AZ: 4 CN 3.12)), wonach es ...“ausreichend, aber auch erforderlich ist, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen. Diesen Anforderungen ist nicht genügt, wenn in dem Bekanntmachungstext lediglich auf ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie auf den Umweltbericht hingewiesen wird, die in letzterem enthaltenen umweltbezogenen Informationen aber	Dies wird berücksichtigt. Die Vorgaben zu den Unterlagen und der Durchführung der Offenlage wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht mit einer themenbezogenen Kurzcharakterisierung bezeichnet werden“.... Wie eine solche Zusammenfassung im Einzelnen auszusehen hat, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend ist stets, ob die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion gerecht werden. Das kann im Einzelfall bereits bei einer schlagwortartigen Bezeichnung behandelter Umweltthemen der Fall sein. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. In diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen sogar eine Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen kann hierbei grundsätzlich nicht mehr als eine Gliederungshilfe sein, weil die bekanntzumachenden Umweltinformationen stets nur den konkret vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen entnommen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung in allen Gemeinden des Verbandes erfolgen muss. Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung zur Offenlage entsprechend hinzuweisen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen darf für den Bürger nicht unzumutbar erschwert werden. Aus diesem Grund empfehlen wir, die Unterlagen in allen Gemeinden des Verbandes auszulegen. Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung dann ebenfalls hinzuweisen. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen. Dies bedeutet, dass diejenigen Träger zu beteiligen sind, die möglicherweise berührt sein können. Von einer Beteiligung darf nur dann abgesehen werden, wenn das „Berührtsein“ mit ausreichender Sicherheit auszuschließen ist. Wir bitten hier insbesondere um Prüfung, ob alle angrenzenden Gemeinden und Verbände berührt sein können und ggf. vollständige Beteiligung der betreffenden Stellen.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe wird um die Übersendung der Ergebnisse der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gebeten. Dies kann auch in elektronischer Form erfolgen. Bei Änderung des Bauleitplanes nach der Offenlage ist § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten. Unter Umständen ist eine zweite Offenlage durchzuführen. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu machen.	
A.1.4	Weiteres Verfahren Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigungsbedürftig. Die Genehmigung nach dem Feststellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes ist mit folgenden Unterlagen zeitnah zu beantragen: - Belege zu den öffentlichen Bekanntmachungen der Einladungen der öffentlichen Sitzungen der Gemeinderäte und des Gemeindeverwaltungsverbandes - Protokolle der Beschlüsse der jeweiligen Gemeinderäte sowie des Gemeindeverwaltungsverbandes zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Vermerk zur Öffentlichkeit der Sitzungen und zur Befangenheitsprüfung - Belege über die öffentlichen Bekanntmachungen in den Amtsblättern des Gemeindeverwaltungsverbandes - Eingegangene Stellungnahmen (außer der des Landratsamtes) auch von den privaten Einwendern bzw. Hinweis, falls keine privaten Einwendungen eingegangen sind - Zusammenstellung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit der Abwägungsentscheidung des Gemeindeverwaltungsverbandes und dem Feststellungsbeschluss - Eine Fassung der aktuellen, ausgefertigten - also mit Unterschrift des Gemeindeverwaltungsverbandsvorsitzenden - versehenen Planunterlagen	Dies wird berücksichtigt. Die Vorgaben zur Genehmigung nach Feststellungsbeschluss werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2	Landratsamt Emmendingen – Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.2.1	Der GVV Elzach-Winden-Biederbach plant mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Landwirtschaft und Tourismus die 16. Änderung des Flächennutzungsplans in Elzach-Prechtal. Mit der Ausweisung der ca. 1,7 ha großen Fläche sollen die planerischen Grundlagen für den Ausbau der touristischen Nutzung geschaffen werden. Zu den Unterlagen gehört u.a. ein FNP-Steckbrief sowie eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Beide Unterlagen sind methodisch korrekt erarbeitet und kommen zu nachvollziehbaren Ergebnissen. Schutzgebiete, oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass für die Artengruppen der Vögel und Reptilien bis zur Offenlage des Bebauungsplans eine Erfassung im Gelände erfolgen muss. Für die Artengruppe der Fledermäuse müssen auf der Ebene des Bebauungsplans ggf. noch Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Bilanzierung des Eingriffs muss auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3	Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.3.1	Oberflächengewässer: Keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	Grundwasser: Keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet der 16. Änderung befindet sich außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets. Vorgaben und Hinweise erfolgen über die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.3	Abwasser: Keine Anregungen oder Bedenken auf Ebene des Flächennutzungsplanes	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.4	Wasserversorgung: Zur Versorgung des überplanten Gebietes „Schlosshof“ mit Trink- und Brauchwasser liegt aktuell keine Möglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vor. Der Nachweis einer ausreichenden Versorgung mit Trink- und	Dies wird berücksichtigt. Der Nachweis einer ausreichenden Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird als Vorgabe für den Bebauungsplan in den Steckbrief der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Brauchwasser ist im Bebauungsplanverfahren vorzulegen.	
