

**Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Seite 1 von 25

<b>A</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>2</b>
A.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz	6
A.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB - 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden	10
A.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht	13
A.5	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung & Geoinformation	13
A.6	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 510 Forst	14
A.7	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	14
A.8	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft	15
A.9	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	15
A.10	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16
A.11	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen	19
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 55 – Naturschutz, Recht	19
A.13	IHK Südlicher Oberrhein	19
A.14	Handelsverband Südbaden e.V.	20
A.15	terraneis bw GmbH	20
A.16	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest	20
A.17	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22
A.18	Landesnatschutzverband Baden-Württemberg	23
A.19	Schluchseewerk AG	23
<b>B</b>	<b>KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>25</b>
B.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz	25
B.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung	25
B.3	Netze BW GmbH	25
B.4	Stadt Titisee-Neustadt	25
B.5	Gemeinde Schluchsee	25
B.6	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband	25
B.7	Handwerkskammer Freiburg	25
B.8	Polizeipräsidium Freiburg	25
B.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein	25
B.10	Unitymedia GmbH	25
B.11	Abwasserzweckverband Südlicher Oberrhein	25
B.12	Deutsche Telekom Technik GmbH	25
B.13	Gemeinde Hinterzarten	25
B.14	Hochschwarzwald Tourismus GmbH	25
B.15	Gemeinde Feldberg	25
B.16	Forstbetrieb Fürst zu Fürstenberg	25
<b>C</b>	<b>PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN</b>	<b>25</b>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (Schreiben vom 10.09.2018)	
A.1.1	Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen dem Schutzzweck eines Landschaftsschutzgebietes widersprechen, können Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es ggf. der Herausnahme solcher Flächen und somit der vorherigen Änderung der vorgenannten Rechtsverordnungen (vgl. hierzu auch Stellungnahme FB 420 - Naturschutz).	Dies wird berücksichtigt.  Das Verfahren zur Änderung bzw. Neuordnung des Landschaftsschutzgebietes wird beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald beantragt. Auf die Erwiderung zum Punkt A. 2.1 wird ebenfalls verwiesen.
A.1.2	Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen auf bisherigen Waldflächen liegen, können Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es einer Waldumwandlungserklärung der höheren Forstbehörde (vgl. hierzu auch Stellungnahme FB 510 - Forst).	Dies wird berücksichtigt.  Eine Waldumwandlungserklärung wird bei der höheren Forstbehörde beantragt.
A.1.3	Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes erfolgen.
A.1.4	Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.	Dies wird berücksichtigt.  Der Stand des Parallelverfahrens wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.
A.1.5	Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Eine Genehmigung des Bebauungsplans wird voraussichtlich nicht erforderlich sein, da das FNP-Verfahren vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen werden soll.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.6	<p>Den Unterlagen war kein Satzungsentwurf, beigelegt. Ebenfalls fehlten Entwürfe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (textliche und zeichnerische Festsetzungen) und den beabsichtigten örtlichen Bauvorschriften. Hierzu kann deshalb erst im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend ausgearbeitet und im Rahmen der Offenlage zur Stellungnahme vorgelegt.</p>
A.1.7	<p>Unter Punkt 7 der Begründung soll zur Offenlage ein separates Kapitel zum Immissionsschutz ergänzt werden.</p> <p>Wir regen hierzu an in die Abwägung einzustellen, ob im Hinblick auf die Nähe zur K 4990 (Raitenbacher Straße) und zur Bahntrasse Titisee-Schluchsee evtl. Nutzungskonflikte entstehen könnten und ob bzw. welche Festsetzungen ggf. zu treffen wären, um Nutzungskonflikten zwischen Schlaf- bzw. Aufenthaltsräumen und emittierenden Nutzungen planerisch zu bewältigen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Es wird eine gutachtliche Stellungnahme zum Lärmschutz ausgearbeitet. Dabei wurde die Schienen- und Straßenverkehrslärmeinwirkung auf das im Plangebiet vorgesehene Bauvorhaben prognostiziert und beurteilt. Daraus resultierende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden im Bebauungsplan getroffen.</p>
