

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 1 von 43

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB.....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	6
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden ..	12
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	14
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	14
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	15
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	16
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	17
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau	17
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege.....	19
A.12	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	24
A.13	IHK Südlicher Oberrhein	24
A.14	Handelsverband Südbaden e.V.	25
A.15	Deutsche Telekom Technik GmbH	25
A.16	bnNETZE GmbH	26
A.17	PLEdoc GmbH	26
A.18	Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten.....	27
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	28
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	28
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation	28
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	28
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	28
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	28
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	28
B.7	Netze BW GmbH.....	28
B.8	ED Netze GmbH	28
B.9	Transnet BW GmbH.....	28
B.10	Polizeipräsidium Freiburg	28
B.11	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht	28
B.12	Gemeinde Kirchzarten Örtliche Straßenverkehrsbehörde.....	28
B.13	Stadt Freiburg	28
B.14	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	28
B.15	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt	28
B.16	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden	28
B.17	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen	28
B.18	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe	28
B.19	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung	28
B.20	Handwerkskammer Freiburg.....	28
B.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	28
B.22	Bundesnetzagentur	28

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 2 von 43

B.23	Deutsche Bahn AG	28
B.24	Landesnatschutzverband BW	28
B.25	NaBu Deutschland e.V.	29
B.26	NaBu-Gruppe Freiburg	29
B.27	Unitymedia	29
B.28	Vermögen und Bau BW	29
B.29	BAIUDBW Referat Infra I 3	29
B.30	Gemeinde Buchenbach	29
B.31	Gemeinde Kirchzarten FB5 Abt. Tiefbau	29
B.32	Gemeinde Oberried	29
B.33	Gemeinde Stegen	29
B.34	Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal	29
C	STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	29
C.1	Person 1	29
C.2	Person 2	30
C.3	Person 3	31
C.4	Person 4	32
C.5	Person 5	35
C.6	Person 6	39
C.7	Person 7	40