A.3.5	Altlasten und Bodenschutz: 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. Als bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen sollten Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, die zur Grundwasserneubildung und zur Verzögerung des Wasserabflusses beitragen können. Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt ist zu behandeln. Ausgleichsmaßnahmen bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Soll für ein Einzelvorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eines ggf. notwendigen Bodenschutzkonzepts ist auf Bebauungsplanebene oder im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und kann daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt werden.
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehr (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.4.1	Zur 16. Änderung des FNP gibt es keine weiteren straßenrechtlichen Ergänzungen. Das Plangebiet kann über die B294 erreicht werden, dann direkt über den Schlosshofweg, der direkt zum Hof führt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheit (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.5.1	Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Vorgaben zu Erschließungsmaßnahmen können auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht geregelt werden.
A.5.2	Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen	Dies wird nicht berücksichtigt. Der Hinweis zur Anzeigepflicht und regelkonformen Herstellung von Trinkwasseranlagen ist kein Inhalt eines Flächennutzungsplans oder deren Änderung und kann daher im vorliegenden Verfahren nicht aufgenommen werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hergestellt bzw. betrieben werden ist hinzuweisen. Zudem ist gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen).	
A.5.3	Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden. Zudem setzen wir voraus, dass die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser aus der Wasserversorgung dauerhaft gewährleistet ist.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Pflanzlisten und die Versorgungssicherheit können auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht geregelt werden. Ein Hinweis zur Versorgung mit Trinkwasser wird in den Steckbrief aufgenommen.
A.6	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.6.1	Die von o.g. Planvorhaben betroffene Grünlandfläche liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Grenzflur und ist agrarstrukturell nicht hochwertig. Der Betrieb „Schlosshof“ ist bereits sehr stark touristisch geprägt. Wir weisen darauf hin, dass es zu einer wesentlich stärkeren Verkehrsbelastung kommen wird und es insbesondere durch große Campingfahrzeuge zu Konflikten mit land- und forstwirtschaftlichem Verkehr kommen kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzuhalten, dass im Plangebiet ein Konzept des mehrtägigen Aufenthalts verfolgt wird. Der Campingplatz ist für 16 Stellplätze geplant. Es handelt sich damit nicht um eine Anlage mit hoher Umschlagshäufigkeit oder ausgeprägtem Tagesgästekverkehr. Im Regelfall erfolgen An- und Abreisen gebündelt. Vor diesem Hintergrund ist zwar gegenüber der Bestandssituation mit einer Verkehrszunahme zu rechnen, diese bewegt sich jedoch in einem überschaubaren Rahmen und erreicht keine Größenordnung, die als wesentlich stärker im Straßenverkehrsrechtlichen oder städtebaulichen Sinn zu bewerten wäre. Zudem bestehen bereits Übernachtungsmöglichkeiten, deren Gäste ebenfalls mit Pkw an- und abreisen und damit in denselben Verkehrsraum eingebunden sind. Konfliktsituationen mit landwirtschaftlichem Verkehr sind daher nicht neu, sondern Teil der bestehenden Nutzungsmischung. Anhaltspunkte für eine bislang problematische Verkehrssituation liegen nicht vor.