A.1.8	<p>Nach § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden.</p> <p>Nach den Ausführungen im Mustereinführungserlass zum BauGB 2013 soll hierdurch erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme auch im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB nachvollziehbar zu machen. Daneben soll sich die Gemeinde mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Die Begründung soll sich nicht nur auf die Erläuterung beschränken, warum das Planungsziel nicht auch ohne Neuanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen erreicht werden kann. Vielmehr geht es auch um die Frage, ob auch eine</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen und als Wald genutzten Flächen wird noch begründet. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet sich dadurch, dass der auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 114/1 bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb vor wenigen Jahren aufwendig saniert und renoviert wurde, gleichwohl das bestehende Gebäude aufgrund seiner Ausstattung und Dimensionierung nicht mehr zeitgemäß und nicht wettbewerbsfähig ist. Um den Standort des Hotels Köhlerei am See langfristig sichern zu können, ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes bzw. ein Anbau an das Bestandsgebäude erforderlich.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Neuinanspruchnahme in geringerem Umfang dadurch möglich ist, dass z. B. kleinere Grundstücksgrößen, mehr Platz sparende Bauweisen oder einfachere Erschließungssysteme vorgesehen.</p> <p>Bei Flächenneuinanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.</p> <p>Die angeführten Grundlagen der Begründung des Bedarfs der Flächenneuinanspruchnahme im Mustereinführungserlass sind weder abschließend („insbesondere“) noch verbindlich. Die Gemeinde entscheidet grundsätzlich selbst, welche Daten für eine plausible und nachvollziehbare Begründung der Flächenneuinanspruchnahme im konkreten Planungsfall angemessen und hinreichend erscheinen. Allerdings muss die Begründung wie auch sonst hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein. Soweit theoretisch vorhandene Potentiale nicht genutzt werden können, sollten nicht nur die Gründe genannt, sondern auch dargestellt werden, inwieweit sich die Gemeinde bemüht hat, Hinderungsgründe für deren Nutzung zur Erreichung des Planungsziels auszuräumen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sollte die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen und als Wald genutzten Flächen noch entsprechend begründet werden.</p>	
A.1.9	<p>Nach § 12 Abs. 3 BauGB muss der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden.</p> <p>Nach dem Urteil des OVG Münster vom 11.09.2008 genügt es den Anforderungen des § 12 BauGB nicht, wenn die Gemeinde und der Vorhabenträger sich darauf beschränken, eine als Bebauungsplan bezeichnete Urkunde zu erstellen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, um den Anforderungen des § 12 (3) BauGB zu entsprechen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und parallel dazu einen Durchführungsvertrag zu schließen. Eine solche Vorgehensweise kann - wenn überhaupt - allenfalls dann gerechtfertigt sein, wenn klargestellt wird, dass die Planurkunde des Bebauungsplans zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sein soll, wenn das Vorhaben auch ohne gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend genau beschrieben ist.</p> <p>Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.09.2003 bestehen keine Bedenken, die Festsetzung (nur) eines Baugebiets auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als unschädlich zu betrachten, wenn der Plan das Vorhaben durch eine zusätzliche Beschreibung hinreichend konkretisiert. Neben seiner Bezeichnung als "vorhabenbezogener Bebauungsplan" muss er einen Hinweis auf die Vorhaben enthalten, deren Realisierung er dienen soll. Auf den Durchführungsvertrag kann zur Auslegung eines solchen Bebauungsplans nicht zurückgegriffen werden, weil er nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist und von anderen Planbetroffenen nicht eingesehen werden kann.</p> <p>Im entschiedenen Fall hatte die Begründung die von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhaben am Anfang in einer "Vorbemerkung" genannt. Diese Erwähnung konnte jedoch das völlige Fehlen von einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan selbst nicht ersetzen. Nach der Urteilsbegründung diene die Planbegründung der Erläuterung des Bebauungsplans; sie konnte zwar Auslegungshilfe für den Plan sein, jedoch selbst kein Planbestandteil.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, dass, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan darstellen soll, dies auch entsprechend klargestellt ist und das Vorhaben auch ohne gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend genau beschrieben ist.</p>	
A.1.10	<p>Die Begründung muss auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss insbesondere auf das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die städtebaulich relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags werden in der Begründung dargelegt.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Erschließung sowie auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers hierzu eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrags notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevant sind. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte (außer z. B. technische Einzelheiten, persönliche Angaben, Bankverbindungen usw.) wiederzugeben. Dies gilt insbesondere dann, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags verlagert werden.</p>	