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.1.1	Wir weisen darauf hin, dass bei der Straßenraumgestaltung auch die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind. So sind im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UW) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten (DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06 (Stand: 15.12.2008). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen. Allgemeine Bedingungen: - Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. - Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. - In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.	Dies wird bereits berücksichtigt, da es sich im Plangebiet um bestehende Straßenräume handelt, die im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geändert werden sollen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 4 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	- Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. - Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. - Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass Sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können.	
A.1.2	Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass Sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden. Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen: - Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. - Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.	Dies wird bereits berücksichtigt, da es sich im Plangebiet um bestehende Straßenräume handelt, die im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geändert werden sollen.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.2.1	Unter § 1 der Satzung sowie in der Begründung wird als Rechtskraftdatum des teilüberlagerten Bebauungsplans „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ der 19.02.1972 angegeben. Bei diesem Datum handelt es sich um das Datum	Dies wird berücksichtigt. Das Datum der Rechtskraft zum Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ wurde im weiteren Verfahren geprüft und korrigiert.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 5 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung und sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung des Bebauungsplans im Mitteilungsblatt der Gemeinde gemäß § 12 Satz 2 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960. Gemäß § 12 Satz 3 wird der Bebauungsplan dann mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung erfolgte entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Kirchzarten vom 12.11.1969. Dort wird unter § 1 geregelt, dass die öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Kirchzarten durch Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses erfolgen (Beginn des Aushangs: 21.02.1972) und die Anschlagsfrist eine Woche beträgt. Auf den Anschlag wird rechtzeitig vor Beginn der Wochenfrist durch Veröffentlichung (dies erfolgte am 19.02.1972) hingewiesen. Wir regen daher an, das angegebene Datum der Rechtswirksamkeit nochmals zu prüfen und ggf. zu korrigieren.	
A.2.2	Auch der Bereich der Ergänzungssatzung „westlicher Ortsrand“ des Ortsteils Zarten vom 21.11.2002, in Kraft getreten am 20.03.2003, liegt innerhalb des Bebauungsplanbereichs. Dies sollte berücksichtigt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Überlagerung der Ergänzungssatzung „westlicher Ortsrand“ wird zur Offenlage ergänzt.
A.2.3	Des Weiteren wird entsprechend der Planzeichnung augenscheinlich ein kleiner Teil (Flurstücke Nr. 158/15 und 158/14) des Bebauungsplans „Weilerweg“ überlagert. Auch dies sollte in Satzung, Planzeichnung und Begründung Berücksichtigung finden.	Dies wird berücksichtigt. Die Teilüberlagerung des Bebauungsplans „Weilerweg“ wird zur Offenlage ergänzt.
A.2.4	Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern 1.4.2 und 1.4.3 sollte nochmals geprüft werden, ob mit diesen Festsetzungen die Anforderungen an § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO im Verhältnis zu § 23 Abs. 3 Satz 2 erfüllt werden.	Dies wird berücksichtigt. Auf die Festsetzung unter Ziffer 1.4.2 und 1.4.3 wird verzichtet, da untergeordnete Gebäudeteile ohnehin in geringfügigem Ausmaß hervortreten dürfen.
A.2.5	Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Er kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Wir regen an, dies unter der Ziffer 1.4 der Begründung darzulegen und	Dies wird berücksichtigt. Die Nennung des Verfahrens sowie die Erläuterung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Ziffer 1.4 der Begründung wird zur Offenlage ergänzt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 6 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	empfehlen, auf S. 5 bei der Nennung des Verfahrens den zutreffenden Paragraphen des BauGB vollständig wiederzugeben. Da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen ist, wird vor dem Hintergrund der Verpflichtung, die Aktualität des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, empfohlen, die entsprechende Berichtigung unmittelbar nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans durchzuführen.	Dies wird berücksichtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.
A.2.6	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Abwägungsergebnisse werden entsprechend in der Begründung berücksichtigt.
A.2.7	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.3.1	Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ möchte die Gemeinde Kirchzarten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die Innenentwicklung fördern aber zugleich die bestehenden dörflich geprägten Strukturen nicht überformen. Das Plangebiet hat eine Größe von 11,8 ha. Es handelt sich um den historisch gewachsenen Dorfkern inklusive Teilbereiche der Gewässerläufe sowie deren gewässerbegleitenden Grünland- und Gehölzbestände. Von den zahlreichen Hofstellen werden aktuell noch sechs landwirtschaftliche im Haupt- und Nebenerwerb genutzt. Neben den Hofstellen prägen weitere denkmalgeschützte Gebäude sowie die Freiflächen, Gärten und Baumbestände zwischen (Hof-)Gebäuden das dörfliche Erscheinungsbild.	Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	Die Belange von Natur und Umwelt wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung und eines Umweltbeitrags mit integriertem Grünordnungsplan durch das Büro FaktorGruen bearbeitet.	Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.
A.3.3	<u>Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan</u> Wir möchten darauf hinweisen, dass ergänzend zu den Angaben im Umweltbeitrag (Kap. 1.3) an/in der Dreisam im Plangebiet im Rahmen der Managementplan-	Dies wird berücksichtigt. Die Daten werden entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Erstellung zum FFH-Gebiet neben den Jagdhabitaten von Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr auch Lebensstätten der FFH-Arten Gruppe, Bachneunauge, Lachs und Dohlenkrebs festgestellt wurden. Der Managementplan (Text sowie Karten) ist einsehbar unter https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/map-endfassungen-uebersicht/-/document_library_display/0U6Z5CnGUlw8/view/870614 Diese Artnachweise sind in den Unterlagen zur Offenlage zu ergänzen und entsprechend abzuarbeiten.	
A.3.3.1	Durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen, entsprechender Pflanzgebote und zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume ergänzend zu den weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird der dörfliche Charakter sowie die hohe Habitat- und Biotopausstattung in Zarten dauerhaft erhalten und negative Einflüsse auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich gehalten. Durch die Festsetzung der Böschungsbereiche der Dreisam und des Dorfbachs als öffentliche bzw. private Grünfläche sowie den zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume und Gehölze wird das Gewässer als Teil des FFH-Gebiet mit Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie vor Beeinträchtigungen geschützt.	Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.
A.3.4	Artenschutz Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im Vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert bzw. neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).	Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.
A.3.5	Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro Faktorgrün eine	Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand 27.06.2022) erstellt.	
A.3.5.1	Im Gutachten ist aufgeführt, dass eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten für dieses große Gebiet aktuell unverhältnismäßig wäre, da nicht absehbar ist, ob und wann bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden stattfinden sollen. Aus diesen Gründen wird von den Planern vorgeschlagen, die Prüfung der Betroffenheit der verschiedenen Tierarten sowie ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF- Maßnahmen jeweils auf Baugenehmigungsebene abzu prüfen und festzulegen. FaktorGruen führt aus, dass grundsätzlich neben Vögel aufgrund der vorhandenen Strukturen auch das Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien nicht ausgeschlossen werden kann.	Dies stellt den aktuellen Sachstand dar und wird zur Kenntnis genommen.
A.3.5.2	Konkret möchten wir darauf hinweisen, dass seit Sommer 2022 eine Wochenstube der streng geschützten Wimperfledermaus (Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie) im Siedlungsgebiet von Zarten bekannt ist. Die Wimperfledermaus wird hauptsächlich durch die Zerstörung von Quartieren und den zunehmenden Verlust kleinräumig gegliederter Lebensräume gefährdet. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des BPL-Verfahrens zur Planungssicherheit für die Kommune und die Gebäudebesitzer (z. B. bei Neu- und Umbauten sowie (Teil-)Abriss) eine <u>Begehung und Erfassung der potenziellen Quartiere der Wimperfledermaus</u> in allen alten Gebäuden, Scheunen und Stallungen von Zarten durch einen Fledermaus-Experten durchzuführen. Nachfolgend könnten ggf. entsprechende (CEF-)Maßnahmen zur Quartiers- und Populationssicherung in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und umgesetzt werden. Durch die Kartierung und Quartierssicherung können frühzeitig, ggf. unwissentlich getätigte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets vermieden und zeitliche Beschränkungen/Verzögerungen bei künftigen (Um-) Baumaßnahmen reduziert werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Es wird in die Unterlagen aufgenommen, dass eine Wochenstube der Wimperfledermaus in Zarten bekannt ist. Zudem wurden mit einem Fledermausexperten einige potenzielle Quartiere begangen und geprüft, ob sich diese zur Umsiedlung des bestehenden Quartiers eignen. Auf eine Erfassung aller alten Gebäude, Scheunen und Stallungen von Zarten zur Erfassung der potenziellen Quartiere wird jedoch verzichtet. Dies würde eine Momentaufnahme darstellen und ggf. auch eine falsche Sicherheit ausstrahlen, da sich das Quartierpotenzial von Gebäuden auch wieder verändern kann. Bei zukünftigen Bauvorhaben muss daher individuell nochmals die Artenschutz-Thematik betrachtet werden. Entsprechende Hinweise werden aufgenommen. Für die bestehende Wochenstube der Wimperfledermaus wurde im Einvernehmen mit den Naturschutzbehörden eine Sicherungsstrategie entwickelt, die im Rahmen des konkreten Bauvorhabens umgesetzt wird.
A.3.6	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die folgenden Hinweise und Ergänzungen werden übernommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aufgrund der nicht auszuschließenden Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten, bitten wir folgende Hinweise und Ergänzungen in die Bebauungsvorschriften mit aufzunehmen bzw. zu ergänzen <u>und</u> Gebäude mit hohem Struktur- und Quartierpotential in der zeichnerischen Festsetzung des BPL darzustellen. So kann der zeichnerische Teil des BPL als Arbeitsgrundlage zur Abschätzung des Kartieraufwands bei konkreten Bauvorhaben herangezogen werden.	Die Darstellung der Gebäude mit hohem Struktur- und Quartierpotential werden nicht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen, da es hierfür keine Darstellungsform gibt. Diese Darstellung wird jedoch in den Grünordnungsplan zum Umweltbericht integriert.
A.3.6.1	In Nr. 3.5.1 ist zu ergänzen: Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen <i>oder zu beseitigen</i>, zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. <i>Auch außerhalb dieses Zeitraums muss unter Hinzunahme eines Fachexperten sichergestellt werden, dass betroffene Bäume mit hohem Totholzanteil oder Höhlenreichtum nicht als Quartier von Fledermäusen genutzt werden</i>“. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren sollte der Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erweitert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ergänzt.
A.3.6.2	Nr. 3.5.2 sollte zudem konkretisiert und ergänzt werden durch (Formulierungsvorschlag): <i>Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur erfolgen, sofern durch einen Fachexperten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass durch den Abriss Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ergänzt.
A.3.6.3	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zur Vermeidung des Tötungsrisikos sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: <u>Historische (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Altgebäude, Scheunen, Höfe etc. mit hohem Strukturpotential für Fledermäuse, Vögel und Reptilien</u> • Keine Eingriffe, Fassadensanierungen, Innenausbauten, Abrisse oder sonstige Maßnahmen während der	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<i>Brutvogelzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse.</i> <i>Falls Eingriffe zu diesen Zeiten unumgänglich sind, müssen zuvor entsprechende Untersuchungen und Begehungen erfolgen, bei denen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu bewerten sind.</i> <i>Abrisse müssen auf die Wintermonate verlegt werden und sind nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fachexperten zulässig.</i> <i>In Gebäuden mit bekannten Wochenstuben von Fledermäusen sollten grundsätzlich keine maßgeblichen Veränderungen erfolgen. Falls dies unumgänglich ist, müssen die Veränderungen im Winter stattfinden und zuvor entsprechende Maßnahmen durch einen Fledermaus-Experten festgelegt werden.</i> <i>Vor Abriss oder Sanierung der Gebäude ist durch entsprechende Begehungen durch einen Fachexperten der Brutbestand vorhandener Vögel zu erfassen bzw. abzuschätzen.</i> <i>Falls sich an den Gebäuden Niststandorte von Mehlschwalbe, Mauersegler und weiteren Vogelarten befinden, müssen diese in den Wintermonaten entfernt und im Frühjahr in Form künstlicher Nisthilfen wieder an geeigneter Stelle angebracht werden.</i> <i>Eingriffe in strukturreiche Privatgärten, Grünflächen sowie Habitate wie Mauern, Kieshaufen etc. sind erst zulässig, wenn entweder sicherere Aussagen über eine nicht vorhandene Besiedlung mit Reptilien (insb. Eidechsen) durch einen Fachexperten gegeben werden können oder entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen wurden.</i> <i>In nachweislich besiedelten Bereichen oder Bereichen mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwintender Reptilien möglich. Anschließend müssen die Tiere aus ihren Habitaten vergrämt und in ggf. neu geschaffene Ersatzhabitate umgesiedelt werden.</i>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.7	Gewässer • <i>Eingriffe in Gewässer während der Laichzeit im Frühjahr und der Aufzuchtzeit im Sommer sollten vermieden werden.</i> • <i>Falls Eingriffe zu diesen Zeiten unumgänglich sind, müssen zuvor entsprechende Untersuchungen und Begehungen durch einen Fachexperten erfolgen, bei denen artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu bewerten sind.</i> <i>Alle Maßnahmen sind durch einen Fachexperten festzulegen und zu begleiten und mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden ergänzt-
A.3.8	Es wird begrüßt, dass zum Schutz nachaktiver Insekten in den Bebauungsvorschriften die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt wird. Um eine Beeinträchtigung der Gewässerläufe - insb. der Dreisam als Teil des FFH-Gebiets - als wichtige Leitstruktur und Nahrungs-/Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse auszuschließen, sollte eine Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Gewässer in den Bebauungsvorschriften bei Nr. 1.8 ausgeschlossen werden. Ebenfalls ist eine Begrenzung der Nutzungsdauer der gesamten Außenbeleuchtung in Zarten zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu prüfen. Die unter 1.9.1 i.V.m. 3.6 aufgeführten Pflanzgebote beinhalten mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume. Dafür sollten standortstypische, heimische Arten entsprechend beiliegender Pflanzliste verwendet werden. Die aufgeführte Pflanzliste (Anhang 1) war den Unterlagen nicht beigelegt; eine Überprüfung und ggf. Anpassung hat zu erfolgen.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Beleuchtung der Gehölze entlang der Dreisam wird beschränkt. Eine Einschränkung der Nutzungsdauer der Beleuchtung der gesamten Außenbeleuchtung erfolgt nicht. Es wird aber ein Hinweis zum schonenden Umgang aufgenommen.
A.3.9	Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde an jedem Einzelbauvorhaben Da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht absehbar ist, wo und wann welche baulichen Maßnahmen zukünftig vorgenommen werden, ist die untere Naturschutzbehörde an allen baugenehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen sowie den baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (z. B. Gebäudeabbruch,	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Mauersanierungen, Geländeumgestaltungen, etc.) innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes zu beteiligen. Ein entsprechender Beteiligungshinweis sollte hierzu ebenfalls ergänzend in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden.	
A.3.10	Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Gemeinde Kirchzarten den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzung aufgenommen.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.4.1	Wasserversorgung/Grundwasserschutz <u>Lage im Wasserschutzgebiet:</u> Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 315.117 der bnNETZE GmbH, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WW) Himmelreich im Zartener Becken in der Schutzzone IIIB. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 03.02.1922 wird hingewiesen. Es sollte in den Textteil des Bebauungsplans ein konkreter Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet sowie auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 03.02.1992 aufgenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.
A.4.2	Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen, wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.2.1	Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch Bodenversiegelung verursacht. Um dem entgegenzuwirken, ist die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassers von versiegelten Flächen (z. B. Dachflächenwasser) auf dem Grundstück zu empfehlen. <u>Bauen im Grundwasser:</u> In Zarten sind Bereiche bekannt in denen die Grundwasserflurabstände gering sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass geplante Unterkellerungen oder Tiefgaragen in den Grundwasserschwankungsbereich reichen. Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauverantwortlichen zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässeränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben. Aus diesen Gründen ist das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich wegen der damit verbundenen Probleme nur bis auf das Niveau des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) zuzulassen.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzungen werden zur Offenlage entsprechend ergänzt.
A.4.3	Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung Für den BBP, der im Wesentlichen den Bestand regelt, gibt es aus abwassertechnischer Sicht keine Hinweise. Etwaige Probleme werden im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) geklärt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.4	Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen Sowohl die „Dreisam“ wie auch der „Dorfbach“ sind öffentliche Gewässer, an denen der gesetzliche Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) gilt. Eine Darstellung des Gewässerrandstreifens im zeichnerischen Teil soll laut den	Dies wird bereits berücksichtigt. Der Gewässerrandstreifen wird sowohl für die Dreisam als auch für den Dorfbach zur Offenlage ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bebauungsplanvorschriften zur Offenlage erfolgen. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte die entsprechende Darstellung an beiden Gewässern sowohl im zeichnerischen Teil vorgenommen als auch die beiden Gewässer im Textteil des Bebauungsplans namentlich genannt werden.	
A.4.4.1	In der Begründung zum Bebauungsplan wird beim Kapitel Hochwasserschutz eine Wasserspiegellage für ein Extrem-Hochwasser (HQ _{Extrem}) genannt. Der Wasserspiegel variiert jedoch innerhalb des Bebauungsplangebiets. Da die Hochwassergefahrenkarten in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden, der Bebauungsplan dagegen für einen längeren Zeitraum Gültigkeit hat, sollte die Wasserspiegellage nicht in m ü. NHN angegeben werden. Stattdessen kann, so wie in den Bebauungsvorschriften (Ziffer 3.3), auf die Möglichkeit zum Abruf auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg verwiesen werden. Die Angabe der Einstautiefen ist in Stufen unterteilt, die sich voraussichtlich nicht in erheblichem Umfang ändern werden. Als Orientierung kann diese Angabe jedoch beibehalten werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zur Offenlage entsprechend angepasst.
A.4.4.2	Der gleiche Hinweis gilt für die Formulierung im Umweltbeitrag.	Siehe A.4.4.1
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.5.1	Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird konkretisiert.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.6.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Für die geplanten Dorfgebiete und die dörflichen Wohngebiete ist eine Löschwasserversorgung von mind.	Dies wird bereits berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.7.1	Gründächer dienen der Wasserspeicherung und dem -rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zum Hochwasserschutz. Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima und haben gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung, welches zu einer Reduzierung der Hitzebelastung führt. Daher möchten wir anregen, dass bei Neu- oder Umbauten, alle Dächer - außer den ortbildprägenden Dächern der Hauptgebäude - als Flach- oder Pultdächer ausgestaltet und begrünt werden. Wir empfehlen außerdem, alle Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, sowohl auf Hauptgebäuden als auch auf Garagen und Carports, verpflichtend als Gründach zu gestalten. Es wird angeregt, die Vegetationsschicht der Dachbegrünung auf 15 cm zu	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird nicht berücksichtigt. Ziele des Bebauungsplans sind der Erhalt der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild sowie die Festsetzung gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung. Die Vorschrift zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern von Zarten. Die Neubauten sollen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Daher wird an der Regelung in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten. Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erhöhen. Dies verbessert die Funktionen eines Gründaches zur Hitze- und Starkregenvorsorge deutlich: Reduktion der Hitzebelastung im Gebäude durch eine mächtigere Pufferzone und Erhöhung des Volumens zur Regenwasserrückhaltung.	Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
A.7.2	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro- Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.8.1	Das Plangebiet im Ortsteil Zarten ist bereits durch verschiedene Bebauungspläne überplant und auch größtenteils entsprechend bebaut. Das gilt auch für die wenigen innerörtlichen Flächen, welche bisher noch unbebaut sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.	Dies wird bereits berücksichtigt. Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.
A.8.3	Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein.	Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis wird entsprechend konkretisiert.
A.8.4	Laut vorliegender Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird nach derzeitigem Planungsstand kein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf herausstellen, dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, so ist §15(3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu beachten. Bei ggf.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 17 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bitten wir gemäß §15(6) NatSchG um frühzeitige Einbindung.	
A.8.5	Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)	
A.9.1	Wir weisen darauf hin, dass Bäume an den Flächen der Straßengrundstücke grundsätzlich weder zum Erhalt festzusetzen noch zur Anpflanzung vorzusehen sind. Der Mindestpflanzabstand zur Straße beträgt, unabhängig von der Grundstückszugehörigkeit, 3 m vom Rand der befestigten Straße.	Das wird nicht berücksichtigt. Eine entsprechende rechtliche Grundlage ist nicht bekannt. Straßenbäume sind u.a. für das Lokalklima und das Ortsbild von hoher Bedeutung. Daher wird daran festgehalten.
A.9.2	Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße ist Sache des Grundstückseigentümers. Das Lichtraumprofil der Straße ist dauerhaft freizuhalten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	Für die geplanten Zufahrten sind die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RAST 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird aufgenommen.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 20.09.2022)	
A.10.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Jungen Flussbettsedimenten, Holozänen Auensedimenten und der Neuenburg-	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der feinkörnigen Holozänen Auensedimente ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur 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.10.2	Boden Von bodenkundlicher Seite werden keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht, da es sich lediglich um eine innerörtliche Verdichtungsbebauung handelt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.4	Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	http://maps.lgrb-bw.de/?view=lqrb geola hyd und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://i-song.lqrb-bw.de) entnommen werden. Auf die Lage des Plangebiets in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WW HIMMELREICH" (LUBW-Nr. 315117) wird im Umweltbeitrag hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	
A.10.5	Bergbau 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.10.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 23.09.2022)	
A.11.1	Bau- und Kunstdenkmalpflege Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:	Dies wird bereits berücksichtigt. Die genannten Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Attental Straße 1 (bei) (Flst.Nr. 0-17) Wegkreuz aus Holz mit Dach und Rückwand. Zahlreiche Leidenswerkzeuge neben dem Corpus, 19. Jahrhundert. (Kopf neu). Am Fuß Nische mit Marienstatuette. Bundesstraße 1 (Flst.Nr. 0-35, 0-457) Gehöft aus ehemaligen Eindachhof, jetzt Scheune, Wohnhaus aus Stein, Kapelle und Sühnekreuz. Der Eindachhof ein Ständerbohlenbau von 1761 (Datierung am ehern. Türsturz). Heute nur noch als Ökonomie benutzt. Tiefgezogener Walm zur Straße. Überdachte Hocheinfahrt an der Langseite. Stallteil mit Veränderungen. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jahrhundert. Östlich vom Wohnhaus kleine Kapelle sog. „Gichter- oder Kindleskapelle“ mit Satteldach. Steinbau. Über dem Eingang Stein mit der Jahreszahl 1731 eingelassen. Barocke Ausstattung: Altarmensa mit Antependium eines Ölbildes der hl. Familie zwischen Blumen, beschriftet mit: „Die drei sind eins EVCH DREWEN ICH MICH BEFEHL“. Darüber Altarbild stichbogig abgerundet, Ölgemälde der schmerzhaften Muttergottes mit Corpus Christi, Veronika und Magdalena. Holzkreuz mit Corpus, Kreuzenden verziert. Inschrifttafel mit Krone. Unmittelbar neben der Kapelle ein Sühnekreuz aus rotem Sandstein. (Sachgesamtheit). Bundesstraße 2, 4 (Flst.Nr. 0-69/1) Schul- und Rathaus, ein- bzw. zweigeschossiger Bau in historisierenden Formen auf rustiziertem Hausteinsockel. Abwechslungsreich gestaffeltes Dach, teilweise abgewalmt, teilweise mit Krüppelwalm. An Kniestock und Giebel Fachwerk. Eingang zum Schulbereich eingetieft mit seitlichen Figurennischen. 1904. Im Innern Tafel mit Darstellung des hl. Johann von Nepomuk. Öl auf Holz, beschädigt, Rahmen fehlt, links unten beschnitten und bez. ...nn. Nepomuk, 188(6?). Das Bild befand sich am ehern. Zollhaus an der Dreisam und wurde 1896 bei dem großen Hochwasser, dass das Haus zerstörte, bis nach Neuershausen geschwemmt, von wo man es nach Zarten zurückgab. An der ursprünglichen Stelle (heute Neubau an Kreuzung B 3 und Dreisam) befindet sich	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ein kopierendes Sandsteinrelief von 1965. Im Rathaus soll sich ebenfalls ein Gemarkungsplan von Zarten aus dem Jahre 1775, aufgenommen von Johann Michael Stein, befinden. Bundesstraße 8 (Flst.Nr. 0-37) Dinghof des Klosters St. Märgen, heute Wohnhaus. Zweigeschossiges Wohnhaus mit ebenerdigem Kellereingang, dessen Tor ein spitzbogiges, gekehltes Gewände aus Bossenquadern aufweist. Buckelquader aus rotem Sandstein an den Fassadenecken. Bruchsteinmauerwerk aus Ziegeln und Wacken; Fenster asymmetrisch verteilt, z.T. noch mit gekehlten Gewänden. Späterer Ökonomieanbau an Süd- und Ostseite. Innen teilweise verändert. Alter Dachstuhl. 16. Jahrhundert. Bundesstraße 9 (Flst.Nr. 0-34) Wohnhaus eines Gehöfts, zweigeschossig mit Satteldach; 1. Hälfte 19. Jahrhundert. Bundesstraße 16 (Flst.Nr. 0-39) Gehöft bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach, frühes 19. Jahrhundert; die Scheune eine Ständerbohlenkonstruktion mit Hocheinfahrt an der Südseite. Zur Hocheinfahrt Rampe über Gewölbe. Frühes 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit) Bundesstraße 18 (Flst.Nr. 0-40) Gehöft bestehend aus einem Eindachhof mit tiefgezogenem Walm über dem Wohnteil (18. Jahrhundert) und einem Speichergebäude des frühen 19. Jahrhunderts. (Sachgesamtheit) Bundesstraße 21 (Flst.Nr. 0-21) Gasthof zum Bären bestehend aus dem Gasthaus, einer südlich davon gelegenen Scheune und einem östlich davon gelegenen Gaststall. Das Gasthaus zweigeschossig mit Satteldach, 1830 erbaut; hoher Kellersockel; doppelläufige Eingangstreppe; Scheune mit Rampe zur Hocheinfahrt; frühes 19. Jahrhundert. Der Gaststall mit Satteldach; 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)	