A.7	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.7.1	Im Planungsbereich liegen keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG, jedoch grenzt nördlich/ oberhalb des Planungsgebietes unmittelbar Wald an. Der gesetzliche Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO wird deutlich unterschritten, wodurch seitens der unteren Forstbehörde erhebliche Bedenken gegen die geplante Anlage des Campingplatzes bestehen. Eine nachträgliche Umwandlungsgenehmigung zur	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Waldes. Eine Waldumwandlung soll nicht erfolgen. Da der Waldabstand jedoch nicht eingehalten wird, soll auf Ebene des Bebauungsplans ein Vertrag abgeschlossen werden, durch den sichergestellt wird, dass regelmäßige Kontrollen im Waldstück erfolgen und umsturzgefährdete Bäume entfernt werden. Dies widerspricht auch nicht der Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsfläche, da für den

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Herstellung des gesetzlich geforderten Waldabstandes kann ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt werden. Zudem befinden sich im angrenzenden Waldstück (Flurstück Nr. 1910) Ausgleichsflächen für eine Waldumwandlung aus dem Jahr 2017 (Az. 8604.11/316-010), zu deren Umsetzung sich die Grundstückseigentümerin für 30 Jahre verpflichtet hat.	angrenzenden bestehenden und intensiv auch als Wanderweg genutzten Weg, der ebenfalls in den B-Plan aufgenommen wird, bereits Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit entnommen werden dürfen und müssen. Insgesamt erfolgt die Abstimmung im Bebauungsplanverfahren.
A.8	Landratsamt Emmendingen – ÖPNV (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.8.1	Das Amt für ÖPNV des Landratsamts Emmendingen möchte darauf hinweisen, dass der geplante Campingplatz mit rund 1,5 km recht weit von der nächsten ÖPNV-Haltestelle entfernt liegt. Der Landkreis wird keine näherliegende Haltestelle einrichten können. Gerade im Sinne eines nachhaltigen Tourismus sollte dieser Aspekt beachtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Zunächst ist festzuhalten, dass im Plangebiet ein Konzept des mehrtägigen Aufenthalts mit einer Zielgruppe von jungen Familien verfolgt wird. Daher ist aus der Erkenntnis der bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten davon auszugehen, dass die Anreise auch zukünftig ausschließlich mit dem PKW erfolgt. Im weiteren Verlauf verbringen die Besucher dann in der Regel die Ferienzeit auf dem Bauernhof oder in der unmittelbaren Umgebung. Daher wird von Seiten des Bauherrens die Errichtung einer ÖPNV-Haltestelle nicht angestrebt. Dem nachhaltigen Tourismus soll demnach über das Angebot eines Urlaubsbauernhofs und dem mehrtägigen Aufenthalt Rechnung getragen werden.
A.9	Landratsamt Emmendingen – Kommunale Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
	Belange der Abfallwirtschaft	
A.9.1	<u>Erdaushub:</u> Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. <u>Diese Vorgaben sind im Verfahren der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.</u> Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.	Dies wird nicht berücksichtigt. Zwar sind die Vorgaben zum Erdaushub in Form eines Hinweises zu berücksichtigen. Der Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufzunehmen und kann daher im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt werden.
A.9.2	Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10	Landratsamt Emmendingen – Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)	
A.10.1	Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 29.07.2024)	
A.11.1	Wir danken für die im Sommer 2023 erfolgte frühzeitige Vorabstimmung der Planung mit uns und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	Entsprechend unserer Stellungnahme vom 13.07.2023 bitten wir um Darlegung der gemeindlichen Planungsziele im Hinblick auf mögliche touristische Standorte im Gemeindegebiet und um Erläuterung, dass der gewählte Standort im Ergebnis auch der aus Gemeindesicht favorisierte Standort ist. Die bestehenden Ausführungen zur Standortwahl sind hierfür noch nicht ausreichend: Aus raumordnerischer Sicht ist die planerische Entscheidung für die touristische Entwicklung an diesem Standort - wie bei einem gemeindlichen Tourismuskonzept - mit der Aussage zu verbinden, dass weitere ähnliche Standorte (landwirtschaftliche Hofstrukturen) untersucht wurden, hierfür jedoch keine planerischen Absichten zur touristischen Weiterentwicklung bestehen. Sofern mit der Planung eine Entwicklung angestoßen würde, wonach derartige touristische Entwicklungen an mehreren oder gar allen vergleichbaren Standorten ermöglicht werden könnten, wäre dies aus raumordnerischer Sicht und im Sinne kompakter Siedlungsstrukturen abzulehnen.	Dies wird berücksichtigt. Auf den Beschlussvorschlag A.15.2 wird verwiesen.