A.1.11	<p>Der Durchführungsvertrag sollte parallel zur Abstimmung des Bauvorhabens und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet und als Vorentwurf und Entwurf in den Gemeindegremien beraten werden. Seine städtebaulich relevanten Inhalte sollen in der Begründung dargelegt und auch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt werden; dabei sollten Planung, vertragliche Bindungen und Umsetzung als ineinandergreifendes System deutlich werden. Der Abschluss des Durchführungsvertrags muss in jedem Fall vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen (§ 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag wird parallel zur Abstimmung des Bauvorhabens und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet. Die städtebaulich relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags werden in der Begründung dargelegt. Der Abschluss des Durchführungsvertrags wird vor Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.</p>
A.1.12	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.  Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.  Eine weitere Verfahrensbeteiligung und die Übermittlung einer Ergebnismitteilung werden zugesichert.</p>
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz</b> (Schreiben vom 10.09.2018)	
A.2.1	<p><b>Landschaftsschutzgebiet „Lenzkirch“</b>  Das gesamte Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Lenzkirch“. Durch die Erweiterung des Hotels wird das</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.  Das Verfahren zur Änderung bzw. Neuordnung des Landschaftsschutzgebietes wird beim Landratsamt</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Landschaftsbild verändert. Dies kann dadurch minimiert werden, dass auf eine landschaftstypische Architektur geachtet wird. Ggf. kann dies in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Die Erweiterung und die Ausweisung des Gebiets als Bebauungsplan stehen dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets entgegen. Aus diesem Grund müsste der Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird. Zur Prüfung, ob eine Entlassung möglich ist, muss noch dargelegt werden, ob Flächen zur Verfügung stehen, die in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden können.</p> <p>Den Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebiets kann die Gemeinde Lenzkirch frühestens zu Beginn der Offenlage bei der unteren Naturschutzbehörde schriftlich beantragen. Hierfür sind auch Pläne vorzulegen, aus denen der Änderungsbereich ersichtlich ist (z. B. als Shape-Datei).</p>	<p>Breisgau-Hochschwarzwald noch im Rahmen der Offenlage beantragt.</p> <p>Es werden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die eine landschaftstypische Architektur sicherstellen.</p> <p>Wie im Gesprächsprotokoll des Behördentermins vom 15.12.2022 festgehalten, hat das Büro Kunz Galaplan bereits die Option -neue Flächen neu aufzunehmen- geprüft. Im Ergebnis kann von einer potenziellen Ergänzung des LSG durch neue Flächenausweisungen abgesehen werden kann, da bereits eine sehr flächige Ausweisung der Gemarkung als LSG vorliegt. Alternativ besteht die Möglichkeit einer Aufwertung bestehender LSG-Flächen. Es wurde beim Termin festgehalten, dass ein multifunktionaler Ausgleich (forst- und naturschutzrechtlich sowie auch für die Betroffenheit des LSG) angestrebt werden sollte.</p> <p>Da die zurzeit vorgesehenen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flst. 143 (Gemarkung Falkau, Gemeinde Feldberg) im LSG „Feldberg-Schluchsee (Nr. 3.15.036) liegen, kommen diese auch der Aufwertung bestehender LSG-Flächen zugute. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht – Entwurf zur Offenlage (dort Kapitel 3.2) zu entnehmen und zukünftig dem eigenständigen Antrag auf Änderung des LSG.</p>
A.2.2	<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Im Umweltbericht werden auch die artenschutzrechtlichen Belange behandelt. Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die Arten und Artengruppen Amphibien/Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Insekten und weitere Arten artenschutzrechtlich geprüft werden. Teilergebnisse der Erhebungen von Arten und Prüfungen werden im Umweltbericht der frühzeitigen Beteiligung bereits beschrieben, allerdings mit dem Hinweis, dass laufende Untersuchungen und Prüfungen bis zur Offenlage noch eingearbeitet werden. Insofern sind die bereits im Umweltbericht aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht vollständig, weshalb eine abschließende Prüfung noch nicht möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich der streng geschützten Haselmaus weisen wir darauf hin, dass am Schluchsee Vorkommen nachgewiesen sind. Es sollte deshalb konkret die</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden nun in einem eigenständigen artenschutzrechtlichen Gutachten („Artenschutzrechtliche Prüfung“ von galaplan decker mit Stand vom 26.02.2026) abgehandelt.</p> <p>Im Kapitel 3.2 des Umweltberichts wird der Artenschutz nach § 44 BNatSchG kurz betrachtet.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fehlende Habitateignung der Vorhabenflächen nachgewiesen werden.	