Bundesstraße 24 (Flst.Nr. 0-45) Giebelfenster der ehern. Schmiede und Ölmühle, heute zu modernem Wohnhaus erneuert, an ursprünglicher Stelle. Der unten leicht stichbogige Fenstersturz trägt als Relief zwischen dem Datum 1726 das Wappen des Goswin Hermann Otto Fhr. v. Merveld, Großprior der Johanniter in Heitersheim von 1721 -27. Bundesstraße 40 (Flst.Nr. 0-1) Kapelle St. Johann Baptista, längsseitig an Ortsdurchgangsstraße in Kirchhof mit niedriger Kirchhofmauer gelegen. An der Kirchhofmauer ältere Grabsteine. Kirche errichtet in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts gotisch verändert, barocke Ausstattung. Dachreiter und Sakristei 1878 zugefügt Bundesstraße 41 (bei) (Flst.Nr. 0-19) Wegkreuz aus Stein mit profiliertem Inschriftsockel. Steinkorpus; spätes 19. Jahrhundert. Bundesstraße 44 (Flst.Nr. 0-12) Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach und profiliertem Dachansatz; rückwärtig und rechtwinklig dazu stehend Scheune, eine Ständerbohlenkonstruktion mit Auffahrtsrampe an der Ostseite. Frühes 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit) St. Peter Straße 5 (Flst.Nr. 0-51) Eindachhof, laut Türsturz mit Inschrift erbaut 1705; Fensterband im Bereich der Stube; an der rückwärtigen Traufe Hocheinfahrt. St. Peter Straße 14 (Flst.Nr. 0-59) Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Sattedach und ausweislich Türsturz 1879 erbaut; Scheune mit großem Satteldach und Auffahrtsrampe zur Hocheinfahrt an der Ostseite; 2. Hälfte 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit) Sägeplatz 1 (Flst.Nr. 0-60) Gemeindesäge; Kernbau des 19. Jahrhunderts um 1930 vergrößert; einschließlich technischer Einrichtung wie Sägegatter, Transmissionen, Wasserrad, usw. sowie wasserbaulicher Anlagen. (Sachgesamtheit)	
--	--