A.11.3	Wir bitten weiterhin, den Flächenbedarf kritisch zu überprüfen und möglichst zu reduzieren. Dies gilt mit der nun vorgelegten Planung umso mehr, da die aktuelle Planung eine Vergrößerung des Campingplatzes im Vergleich zu dem ursprünglichen Betriebskonzept vorsieht. Ergänzend verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 18.07.2024, der wir uns vollumfänglich anschließen.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Beschlussvorschläge A.15.3 und A.15.4 wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 23.07.2024)	
A.12.1	Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
A.12.1.1	<u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u> .	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.1.2	<u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.1.3	<u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.2	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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	<u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Ibenbach-Sedimente (Rotliegend). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. In der <u>Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg</u> ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete direkt an der südlichen Grenze des Plangebietes eingetragen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.12.3.1	<u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3.2	<u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe 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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3.3	<u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.4	Landesbergdirektion	
A.12.4.1	<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.5	Allgemeine Hinweise <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> 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 <u>LGRBAnzeigeportal</u> zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>. Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u>.	
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 28.06.2024)	
	Vorhaben	
A.13.1	Gegenstand der vorgelegten Planänderung sind Erweiterungen der Ferienwohnungen sowie die Anlage des Wohnmobilstell- und Campingplatzes auf dem Schlosshof, der bisher aus dem ursprünglichen Bauernhof mit Wohnhaus und Scheune sowie dem separaten Erweiterungsgebäude besteht. Hinzu kommen nördlich der Straße Ställe und verschiedene bauliche Anlagen mit verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen, wie beispielsweise einem Stall für die Ponys oder Hallen für die verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen Geräte. Im Zuge der Weiterentwicklung des Hofes soll das Angebot an Ferienwohnungen erweitert werden, indem innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen weitere Ferienwohnungen durch verschiedene Umbaumaßnahmen hergestellt werden sollen. Die Bettenzahl soll von heute 15 Betten in 4 Ferienwohnungen auf zusätzlich weitere 20 Betten in bis zu 7 Ferienwohnungen erweitert werden. Die bestehende Spielscheune soll ebenfalls im Bestand erweitert werden. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 1910. Dieses hat insgesamt eine Größe von etwa 18 ha, von denen jedoch nur etwa 1,7 ha in zweckdienlicher Abgrenzung durch die nun vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird korrekt wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag													
	 Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Tourismus“ umgewandelt werden. <table><tr><th rowspan="2">Änderungsbereich</th><th rowspan="2">Flächennutzung</th><th colspan="2">Fläche in ha</th></tr><tr><th>Bisherige Darstellung</th><th>Zukünftige Darstellung</th></tr><tr><td rowspan="2">Änderungsbereich „Schlosshof Elzach“</td><td>Landwirtschaftliche Fläche</td><td>1,7 ha</td><td>-</td></tr><tr><td>Sonderbaufläche „Landwirtschaft / Tourismus“</td><td>-</td><td>1,7</td></tr></table>	Änderungsbereich	Flächennutzung	Fläche in ha		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung	Änderungsbereich „Schlosshof Elzach“	Landwirtschaftliche Fläche	1,7 ha	-	Sonderbaufläche „Landwirtschaft / Tourismus“	-	1,7	
Änderungsbereich	Flächennutzung			Fläche in ha											
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung												
Änderungsbereich „Schlosshof Elzach“	Landwirtschaftliche Fläche	1,7 ha	-												
	Sonderbaufläche „Landwirtschaft / Tourismus“	-	1,7												
	Stellungnahme														