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wittental Straße 7 (Flst.Nr. 0-3) Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. 18. Jahrhundert. Wittental Straße 9 (Flst.Nr. 0-7) Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. Der ehemalige Stall heute mit Wohnnutzung; 18. Jahrhundert. Nördlich des Hofgebäudes Wegkreuz aus Holz mit Dach und Rückwand. Corpus von Leidenswerkzeugen flankiert; 19. Jahrhundert. Im Sockel Nische mit (neuer) Marienfigur. Außerdem befindet sich im Bereich des Bebauungsplans folgend Prüffall: St. Peter Straße 1 (Flst.Nr. 0-6) Eindachhof mit Dreiviertelwalm über dem Wohnteil; umlaufende Galerie im Obergeschoss mit dekorativ gesägtem Geländer. 18. Jahrhundert Bei diesem Objekt kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.	
A.11.2	Wir bitten Sie, diese Kulturdenkmale im Plan entsprechend zu kennzeichnen bzw. die erfolgte Kennzeichnung gegebenenfalls zu korrigieren (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).	Siehe A. 11.2
A.11.3	Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.	Dies wird bereits berücksichtigt. Der Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.
A.11.4	Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen. Ein Lageplan ist beigelegt.	Dies wird bereits berücksichtigt. Der Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11.5	Archäologische Denkmalpflege Zu den Belangen der Archäologie wird Ihnen in Kürze eine gesonderte Stellungnahme zugesendet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 09.09.2022)	
A.12.1	Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen bereits bebauten Bereich, setzt im Wesentlichen MD und MDW fest und soll primär zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung beitragen. Die Baufenster sind teilweise sehr eng gefasst. Es sollte geprüft werden, ob ein größerer Spielraum für die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials möglich ist.	Dies wird berücksichtigt. Die Größe der Baufenster wird zur Offenlage geprüft und teilweise vergrößert.
A.12.2	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 15.09.2022)	
A.13.1	Das Plangebiet umfasst auf fast 12 ha den historischen gewachsenen, noch stark dörflich geprägten Ortskern des Ortsteils Zarten. Mit der Aufstellung eines (einfachen) Bebauungsplanes sollen hier Innenentwicklungspotenziale für zusätzlichen Wohnraum ermöglicht werden und gleichzeitig der Erhalt der typischen Dorfstruktur in Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung gesichert werden. Laut Begründung sollen zum Erhalt des dörflichen Charakters auch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden sowie für diese angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die angegebenen Planungsziele sind u. E. in sich schlüssig und können ohne Weiteres mitgetragen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Die vorgenommene dezidierte Aufnahme und Analyse der städtebaulichen Charakteristiken und Nutzungen im Plangebiet werden begrüßt. Gleiches gilt für die hieraus gezogenen Schlüsse hinsichtlich der nun vorgesehenen Baugebietsausweisungen (MD, MDW und G-Flächen) und den u. E. angemessenen, d. h. nur „an der richtigen Stelle einschränkenden“ Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Mit der	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde spielen Ferienunterkünfte eine wichtige Rolle im Ortsteil Zarten, da es sich dabei um einen Nebenverdienst vieler Landwirte handelt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Planung kommen u. E. auch wichtige touristische Belange zum Tragen. Frage: Spielen im Plangebiet Ferienunterkünfte eine wichtige Rolle?	
A.14	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 14.09.2022)	
A.14.1	In diesem Areal soll ein Dorfgebiet MD, ein dörfliches Wohngebiet MDW und eine Gemeinschaftsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke festgesetzt werden. Daher könnte auch Einzelhandel entstehen, was aber in diesem zentralen Bereich wünschenswert wäre. Allerdings bestehen ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Stegen und Kirchzarten selbst, so dass es zu Neuansiedlungen nur vereinzelt kommen könnte. Wir tragen keine Bedenken vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.08.2022)	
A.15.1	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:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.2	Im Planbereich befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15.3	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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 26 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag																
	Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge von Ausbauplanungen, um abzustimmen inwieweit unsere bestehenden TK-Linien von zukünftigen Erschließungsarbeiten betroffen sind.																	
A.16 bnNETZE GmbH (Schreiben vom 23.08.2022)																		
A.16.1	Wir bitten um die Aufnahme eines Hinweises auf die aktuell gültige Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes im Zarterner Becken und die darin aufgelisteten Verbote in der Zone IIIB.	Dies wird berücksichtigt. Siehe A 4.1																
A.17 PLEdoc GmbH (Schreiben vom 12.09.2022)																		
A.17.1	Tabelle der betroffenen Anlagen:																	
	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Eigentümer</th><th>Leitungstyp</th><th>Status</th><th>Leitungsnr.</th><th>Blatt</th><th>Schutzstreifenm</th><th>Beauftragter</th></tr><tr><td>1</td><td>GasLINE</td><td>LWL-KSR-Anlagen</td><td>in Betrieb</td><td>GLT_602_000</td><td>013, 014, 015</td><td>2</td><td>Maintenance-Management-Center (MMC)-0201/3642-17866- https://einweisung.mmc-portal.de</td></tr></table>		lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifenm	Beauftragter	1	GasLINE	LWL-KSR-Anlagen	in Betrieb	GLT_602_000	013, 014, 015	2	Maintenance-Management-Center (MMC)-0201/3642-17866- https://einweisung.mmc-portal.de
lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifenm	Beauftragter											
1	GasLINE	LWL-KSR-Anlagen	in Betrieb	GLT_602_000	013, 014, 015	2	Maintenance-Management-Center (MMC)-0201/3642-17866- https://einweisung.mmc-portal.de											
A.17.2	Die auf der Homepage der Gemeinde Kirchzarten zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir gesichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.																
A.17.3	Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verläuft im südlichen Bereich entlang der Bundesstraße K 4986 (Gehweg/Parkfläche) die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (nachfolgend KSR-Anlage genannt) in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.																
A.17.4	Wir haben den Verlauf der KSR-Anlage in den Entwurfsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.																
A.17.5	Für eine exakte Übernahme des Verlaufs der KSR-Anlage in die Plangrundlage des Bebauungsplanes überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne. Die Darstellung der KSR-Anlage ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer	Dies wird zur Kenntnis genommen.																

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.	
A.17.6	Es ist darauf zu achten, dass die Baugrenzen entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen sind, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der KSR-Anlage auszuschließen.	Dies wird bereits berücksichtigt. Der Schutzstreifen liegt vollständig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Dementsprechend liegen die Baugrenzen bereits außerhalb der Schutzstreifengrenzen.
A.17.7	Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist dagegen grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1,0 m auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.8	Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird zur Offenlage aufgenommen.
A.17.9	Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der GasLINE „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.10	Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der OGE GmbH vorhanden sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17.11	Anlage/Bestandspläne, Merkblatt	
A.18	Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten (Schreiben vom 16.08.2022)	
A.18.1	Wir weisen darauf hin, dass wir bei einer Bebauung, die die lokale Infrastruktur übersteigt, zu Netzausbaumaßnahmen in Form von Leitungsbau und/oder Netzstationsbau gezwungen sind. Dadurch sollte, frühzeitig ein Trafostationsplatz bzw. Grundstück für uns im Bebauungsplan, an einem zentralen Punkt entlang der Bundesstraße, berücksichtigt werden. Gerne können Sie mich hierzu kontaktieren.	Dies wird teilweise bereits berücksichtigt. Gemäß den Bebauungsvorschriften sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Daher wird von einer Ausweisung eines neuen Trafostandes im Bebauungsplan abgesehen. Standorte für zusätzliche Trafostationen sind im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

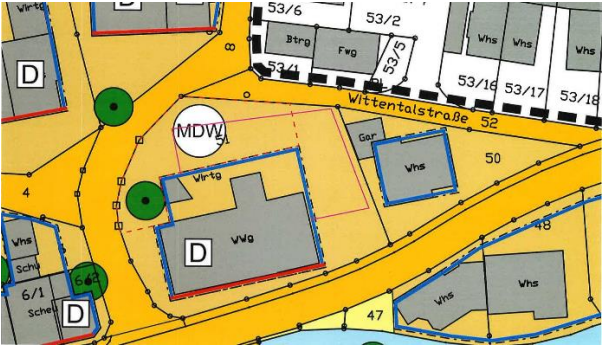
B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 08.09.2022)
B.5	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 15.09.2022)
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 04.08.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.7	Netze BW GmbH (Schreiben vom 22.08.2022) – Keine Zuständigkeit und weitere Beteiligung
B.8	ED Netze GmbH (Schreiben vom 03.08.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.9	Transnet BW GmbH (Schreiben vom 03.08.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.10	Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 03.08.2022)
B.11	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 11.08.2022)
B.12	Gemeinde Kirchzarten Örtliche Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 30.08.2022)
B.13	Stadt Freiburg (Schreiben vom 21.09.2022)
B.14	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
B.15	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt
B.16	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden
B.17	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen
B.18	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe
B.19	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung
B.20	Handwerkskammer Freiburg
B.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.22	Bundesnetzagentur
B.23	Deutsche Bahn AG
B.24	Landesnatuschutzverband BW