A.13.2	Im unmittelbaren Vorhabenbereich ist kein Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, jedoch grenzt Wald an das Plangebiet unter Berücksichtigung der Waldabstandsvorschrift gem. § 4 Abs. 3 LBO an, dadurch liegt eine indirekte Betroffenheit von Wald i. S. v. § 2 LWaldG vor. Aufgrund der derzeit vorhandenen Unterschreitung der 30 m Waldabstandslinie gem. § 4 Abs. 3 LBO im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen erhebliche Bedenken gegen die Anlage des Campingplatzes mit Unterschreitung des Waldabstandes in diesem Bereich. Das Waldabstandsgebot dient einerseits der Vermeidung von Brandgefahren für den angrenzenden Wald, andererseits aber auch dem Schutz der Nutzer der Stellplätze vor Gefahren für Leben und Gesundheit durch Astbruch und umstürzende Bäume. Eine Unterschreitung des Waldabstands wird von der Höheren Forstbehörde daher grundsätzlich nicht befürwortet und mitgetragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans soll ein Vertrag bezüglich des Waldabstandes abgeschlossen werden, der dazu verpflichtet, den Wald innerhalb der 30 m zum Campingplatz regelmäßig zu kontrollieren und umsturzgefährdete Bäume oder abbruchgefährdete Äste zu entfernen. Damit wird die Sicherheit der Nutzer gewährleistet. Zum Schutz des Waldes vor Waldbränden sollen auf dem Campingplatz selbst keine Feuerstellen zugelassen werden. Stattdessen sollen diese im Bereich der bestehenden Gebäude und somit außerhalb des Waldabstands von 30 m angelegt werden. Insgesamt erfolgt die Klärung daher im Bebauungsplanverfahren bzw. auf Betriebsebene.													
A.13.3	Im Hinblick auf die Sicherheit der sich auf den Stellplätzen aufhaltenden Menschen und der zu erwartenden Instabilität infolge des Klimawandels und einer damit erhöhten Brandgefahr für den angrenzenden Wald, raten wir dringend den nach § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebenen Mindestabstand von 30 m bei den Planungen zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag A.13.2 wird verwiesen.													

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Im Einzelfall kann die zuständige Bau-rechtsbehörde Ausnahmen von der Wald-abstandsregelung gem. § 4 Abs. 3 LBO zu-lassen, sodass eine Unterschreitung des Waldabstands möglich ist. Sollte die Bau-rechtsbehörde eine Ausnahme von der Waldabstandsregelung erteilen, so hat diese, die Entscheidung zu verantworten.	
A.13.4	Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine nachträgliche Umwandlungsgeneh-migung zur Herstellung des Waldabstan-des nicht in Aussicht gestellt werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag A.13.2 wird verwiesen.
A.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 01.07.2024)	
A.14.1	Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenk-male sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwar-tenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Seitens der Archäologischen Denkmal-pflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehe-ner Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies ge-mäß § 20 DSchG umgehend einer Denk-malschutzbehörde oder der Gemeinde an-zuzeigen. Archäologische Funde (Stein-werkzeuge, 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, so-fern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahn-det. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen soll-ten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunter-lagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Hinweise sind in die Bebauungsvorschriften des Be-bauungsplans aufzunehmen und können daher in die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung nicht übernommen werden.
A.14.3	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.07.2024)	
A.15.1	Die FNP-Änderung und der Bebauungsplan umfassen einen Geltungsbereich von ca. 1,7 ha und sehen im Wesentlichen eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet „Landwirtschaft/Tourismus/Camping“ vor. Anhand des „Betriebskonzept Schlosshof“ vom 07.07.2023 ist zwischen der Stadt Elzach, dem RP und uns eine Vorabstimmung des Vorhabens erfolgt. Das RP hat mit Schreiben vom 13.07.2023 an die Stadt Elzach grundsätzlich eine positive Rückmeldung gegeben, auch in unserem Namen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Allerdings sollte aus der Begründung zur FNP-Änderung und dem Bebauungsplan hervorgehen, „dass sich die Gemeinde mit möglichen touristischen Standorten auseinandergesetzt hat und der gewählte Standort im Ergebnis auch der aus Gemeindesicht favorisierte Standort ist“. Dies geht aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht hervor.	Dies wird berücksichtigt. Eine tiefergehende Auseinandersetzung mit dem aus Gemeindesicht favorisierten Standort wird zur Offenlage in der Begründung ergänzt.