B.25	NaBu Deutschland e.V.
B.26	NaBu-Gruppe Freiburg
B.27	Unitymedia
B.28	Vermögen und Bau BW
B.29	BAIUDbw Referat Infra I 3
B.30	Gemeinde Buchenbach
B.31	Gemeinde Kirchzarten FB5 Abt. Tiefbau
B.32	Gemeinde Oberried
B.33	Gemeinde Stegen
B.34	Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom ??)	
C.1.1	Die Gemeinde Kirchzarten hat das Ziel mit der Aufstellung des BPL-Zarten dem Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns zu fördern. Ziel und Zweck des BPL soll sein, die Innenentwicklung zu fördern, Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und die bestehenden Strukturen nicht zu überformen. Als Eigentümer des Flurstückes 51 / St. Peterstr. 5 im Ortsteil Zarten habe ich den Vorentwurf zum BPL-Zarten eingesehen und erweitere Ihren Vorschlag - wie in der angehängten pdf. Datei eingezeichnet - die möglichen Baugrenzen für mein Flurstück. Begründung: Im Prinzip begrüße ich eine geordnete Bebauung sehr, die den Charakter der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung erhält. Die von mir in Betracht gezogenen Umbauten und Erweiterungen sind mit den von ihnen vorgeschlagenen Baulinien nicht realisierbar. Da meine 2 Kinder dieses Grundstück übernehmen werden und es somit zu einer Teilung kommen wird, benötige ich für die freie Planung die Änderung der Baugrenzen. Mit der Änderung fördern Sie das	Dies wird berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden geprüft und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zur Offenlage in Anlehnung des eingegangenen Vorschlags vergrößert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	genannte Ziel der „Schaffung von Wohnraum insbesondere für ortsansässige Bürger“. Geplant ist in diesem Zusammenhang auch die Erstellung einer Garage, parallel zu der des Flurstückes Nr. 50. Zufahrt über die Wittentalstraße mit einer PV-Anlage. Allerdings sieht meine Planung vor, die Frontseite der Garage bereits auf den Grenzpunkt Wittentalstraße zu setzen. Die Wittentalstraße ist in diesem Bereich keine wirkliche Durchfahrtsstraße, kaum Verkehr, früher „Gässle“ und jetzt fast nur von den Anliegern benutzt. Mit einem 5 Meter Zufahrtsweg zur Garage wird wertvoller Grund und Boden verdichtet durch weitere Befestigung. Ich bin gerne bereit meine Ausführungen in einem persönlichen Gespräch zu erörtern. Zur Terminfindung und Rücksprache erreichen Sie mich entweder über E-Mail oder Handy	Dies wird nicht berücksichtigt. Der Mindestabstand von Garagen und Carports, die senkrecht zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, von 5,0 m dient neben der Verkehrssicherheit auch zur Schaffung von Stauraum für einen nicht überdachten PKW-Stellplatz. Weiterhin soll das historisch geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht durch KFZ-Garagen und Carports beeinträchtigt werden. Die Zufahrt zur Garage gemäß Ziffer 1.8.1 der Bebauungsvorschriften in einer waserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. An dieser Festsetzung wird aufgrund der o.g. Begründung festgehalten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Gespräche mit der Gemeinde und den Planern.
		Siehe C 1.1
C.2	Person 2 (Schreiben vom 20.09.2022)	
C.2.1	Jetzt muss ich doch noch meine "Bürgerpflicht" wahrnehmen und meine zwei Anmerkungen als Zartener Bürgerin loswerden: Wunsch: Innenliegende Balkone bzw. Holzvorbauten wie Bundesstr. 15 oder Wittentalstr. 24+26+28+30 und keine Erker, wenn von der Straßenseite gut sichtbar ist. Grund: Die alten Häuser haben glatte Wände, keine Vorbauten. Selbst Gisinger-Bau bemerkte dies und bezeichnete es als Ortsbildprägend.	Dies wird nicht berücksichtigt. Auf eine Regelung zur Gestaltung und Ausführung der Balkone in den örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da die genannte Balkongestaltung aus Sicht der Gemeinde nicht mehr zeitgemäß und nicht repräsentativ für den Ortsteil Zarten ist. Einige der genannten Beispielbalkone sind kein Bestandteil der historischen Bebauung, sondern gehören zu neueren Bebauungen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Baufenster auf gemeindeeigenem Grundstück - Durchgangsweg für Fußgänger und Radfahrer muss bestehen bleiben bzw. eigentlich sogar aufgewertet werden. Die Verkehrssituation für Radfahrer und Fußgänger am Dorfeingang von Zarten ist unbefriedigend und gefährlich. Die Sicherheit wird seit Jahren bemängelt, aber bisher wurde keine Änderung vorgenommen. Zudem besteht Tempo 50 auf der Bundesstraße. Als eine sichere Ausweichmöglichkeit nutzen viele Schüler, Eltern, Kinder, Erwachsene den "Trampelpfad" über die Gemeindegewiese, von der Gartenstraße zur Fuß- und Radfahrunterführung nach Kirchzarten - und umgekehrt. Es ist damit zu rechnen, dass der Trampelpfad durch die Erweiterung des Kindergartens und durch das veränderte Verkehrsverhalten der Bürger, künftig noch mehr benutzt wird. Durch die zwei so vorgesehenen Baufenster fällt meines Erachtens der Radweg weg. Das halte ich für nicht hinnehmbar.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde plant eine Bebauung des genannten Grundstücks. Der Durchgangsweg (Trampelpfad) auf dem gemeindeeigenen Grundstück soll unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch die Festsetzung als Gehweg gesichert werden. Die Herstellung eines Radweges erfordert ausreichende Radien sowie Wegbreiten, wodurch das Grundstück eingeschränkt werden würde. Weiterhin ist durch die entstehende Kreuzung aufgrund von schwierigen Sichtverhältnissen und schnellem Fahrradverkehr auf dem bestehenden Fahrradweg mit Gefahrensituationen zu rechnen. Daher wird auf die Festsetzung als Radweg verzichtet. Die Gemeinde ist sich jedoch der gefährlichen Situation für Fahrradfahrer im Ortsteil Zarten bewusst, weshalb sie sich bemüht Lösungen für die Verkehrssituation für Fahrradfahrer zu finden. Dies wird jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans sein.
C.3	Person 3 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.3.1	Der Schweizerhof (Flurstücknr. 39) wird ebenfalls aktiv als landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb bewirtschaftet und ist ein zertifizierter Ökobetrieb. Dies ist bei der Ortsbildanalyse bisher nicht berücksichtigt worden. In der Scheune des Schweizerhofes befindet sich neben der Landwirtschaft seit dem Jahr 2014 die Hebammenpraxis im Schweizerhof. Die Praxis stellt aufgrund der geografischen Lage zwischen Freiburg Stadt und dem Hochschwarzwald eine hochrelevante geburtshilfliche Versorgungsstruktur dar. Das Team besteht mittlerweile aus fünf Hebammen. Es besteht eine sehr enge Zusammenarbeit im Kontext Kinderschutz und Frühe Hilfen mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald.	Dies wird berücksichtigt. Die Ortsbildanalyse wird entsprechend angepasst. Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Der aktuelle Entwurf sieht eine Baulinie direkt an der Scheune vor. Die bisherige Baugrenze war wesentlich großzügiger (siehe Bebauungsplan zwischen Schulstraße und Dreisam). Die rot schraffierte Fläche auf denen offene KFZ-Stellplätze, oberirdische Garagen (KFZ) und Carports	Dies wird berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden zur Offenlage geprüft. Die Baugrenze wurde im hinteren Grundstücksbereich (in Richtung Dreisam) vergrößert. Aus denkmalchutzgründen (Wahrung der historischen Gebäudeansicht) soll der Grundstücksbereich zwischen Straße und der beiden denkmalgeschützten Gebäuden von

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 32 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht zulässig sind (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB), nimmt die verbleibende Fläche des Grundstückes ein. Eine bauliche Erweiterung bzw. Ergänzung der Landwirtschaft wie auch der Hebammenpraxis wäre nach unserem Verständnis ausgeschlossen.	einer Bebauung freigehalten werden. Die Grünfläche zwischen dem Hauptgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche soll durch die Freihaltung von Stellplätzen und Garagen erhalten werden.
C.3.2	Weiter erschließt sich uns nicht, wie (bezogen auf unser Grundstück) die eingezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB) zustande kommt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zeigt auf Foto Nummer zehn die erst vor wenigen Jahren von uns erstellte Trockenmauern. Wir haben über die Jahre den Schweizerhof im Sinne des Denkmalschutzes renoviert und legen hierbei großen Wert auf das Zusammenspiel von historischer Architektur und Natur.	In dem beschriebenen Bereich fanden Anpassungen statt. Nachdem die Gewässeroberkante vermessen wurde, konnten die noch begrünten Bereiche innerhalb der Gewässerrandstreifen verortet werden. Diese werden nun, wie auch in diesem Fall, als Private Grünflächen dargestellt. Die eingezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b und Abs.6 BauGB) entfällt zukünftig, da diese Bereiche auf der Böschung der Dreisam liegen.
C.3.3	Gerne würden wir mit den entscheidenden Personen ins Gespräch gehen, um eine zukunftsorientierte Grundlage sowohl für die Landwirtschaft als auch die Hebammenpraxis zu schaffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Gespräche.
C.3.4	Wir bitten um die Bestätigung des fristgerechten Eingangs der Stellungnahme.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Bestätigung zum fristgerechten Eingang der Stellungnahme ist erfolgt.
C.4	Person 4 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.4.1	Nach unserem Informationsabend – für dessen Unterstützung wir uns nochmals recht herzlich bei Ihnen Frau Hunger bedanken – haben wir nochmals alle Punkte, die dort angesprochen wurden, innerhalb der Vorstandschaft auf den Prüfstand gestellt. Uns als Bürgerverein Zarten e. V. ist es bekanntlich genauso wichtig wie Ihnen, das Gemeinwohl in den Vordergrund zu stellen und zu fokussieren und Einzelinteressen nahezu vollumfänglich nicht zu vertreten. Nach ausführlicher Besprechung und Durchsprache möchten wir nachfolgende Punkte jedoch im Rahmen der ersten Offenlage einbringen und Sie bitten, dies im	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Rahmen des Verfahrens zu prüfen und als Ergänzung/Änderungsantrag anzusehen:	
C.4.2	Erweiterung des Bebauungsplans -1- Da wir die Ortseingänge von Zarten in Verbindung mit dem Kernort als besonders schützenswert ansehen bezüglich des optischen Gesamteindrucks und der Sicht von außerhalb der Ortsgrenze, möchten wir auch die Grundstücke „Am Rainle“ 12/3,12/2,12/1,11/3,11/2 und 9/1 im Bebauungsplan inkludiert wissen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan dient vor allem dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Die genannten Grundstücke „Am Rainle“ haben aus Sicht der Gemeinde kaum Innenentwicklungspotenzial. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
C.4.3	Erweiterung des Bebauungsplans -2- Den gleichen Sachverhalt sehen wir ebenfalls als notwendig, im Bereich „Im Grün“ bis zum Eingang der Kleingärten. Auch hier bitten wir nachfolgenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen: 61/1, 61/2, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 60/11, 60/12. Hier insbesondere, weil diese Grundstücke in der „grünen Line“ am Rande des Scherbaches und in der Flucht der „Alten Säge“ ebenfalls den Vorgaben des dann existierenden Bebauungsplans entsprechen sollten.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die genannten Grundstücke haben aus Sicht der Gemeinde keinen Bezug zum historischen Dorfkern. Das der Alten Säge zugewandte Flurstück Nr 60/12 wurde bereits neu bebaut, wodurch der Zusammenhang mit der historischen Bebauung bereits durchbrochen wurde. Die sonstige Bebauung „Im Grün“ stammt aus den 60er Jahren. Aus diesem Grund ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplans mit dem Ziel des Erhalts des historischen Dorfkerns an dieser Stelle nicht gegeben. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
C.4.4	Festschreibung eines Radweges Auf Grund der immensen und sehr stark frequentierten Nutzung eines nicht offiziellen Radweges über das Gelände 70 (Stirnseite Gartenstraße bzw. gemeindeeigenes Gelände am Ortsteingang), sehen wir es hier als unbedingt erforderlich an, dass dort auf dem Bebauungsplan ein Fahrradweg als Verbindung „Gartenstraße“ -> Fuß-/Radweg Zarten-Kirchzarten fixiert wird. Da wir bekanntlich einen nicht zu entschärfenden Unfallschwerpunkt im Bereich des Ortseinganges „Übergang Richtung Andris-Kapelle“ (Grundstück 896) haben und im Bereich „Übergang Fahrradweg/Bundesstraße“ (Grundstück 476), muss es weiterhin gewährleistet sein, dass die Fahrradfahrer jeglichen Alters und aus den verschiedensten Motivationsgründen sicher aus dem Bereich „Alte Säge/Zardunastraße/Gartenstraße“ auf den Fahrradweg nach Kirchzarten kommen. Die Bebauung des Grundstücks 70, als solches stellen wir nicht in Abrede, aber ein zusätzlicher Fahrradweg muss in	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde plant eine Bebauung des genannten Grundstücks. Der Durchgangsweg (Trampelpfad) auf dem gemeindeeigenen Grundstück soll unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch die Festsetzung als Gehweg gesichert werden. Die Herstellung eines Radweges erfordert ausreichende Radien sowie Wegbreiten, wodurch das Grundstück eingeschränkt werden würde. Weiterhin ist durch die entstehende Kreuzung aufgrund von schwierigen Sichtverhältnissen und schnellem Fahrradverkehr auf dem bestehenden Fahrradweg mit Gefahrensituationen zu rechnen. Daher wird auf die Festsetzung als Radweg verzichtet. Die Gemeinde ist sich jedoch der gefährlichen Situation für Fahrradfahrer im Ortsteil Zarten bewusst, weshalb sie sich bemüht Lösungen für die Verkehrssituation für Fahrradfahrer zu finden. Dies wird jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Einklang der Bebauungsfensters und der erforderlichen Mindestabstände stehen und berücksichtigt werden.	
C.4.5	Berücksichtigung + Beurteilung der Parksituation Allgemein sehen wir als Bürgerverein Zarten e. V., auch als Lehre aus Versäumnissen der Vergangenheit als wichtig an, dass die Parksituation nochmals überdacht und angepasst wird. Es mangelt im gesamten Ort an ausreichend PKW-Stellplätzen; insbesondere in den Bereichen der engen Bebauung wie z. B. Rößlehof-Areal, Wittentalstraße, etc. Im Bereich des Areals „Seppenhof“ sehen wir hier perspektivisch sehr großen Handlungsbedarf und erheben höhere Forderungen an Bauherren und Bauträger als lediglich 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Im Bereich der „Bundesstraße“ haben wir schon jetzt (analog Wittentalstraße, Weilerweg, Eschenweg, etc.) viel zu wenige Stellplätze. Man geht wohl (die aktuellen Berichte sollten Ihnen bekannt sein), nicht mehr nur von bis zu zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit aus, sondern – trotz gerne gesehener Trendwende auf dem Lande – geht die Tendenz eher Richtung Drittauto. Eine Reduzierung im Privatbereich ist aktuell trotz Energie- und Umweltgedanke nicht abzusehen. Dazu kommen bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten immer noch der Sachverhalt von Besuchern, zusätzlichen Zweirädern, Zweckentfremdung von Stellplätzen, etc. etc. und im Bereich „Ortsausgang/Bundesstraße“ sicherlich noch eine erhöhte Frequentierung durch den neuen (Jurte-)Kindergarten. Wir gehen nicht davon aus, dass trotz Umweltkonzept hier alle Kinder mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen; erst recht nicht, wenn man die Wohnorte der Eltern sieht, welche Interesse hier bekundet haben.	Dies wird nicht berücksichtigt. Im gesamten Ortsteil Zarten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten. Auf diese wird im Bebauungsplan hingewiesen. Diese gilt für das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile. Aus Sicht der Gemeinde soll diese weiterhin gelten, da die 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bereits eine Erhöhung der gesetzlichen Vorgaben nach LBO Baden-Württemberg darstellen und gleichzeitig eine Mischkalkulation innerhalb der Gemeinde darstellen. Dies wird bereits berücksichtigt. Die Regelung der Stellplatzsatzung bezieht sich auf die Stellplätze je Wohneinheit. Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr (z.B: Kindergarten) zu erwarten ist, sind notwendige KFZ-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen. Die notwendige Zahl wird in der Verwaltungsvorschrift Stellplätze im Anhang 1 geregelt. Somit ist dieser Faktor nicht bei der Betrachtung der Stellplatzerhöhung für Wohngebäude zu hinzuzuziehen.
C.4.6	Wir möchten Sie freundlicherweise bitten diese Sachverhalte als Antrag des Bürgerverein Zarten e. V. in Ihre weitere Bearbeitung aufzunehmen und stehen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Sachverhalte des Bürgerverein Zarten e.V. wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Erstellung des Entwurfs zur Offenlage geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt (vgl. C. 4.1 -C4.5).