A.15.3	Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die Flächeninanspruchnahme des Campingplatzes im Sinne einer „kompakten Anordnung in direkter räumlicher Nähe zum baulichen Bestand“ reduziert werden kann.	Dies wird nicht berücksichtigt. Dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kommt grundsätzlich ein hohes Gewicht zu. Vorliegend ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erweiterungsfläche bereits in funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Standort steht und keine isolierte Neuinanspruchnahme an anderer Stelle darstellt. Bei der Verortung wurde darauf geachtet, dass die Fläche wie der bauliche Bestand südlich des Schlosshofwegs angeordnet wird, um somit eine Bündelung des Angebots zu erreichen. Gleichzeitig kann hiermit eine regelmäßig, ggf. unvorsichtige Querung der Straße durch Kinder vermieden werden und damit die Verkehrssicherheit mit dem landwirtschaftlichen Verkehr sichergestellt werden. Eine kompakte Entwicklung in räumlicher Anbindung an den Bestand ist insofern gewährleistet. Bislang liegt der Anordnung der Campingplätze im Sondergebiet „Camping“ bzw. der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan lediglich eine Vorplanung vor, die tatsächliche Anordnung und Größe ist unabhängig von den Bauleitplanverfahren final festzulegen und zu errichten. Die Bauleitpläne schaffen daher nur den planungsrechtlichen Platz mit Spielräumen für die spätere Anordnung. Darüber hinaus sieht das aktuelle Planungskonzept bereits vor, die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		einzelnen Campingplätze nicht dicht aneinander zu platzieren, sondern mit dem Eingrünungsmaßnahmen voneinander zu trennen und damit den ökologischen und landschaftsbildprägenden Aspekten eine lockeren und offenen Anordnung Rechnung zu tragen, entsprechend den baulichen Anlagen des Schlosshofs.
A.15.4	Die vorliegende Planung sieht jedoch eine deutliche Vergrößerung um knapp 0,8 ha der damals angedachten Campingplatzfläche vor, da eine Erweiterungsoption mit eingeflossen ist. Entsprechend den Zahlen des Betriebskonzeptes vom 07.07.2023 sind 15 Camping-Stellplätze zwischen 60 und 120 qm vorgesehen. Dies entspricht einer Gesamtfläche von 960 -1920 qm. Unter Berücksichtigung einer internen Erschließung würde sich das gesamte SO Camping auf max. ca. 2500 qm belaufen. Hinsichtlich der Lage im Biotopverbund nach Generalwildwegeplan Baden-Württemberg, hinsichtlich des Freiraumschutzes im Außenbereich und hinsichtlich der ausschließlich ergänzenden Campingplatznutzung eines landwirtschaftlichen Betriebs in abgesetzter Lage halten wir es für erforderlich diese Größenordnung bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ursprünglich war gedacht, dass der Campingplatz als Ergänzung des Ferienwohnungs-Beherbergungskonzeptes dient, inzwischen entwickelt er eine kritisch zu würdigende Dominanz.	Dies wird nicht berücksichtigt. Im Bezug auf die Größe der Anlage eine Klarstellung vorweg. An den im Betriebskonzept angedachten Größen der einzelnen Campingplätzen von 60 m² bis 120 m² wird weiterhin festgehalten. Für den ersten Bauabschnitt mit 16 Campingplätzen ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von maximal 1920 m² und für einen zukünftigen zweiten Bauabschnitt mit 10 Campingplätzen ein Flächenbedarf von maximal 1200 m². Für die Erschließung mit einem Einbahnstraßensystem und einer getrennten Ein- und Ausfahrt sind etwa 1050 m² vorgesehen, die aber bereits vollständig im Bauabschnitt 1 gebaut werden muss. Von dem 0,77 ha großen Sondergebiet „Camping“ werden daher lediglich maximal ca. 0,42 ha beansprucht. Da das Gelände aktuell ein deutliches Gefälle besitzt, ist für die Standsicherheit der Campinganlagen eine Nivellierung des Geländes im Bereich des Campingplatzes notwendig. Die Platzbedarfe für die daraus resultierenden Böschung nördlich und südlich des