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bitte halten Sie uns freundlicherweise parallel über weitere Termine (insbesondere die öffentlichen Veranstaltungen) auf dem Laufenden, so dass wir hier nicht von Kurzfristigkeiten überrascht werden. Bedenken Sie, dass wir diese wohlwollende Mitarbeit ehrenamtlich betreiben und dementsprechend auch Zeit für gewisse Maßnahmen und Absprachen benötigen; insbesondere auch in der anstehenden Vorweihnachtszeit.	Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 23.11.2022 vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Anregungen.
C.5	Person 5 (Schreiben vom 21.09.2022)	
C.5.1	Im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten, Ausgabe Nr. 31 vom 04. August 2022, erfolgte die öffentliche Bekanntmachung bezüglich der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Zunächst dürfen wir unsere Wertschätzung für die professionelle Vorarbeit der Verwaltung im Einklang mit den gemeinderätlichen Gremien sowie den Fachbüros fsp.Stadtplanung und faktorgrün zum Ausdruck bringen. Auf der Grundlage des im Dezember 2020 eingereichten, negativ beschiedenen Bauantrags hatten wir Kontakt mit Ihnen, Herrn Bürgermeister Andreas Hall sowie den Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten. Mit unserer Präsentation vom 11. März 2022 konnten wir dem Gemeinderat Kirchzarten eine überzeugende Überarbeitung der Machbarkeitsstudie vorstellen, in der wir insbesondere auf die Belange der Verwaltung und der Gemeinderatsfraktionen eingegangen sind. Insgesamt sind wir überzeugt, dass durch die berechtigten und gewürdigten Anregungen und die gemeinsam erarbeiteten Lösungen ein noch besseres städtebauliches Konzept zur Wahrung der dörflichen Strukturen und zur Beibehaltung von Sichtachsen entstanden ist. Unter Einbindung unserer Architekten und Fachplanern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Schlüsselfertigbau und im Bauträgerbereich haben wir die Unterlagen des laufenden	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bebauungsplanverfahrens durchgearbeitet und diskutiert. Im Grundsatz sehen wir unser Bauvorhaben in der Bundesstraße 27 im Einklang mit den ausgelegten Satzungen, der Planzeichnung, den Bebauungsvorschriften, der Begründung, dem Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Prüfung. Die nachfolgende Anregung hatten wir bereits zustimmend im Gemeinderat vorgebracht.	
C.5.2 C.5.3	Bebauungsplanvorschriften: 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Begründung: 3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude Die Vorgabe „in Wohngebäuden ist je angefangener 140 qm Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO eine Wohnung zulässig, insgesamt sind jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig“ wird zur Konsequenz haben, dass die Deckung nachgefragten Wohnungsbaus in dörflicher Struktur nicht möglich ist. Eines der fünf wesentlichen, vom Gemeinderat gesteckten Ziele der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Das Konzept unserer Planung sieht ein dörfliches Ensemble mit drei Mehrfamilienwohnhäusern für eine durchmischte Bewohnerstruktur vor. Wir haben im Vorfeld des Grundstücksankaufs eine Marktuntersuchung vorgenommen und sehen das ortsansässige Nachfragepotential in Eigentums- und Mietwohnungen für Familien und Paare, für Singles und Alleinstehende sowie verwitwete Senioren im Alter, die bevorzugt ihr gewohntes Lebensumfeld beibehalten möchten. Bei den Wohnungen für Familien dürfen wir beachten, dass wir in Bezug auf die zur Verfügung gestellten Quadratmeter Wohnflächen nicht in der konkurrierenden Reihenhausliga „spielen“, heißt vermehrt Geschosswohnungen über 100 qm Wohnfläche sind erfahrungsgemäß schwer vermarktbare. Der (neue) Trend geht aufgrund der Verkaufspreis-, Baukosten- und Baukostenentwicklung zu weniger Wohnfläche pro Person und damit zu effizient genutzten Wohnungsgrundrissen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung, dass je angefangener 140 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist, ermöglicht bereits eine höhere Dichte als im bisherigen Bestand vorhanden ist. Daher ermöglicht sie bereits eine Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Die Gemeinde sieht zwar die Verträglichkeit einer weiteren Verdichtung der Wohneinheiten für das genannte Vorhaben, jedoch nicht für das gesamte Plangebiet. Die Verträglichkeit der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wurde anhand von Stichprobenrechnungen einzelner Grundstücke geprüft, weshalb die bisher festgesetzten Werte als verträglich angesehen werden können, eine weitere Verdichtung jedoch weniger dem dörflichen Charakter entsprechen würde. Daher wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Darüber hinaus gewichten die Wohnungsnutzer, Eigentümer und Mieter, bei der Entscheidung der Wohnungsgröße vermehrt die quadratmeterabhängige „zweite Miete“, die Mietnebenkosten. Die Immobiliennachfrage für Eigennutzer lässt uns im Zuge der massiven Veränderungen der Marktsituation aufgrund der Zinswende und der Neufestlegung der Liquiditäts-Lebenskosten seitens der Banken ein Umdenken erkennen. In der Folge der gravierenden Veränderungen wirtschaftlicher Rahmenparameter achten die Eigennutzer beim Wohnungskauf auf möglichst flexibel und praktisch geschnittene Wohnungsgrundrisse, bei denen an Quadratmetern Wohnfläche - und damit Kosten - gespart werden kann. Wir berichteten bei unserer Vorstellung des Wohnkonzeptes im Gemeinderat von unseren Erfahrungen in den jüngst fertiggestellten Bauobjekten in Staufen im Breisgau, in Schallstadt und in Ebnet. Bei unserer Marktuntersuchung im dörflichen Umfeld wurden wir immer wieder darauf aufmerksam gemacht, für (verwitwete) Senioren attraktiven Wohnungsbau im Alter zur Verfügung zu stellen, nachdem die Kinder aus dem Haus sind, der Ehepartner verstorben ist, die Senioren jedoch in ihrem gewohnten dörflichen Umfeld bleiben möchten. In Zarten gibt es einen überschaubaren Angebotsmarkt an kleinen Seniorenwohnungen, das benachbarte Kirchzarten und Stegen verfügen über gut ausgelastete Seniorenwohnanlagen, Betreutes Wohnen und Pflegeheime. Jede Seniorin, jeder Senior in Zarten, die/der sich entscheidet vom eigenen Haus mit Garten in eine altersgerechte, barrierefreie Wohnung umzuziehen, gibt einer jungen Familie die Chance eines neuen Zuhause. Daher haben wir eine moderne, flexible Wohnform entwickelt (und erfolgreich in zahlreichen dörflichen Umlandgemeinden umgesetzt), indem wir den Schwerpunkt unseres Wohnungsgemenges auf die Dreizimmerwohnung mit 75 bis maximal 90 qm Wohnfläche legen. Diese Wohnungsgrößen geben uns die Möglichkeit im späteren Vertrieb, flexibel auf die Wohnbedürfnisse der Erwerber und Mieter einzugehen durch optionale Duplex-	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wohnungen und mögliche Zuschaltzimmer, die wir planerisch bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigen. Wir verweisen auf das dem Gemeinderat am 11. März 2022 vorgestellte Wohnkonzept, Seite 46. Durch den geplanten „Dreispanner“ im Regelgeschoss (Erd- und Obergeschoss) lässt sich die mittige Zweizimmerwohnung den jeweilig in den Stirnseiten ausgebildeten Dreizimmerwohnungen zuschlagen. Oder alternativ der Zuschlag eines Zimmers der projektierten Zweizimmerwohnung zu der Dreizimmerwohnung bei gleichzeitigem Verbleib einer Einzimmerwohnung. Diese Ein- oder reguläre Zweizimmerwohnung im Regelgeschoss ist eine idealtypische Seniorenwohnung. In den Dachgeschossen sind zwei Wohnungen vorgesehen, auch diese könnten optional zusammengelegt werden.	
C.5.4	Aufgrund der Vorgabe des Stellplatzschlüssels der Gemeinde, der notwendigen Flexibilität der Wünsche der Erwerber und Mieter sollten wir auf die höchstmögliche Wohnungsanzahl planen mit der späteren Option der Umsetzung von vorerwähnt skizzierten Duplex-Wohnungen und Zuschaltzimmern. Konkret bedeutet dies für unser Bauvorhaben in der Bundesstraße 27 bei Bauantragsstellung: Erdgeschoss: 3 Wohneinheiten Obergeschoss: 3 Wohneinheiten Dachgeschoss: 2 Wohneinheiten In der Summe acht Wohnungen pro Gebäude, entsprechend der Formulierung unter Punkt 1.7 der Bebauungsplanvorschriften. Demgegenüber steht im Zielkonflikt die Reglementierung von je angefangener 140 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit. Bei 2.814 qm Grundstücksfläche wäre die reduzierte Vorgabe 21 Wohneinheiten. Unsere Anregung wäre entsprechend, diese Formulierung in den Bebauungsplanvorschriften als „Oder-Regelung“ anzupassen. Alternativ wäre rechnerisch auch eine Reduktion der Referenz auf 115 qm Grundstücksfläche vorstellbar.	Siehe C.5.3.
C.5.5	Eine weitere Anregung erlauben wir uns, vorzutragen.	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.5.6	Bebauungsplanvorschriften: 2.2 Dachgestaltung Begründung: 4.2 Dachgestaltung Im Vergleich zu Bebauungsplanvorschriften vergleichbarer Plangebiete ist die Gestaltung der Dachlandschaften mit Dachgauben, gerade durch die Vorgaben der Schemaskizzen, sehr im Detail festgeschrieben. Wir möchten unterstreichen, dass sich die Dachaufbauten in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachflächen einfügen sollten und somit dem Standard in Kirchzarten entsprechen. Eine Vorgabe mit einer Relation von 65 % bis besser 70 % (Gesamtlänge Dachgauben / Gebäudewand) wäre daher für die von uns vorgesehene attraktive Architektur und damit verbundene Wohnqualität wünschenswert und zielführend.	Die Regelung zur Gesamtlänge der aller Dachgauben unter Ziffer 2.2.3 der Bebauungsvorschriften wurde zur Offenlage angepasst. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf demnach maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen. Sofern es sich jedoch um Schleppgauben handelt, darf die Gesamtlänge der Dachgauben maximal 70 % der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Dies wird als verträglich eingestuft, da bereits Gebäude im Bestand (z.B. Gasthaus Bären) ähnlich dimensionierte Schleppgauben aufweisen
C.5.7	Unsere Hinweise, unsere Anregungen sehen wir in Bezug auf das gesamte Bebauungsplangebiet für förderlich und zielführend. Wir sind gerne bereit Ihnen, dem Gemeinderat unsere Planungsgrundsätze gerade mit Blick auf die Duplex-Wohnungen und Zuschaltzimmer in einem persönlichen Gespräch zu erläutern. Erfolgreich umgesetzte Referenzen legen wir ebenso gerne auf Wunsch vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt. Im Rahmen der Veranstaltung gab es die Gelegenheit für Rückfragen und weitere Gespräche.
C.6		
	Person 6	
	(Schreiben 1 vom 23.09.2022)	
C.6.1	Ich lege Einspruch ein, gegen den Bebauungsplan Zarten. es geht um die Flurstücksnummer 59 und 59/1. Entlang des Baches, südlich der Scheune mit Stall sind 10 Meter Grenzabstand zu breit. Bei Grundstücken sind 2,50 Meter üblich und bei Gewässerrand Streifen sind 5 Meter erforderlich. Bei dem Scherbach bei dem es sich um einen Kanal mit Ein- und Auslauf im Dorf handelt, müssen 5 Meter genügen. Östlich bin ich bereit auch statt 5 Meter 7 Meter einzugehen. Stelle fest, dass auf der Seite über dem Bach Richtung Osten (Richtung Im Grün) genau gegenüber Parkplätze für Car Sharing und für Bürger erstellt sind. Ich bin privat und kann nicht kompensieren, was die Gemeinde zubaut. Die Hocheinfahrt Scheune	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Lage des Gewässerrandstreifens wurde zur Offenlage vermessen und ergänzt. Auf dessen Grundlage wurde der Abstand der Baugrenzen in Richtung Süden angepasst. Diese wurden in Richtung Süden vergrößert. Unter Berücksichtigung, dass ein Erhalt der beiden Bestandsbäume in Richtung Straße möglich ist, wurde das Baufenster in Richtung Hofeinfahrt sowie in Richtung Bach vergrößert, sodass eine zukünftige Bebauung in Richtung Bach möglich ist. Die private Grünfläche in Richtung Bach wurde in dadurch reduziert, sodass das Grundstück ausreichend bebaut werden kann, ohne dem Ziel des Bebauungsplans (dem Erhalt der prägenden öffentlichen Freiraumstrukturen) zu widersprechen. Die genannten Car-Sharing Parkplätze wurden zur Offenlage geprüft und ergänzt. Die Errichtung von (Car-Sharing) dient dem öffentlichen Interesse. Die Anlage in dieser Stelle hatte