Campingplatzes werden in der Planung berücksichtigt, so dass die restlichen ca. 0,35 ha durch die Böschungen in Anspruch genommen werden. Die eigentliche Vergrößerung, der zweite Bauabschnitt mit 1.200 m², stellt damit lediglich einen Bruchteil des 7.700 m² großen Sondergebiets „Camping“ dar. Dennoch handelt es sich selbstverständlich um eine Erweiterung der Planung gegenüber früheren Überlegungen Diese Erweiterungsfläche ist jedoch nicht als unmittelbar umzusetzende Baumaßnahme zu verstehen, sondern als langfristige Entwicklungsoption im Rahmen des Bebauungsplans und der parallelen Anpassung des Flächennutzungsplans. Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung vorausschauend zu steuern und planungsrechtlich abzusichern, nicht lediglich den aktuellen Bedarf abzubilden. Die Aufnahme einer Erweiterungsoption dient der Sicherung einer geordneten Entwicklung. Würde die Fläche jetzt nicht mitgedacht, müsste im Falle eines späteren Bedarfs erneut ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, mit entsprechenden zeitlichen Verzögerungen, zusätzlichem Verfahrensaufwand und erneuter Flächenprüfung. Eine langfristige

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		planerische Sicherung schafft demgegenüber Klarheit und vermeidet Stückwerk. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die tatsächliche Inanspruchnahme der zusätzlichen 1.200 m² weder zeitlich festgelegt noch zwingend vorgesehen ist. Ob und wann eine Erweiterung erfolgt, hängt von der tatsächlichen Nachfrage und der betrieblichen Entwicklung ab. Die planerische Festsetzung eröffnet lediglich die Möglichkeit, sie begründet keine Umsetzungspflicht. Insgesamt stellt der Campingplatz als neues touristisches Angebot weiterhin eine Erweiterung des bestehenden touristischen Angebots (Ferienwohnungen) dar. Aus dem damaligen Betriebskonzept geht aus den Flächenansprüchen aber bereits hervor, dass der Campingplatz keinen kleinen ergänzenden Baustein darstellt, sondern als gleichwertiges Angebot zu den Ferienwohnungen entwickelt werden soll.
A.16	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 29.07.2024)	
A.16.1	Die Familie Joos betreibt in Prechtal bereits in 5. Generation einen Biolandhof mit Land- und Forstwirtschaft sowie eigener Brennerei. Seit über 40 Jahren wird auf dem „Schlosshof“ – mit Schwerpunkt Familien mit Kindern – zudem bereits Urlaub auf dem Bauernhof angeboten. Letzterer wurde als betriebswirtschaftlich notwendiges Standbein über die Jahre kontinuierlich ausgebaut. Aktuell wird laut Homepage die Vermietung von zwischenzeitlich 5 Ferienwohnungen angeboten. (In den Planunterlagen ist von 4 Ferienwohnungen die Rede.) Nun soll das touristische Angebot nochmals deutlich ausgebaut werden, indem weitere Ferienwohnungen – wohl ausschließlich durch Aus- und Umbau des bestehenden Gebäudebestands – und ein neu anzulegender Campingplatz mit zunächst 16 Stellplätzen, bei erfolgreicher Annahme des Angebotes im Endausbau mit 26 Stellplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte realisiert werden sollen. In den Unterlagen ist von bis zu 7 zusätzlichen Ferienwohnungen mit bis zu 20 Betten die Rede. Der Schlosshof liegt im Nordwesten von Elzach-Prechtal, unmittelbar an den Gemarkungsgrenzen der Gemeinden Hofstetten und Mühlbach und weitab der Siedlungsbereiche der Stadt Elzach im Außenbereich. Die aktuellen Vorhaben sind im	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird korrekt wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rahmen der Privilegierung nach § 35 BauGB nicht mehr darstellbar, so dass nun ein Bebauungsplan aufgestellt sowie der Flächennutzungsplan angepasst werden muss. Das vorgesehene Plangebiet umfasst einen ca. 1,7 ha großen Teilbereich des Schlosshofareals. Ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzte Bereiche des Hofes sollen nicht mit einbezogen werden.	
A.16.2	FNP-Änderung Zurzeit sind hierzu keine gesonderten Anmerkungen oder Anregungen erforderlich. Zur Offenlage behalten wir uns weitere Anmerkungen oder Anregungen vor (Bebauungsplan und FNPÄ).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
		
A.17	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 26.07.2024)	
A.17.1	Wir möchten Sie darüber informieren, dass wir bereits zum Bebauungsplan Stellung bezogen haben. Diese Stellungnahme gilt auch für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme aus dem Bebauungsplan wird daher nachfolgend in die Abwägungstabelle der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.
A.18	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 26.07.2024)	
A.18.1	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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Betroffenheit durch Leitungen und daraus resultierende mögliche Festsetzungen oder Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplans zu treffen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann der Belang daher nicht berücksichtigt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.	
		
A.19	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 12.07.2024)	
A.19.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilien-wirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	/ Vodafone West GmbH angefordert werden.	
A.20	Landesnatschutzverband BW / BUND (Schreiben vom 25.07.2024)	
A.20.1	Diese Stellungnahme erfolgt im Namen des Landesnaturschutzverbandes mit seinen angeschlossenen Verbänden sowie des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.20.2	Die Einrichtung des Campingplatzes mit seiner Lage innerhalb des internationalen Wildkorridors mit den umgebenden Waldflächen ist sehr bedenklich. Aufgrund der dadurch zu erwartenden Störungen durch Verkehr, Licht und Lärm - auch nachts - ist der Standort für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wildtierkorridors. Im Plangebiet befindet sich bereits ein landwirtschaftlicher Hof mit Tourismusbetrieb, sodass es dort bereits zu Störungen durch menschliche Aktivitäten und Tiere kommt. Eine Weiterentwicklung ist an den bestehenden Standort gebunden und kann somit nicht außerhalb des Wildtierkorridors erfolgen. Die umliegenden Weiden sind zudem mit wolfsabweisenden Zäunen (Herdenschutzzäunen) ausgestattet. Diese können das Bewegungsverhalten von Wildtieren beeinflussen. In Verbindung mit der bestehenden Nutzung ist der Bereich daher bereits vorbelastet. Die nördlich angrenzenden, weniger gestörten Bereiche weisen hingegen eine höhere Bedeutung für Wanderbewegungen auf. Durch die FNP-Änderung wird die bestehende touristische Nutzung weiterentwickelt. Da sich das touristische Angebot vor allem an Familien mit kleinen Kindern richtet, erfolgt die Nutzung überwiegend tagsüber. Zusätzliche nächtliche Störungen sind daher nur in begrenztem Umfang zu erwarten. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors ist nicht erkennbar. Die konkreten Auswirkungen sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Störungen sind Gegenstand des Bebauungsplans.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)
B.2	Landratsamt Emmendingen – Abfallrecht (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)
B.3	Landratsamt Emmendingen – Straßenbau (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)
B.4	Landratsamt Emmendingen – Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)
B.5	Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)
B.6	Landratsamt Emmendingen – Baurecht (gemeinsames Schreiben vom 08.08.2024)
B.7	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 05.07.2024)
B.8	Netze BW GmbH (Schreiben vom 10.07.2024) – keine weitere Beteiligung
B.9	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 03.07.2024) – keine weitere Beteiligung
B.10	terranets bw GmbH (Schreiben vom 28.06.2024) – keine weitere Beteiligung
B.11	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 24.07.2024)
B.12	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 22.07.2024)
B.13	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach im Breisgau und Simonswald (Schreiben vom 25.07.2024)
B.14	Gemeinde Gutach im Breisgau (Schreiben vom 19.07.2024)
B.15	Naturschutzbeauftragte LKR Emmendingen
B.16	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.18	Amprion GmbH
B.19	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Hausach
B.20	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen
B.21	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Haslach im Kinzigtal
B.22	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal
B.23	Gemeinde Simonswald
B.24	Gemeinde Hofstetten
B.25	Gemeinde Mühlenbach
B.26	Gemeinde Freiamt

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.