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 40 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	war im ersten Entwurf als Baufenster berücksichtigt, so soll es bleiben.	zur Folge, dass die große zusammenhängende Grünfläche an der Alten Säge erhalten werden konnte. Auch waren keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig, da die Parkplätze direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen. Außerdem sind die öffentlichen Stellplätze in einer waserdurchlässigen Bauweise ausgeführt (Kies), so dass der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt wird.
	(Schreiben 2 vom 23.09.2022)	
C.6.2	Im Anhang habe ich im Plan meine Forderungen eingezeichnet. Beim Flurstück 59/1 sollen 5 Meter Abstand geplant werden, was die Grenze zum südlichen Bach betrifft. Anlage/Plan	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand der Grenze zum südlich gelegenen Dorfbach richtet sich nach den Regelungen zu Gewässerrandstreifen, wonach der Gewässerrandstreifen von Neubebauung freizuhalten ist. Der Gewässerrandstreifen wurde zur Offenlage in der Planzeichnung ergänzt und der Abstand entsprechend angepasst.
	(Schreiben 3 vom 23.09.2022)	
C.6.3	Ich will noch bemerken, dass auf dem Flurstück 59/1, wo ich ein Haus mit 2 Wohnungen baute, 2 Carports nördlich des Wohnhauses geplant sind in absehbarer Zeit zu bauen. Man würde auf 6 x 6 Meter bauen, wie gesagt als Carport. Das ist mir ein wichtiges Anliegen.	Dies wird ohne Änderung zur Kenntnis genommen. Auf dem genannten Flurstück werden oberirdische Garagen und Carports gemäß Planzeichnung grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Allerdings müssen oberirdische Garagen und Carports zur Wahrung des durch die historische Umgebungsbebauung geprägten Erscheinungsbilds des öffentlichen Raums einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Außerdem beruht die Straßenachse der Baugrenze auf der Gebäudeflucht des denkschmalgeschützten Gebäudes der Flurstück Nr- 59. Insofern die festgesetzten Mindestabstände eingehalten werden, kann ein Carport nördlich des Wohnhauses errichtet werden.
C.7	Person 7 (Vororttermin im Rathaus)	
C.7.1	Bei dem Grundstück handelt es sich um den Weilerweg 1. • Ab wann kann man wieder Bauanträge bzw. Abrissanträge/ Bauvoranfragen stellen?	Zur Sicherung der Planung des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplans „OT Zarten“ gilt derzeit eine Veränderungssperre als eigenständige Satzung. Die Veränderungssperre ist seit dem 01.04.2021 rechtskräftig und gilt gemäß § 17 BauGB für die Dauer von zwei Jahren. Nach Ablauf dieser zwei Jahre kann die Gemeinde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängern. Während der Geltungsdauer einer Veränderungssperre können jederzeit Bauvoranfragen gestellt werden. Im Gemeinderat wird geprüft, ob sie den Zielen des Bebauungsplans widersprechen. Sofern unklar ist, ob die Ziele des Bebauungsplans mit der Bauvoranfrage übereinstimmen,

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	- Das Baufenster ist derzeit um den Ist-Bestand gezogen. Im Zuge einer neuen Gestaltung des vorderen Hauses ist es ggf. mittel- bis langfristig sinnvoll, einen Schuppen zu versetzen. Daher würden wir gerne um eine Ausweitung des Baufensters bitten, ohne aber zusätzliche Versiegelung anzustreben. Insgesamt würden durch die geplanten Änderungen sogar Grünflächen auf dem Grundstück generiert werden. - Sind die Bäume in dem Stamm Maß zu Pflanzen oder sollte dieser lediglich nach einer bestimmten Zeit erreicht werden? - Da das Thema Energie immer wichtiger wird, würden wir auch hierzu gerne ein paar Optionen kennen: - Ist die Nutzung von Solarthermie möglich? Gibt es hier Restriktionen für evtl. Bohrungen? - Ist Brunnenbohren erlaubt, bzw. Reaktivierung von Altbestand möglich? - Sind Regenwasserzisternen erlaubt?	kann die Bauvoranfrage vom Gemeinderat zurückgestellt werden. . Dies wird berücksichtigt. Die Baugrenzen werden zur Offenlage geprüft und im nördlichen Bereich vergrößert, um die gewünschten Entwicklungen realisieren zu können. Die Vorgaben zum Stammumfang beziehen sich auf den Pflanzzeitpunkt. Somit wird gewährleistet, dass Gehölze mit einer guten Grundqualität gepflanzt werden. Dies wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Bebauungsvorschriften sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen zulässig, jedoch nur in reflektionsarmer Ausführung. Dadurch ist die Nutzung von Solarthermie möglich. Restriktionen für Bohrungen sind kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Die Erlaubnis von Brunnenbohrungen ist kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Zur Offenlage wird eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser und damit einhergehend die Zulässigkeit von Zisternen geregelt. Demnach sind Regenwasserzisternen erlaubt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	- Sind 2 Vollgeschosse plus einen Dachstuhl möglich (Hintergrund hierzu wäre evtl. eine kleinere Versiegelungsfläche zu erreichen) - Wie hoch dürfen Sträucher am Grundstücksrand sein, bzw. wie weit müssen Sie vom Rand entfernt sein, um größer als 80cm sein zu dürfen? Wir planen derzeit einen Sichtschutz mit Sträuchern zur Straße (Insekten- & Vogelfreundlich) und wären durch diese Regelung massiv eingeschränkt. Zusätzlich sehen wir keine Einschränkung des Straßenverkehrs durch eine höhere Hecke auf dem Grundstück gegeben, da bei angepasster Geschwindigkeit kein Problem entsteht.	Der Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest (u.a. keine Zahl der Vollgeschosse). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich demnach nach § 34 BauGB (Maß der umgebenden Bebauung). Aufgrund der umgebenden Bebauung sind 2 Vollgeschosse plus ein Dachstuhl möglich. Dies wird nicht berücksichtigt. Die Regelung der Höhe von Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen dient sowohl der Verhinderung von „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen im Straßenraum als auch der Sicherung der Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum. Im Bereich von Zufahrten und Straßenkreuzungen dient die Regelung zusätzlich der Verkehrssicherheit. Daher wird an der entsprechenden Regelung in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten.
C.8 Person 8 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.8.1	Der Trampelpfad in Verlängerung der Gartenstraße sollte im Bebauungsplan nicht nur als Fußweg, sondern auch als Radweg festgesetzt werden. Dieser wird heute schon auch von vielen Schülern als Radweg genutzt.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung als Fuß- und Radweg würde aufgrund der notwendigen Wegbreiten und Verkehrsradien bedeuten, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes stark eingeschränkt wäre (Wegfall eines der beiden Baufenster). Aufgrund dessen wird der Weg lediglich als Fußweg festgesetzt. Die Gemeinde ist sich jedoch der gefährlichen Situation für Fahrradfahrer im Ortsteil Zarten bewusst, weshalb sie sich bemüht Lösungen für die Verkehrssituation für Fahrradfahrer zu finden. Dies wird jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans sein.
C.9 Person 9 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.9.1	Die Verlängerung der Gartenstraße (heutiger Trampelpfad) sollte im Bebauungsplan nicht nur als Fußweg, sondern zur Vermeidung eines Unfallschwerpunktes für Fahrradfahrer auch als Radweg festgesetzt werden.	Siehe C.9
C.10 Person 10 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.10.1	Anregung zur Verschiebung des Baufensters auf dem Flurstück Nr. 27, sodass die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück	Dies wird berücksichtigt. Das Baufenster wird entsprechend der Abstandsflächen in Richtung Südwesten verschoben. Die

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 43 von 43

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bei einer Bebauung eingehalten werden können. Die Erweiterungsmöglichkeiten durch das Baufenster sollen sich eher nach Nordwesten entwickeln.	Erweiterungsmöglichkeiten entwickeln sich dadurch in Richtung Nordwesten. Bei der Anpassung des Baufensters wird der zu erhaltende Bestandsbaum berücksichtigt.
C.11 Person 11 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.11.1	Herausnahme der Festsetzung als private Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 34	Dies wird berücksichtigt. Die als privates Grün festgesetzte Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und als Ackerland belassen, da die Nutzung gleichbleibt.
C.12 Person 12 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.12.1	Vergrößerung des Baufensters auf dem Flurstück nr. 3 im nördlichen Bereich sowie auf dem Flurstück Nr. 10/1 in Richtung Osten, sodass eine Bebauung ermöglicht werden kann.	Dies wird berücksichtigt. Die Baufenster auf den Flurstücken Nr 3 und Nr. 10/1 werden entsprechend vergrößert, um einen Erweiterungsspielraum zu ermöglichen.
C.13 Person 13 (Bürgerinformationsveranstaltung vom 23.11.2022)		
C.13.1	Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 59 soll in Richtung Osten vergrößert werden, sodass das Baufenster auf bis zu 7m an die Böschungsoberkante heranrückt. Zudem soll die bestehende Hofeinfahrt in das Baufenster mit einbezogen werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die private Grünfläche wird in Richtung Osten auf 10m ab Böschungskante verkleinert. Dies entspricht einem Gewässerrandstreifen im Außenbereich. Das Baufenster wird entsprechend vergrößert. Die Hofeinfahrt wird teilweise in das Baufenster einbezogen, allerdings nur so weit, dass die beiden erhaltenswerten Bestandsbäume nicht beeinträchtigt werden.