A.2.3	<p><b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b></p> <p>Im weiteren Verfahren ist der Umweltbericht um eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen. In diesem sind die Schutzgüter entsprechend der Ökokontoverordnung zu bewerten und zu bilanzieren. Es sind dann auch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Umweltbericht zur Offenlage wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Zudem werden externe Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, durch die das ÖP-Defizit (Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgut Boden) vollständig kompensiert werden kann.</p>
A.2.4	<p><b>Externer Ausgleich</b></p> <p>Voraussichtlich werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Daher möchten wir bereits heute darauf hinweisen, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p> <p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag inkl. dinglicher Sicherung gesichert.</p>
A.2.5	<p><b>Kompensationsverzeichnis</b></p> <p>Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>In dem zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag wird ein entsprechender Hinweis auf die</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensations-Verzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.</p> <p>Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis &amp; Ökokonto Baden-Württemberg“-unter <a href="http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791">http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791</a>» Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter <a href="http://ripsdienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?servicelD=33">http://ripsdienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?servicelD=33</a> für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p> <p>In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.</p>	<p>Verpflichtungen bzgl. des Kompensationsverzeichnisses aufgenommen.</p>
A.2.6	<p>Der unteren Naturschutzbehörde lagen keine Bauvorschriften vor, so dass diese erst im Rahmen der Offenlage geprüft werden können.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen werden weiter ausgearbeitet und im Rahmen der Offenlage zur Stellungnahme vorgelegt.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB - 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden</b> (Schreiben vom 10.09.2018)	
A.3.1	<p><b>Bodenschutz/Altlasten</b></p> <p>Aus Sicht der Altlasten und des Bodenschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Im Plangebiet liegen weder ein Altlastenverdacht noch schädliche Bodenverunreinigungen vor. Einzelne Hinweise hinsichtlich der Altlasten und des Bodenschutzes sind bereits in Scopingpapier enthalten. Bisher sind jedoch keine Festsetzungen oder Bauvorschriften/Hinweise festgelegt. Wir bitten, folgende Bestimmungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.</li> <li>• Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.</li> <li>• Ein Abtrag von vorhandenem Oberboden hat schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden zu erfolgen. Er ist außerhalb der Auffüllfläche zu lagern und vor Verlust und vor Verunreinigung zu schützen. Eventuell angefallener Oberboden ist innerhalb der Baumaßnahme zu verwerten oder fachgerecht zu verwerten/entsorgen. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und nur auf hinreichend trockenem Boden erfolgen.</li> </ul>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Bodenschutz/Altlasten in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.3.2	<p>Hinweis zu S. 23 Abs. 4 im Scopingpapier (PCB-Belastung Windgfallweiher):</p> <p>Zuständige Behörde wäre das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald:</p> <p>„...Sollte hierbei belastetes Bodenmaterial gefunden werden, ist der bei Erdarbeiten anfallende Aushub entsprechend seiner tatsächlichen Belastung zu entsorgen. Die Sachlage bzw. die Vorgehensweise ist mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430 - Umweltrecht - abzusprechen.“</p>	<p>Dies wird im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>
A.3.3	<p><b>Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</b></p> <p>In der Planung wurde unter Ziffer 3.4 der Begründung noch offen gelassen, ob Tiefgaragen errichtet werden sollen. Jedoch</p>	<p>Dies wird im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Seite 11 von 25

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wird in Ziffer 3.3 ausgeführt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberflächen notwendig werden. Es ist jedoch nicht erkennbar, bis zu welcher Tiefe die Bauwerksgründung erfolgen soll. Sofern das ein und /oder andere zum Tragen kommt, sind Angaben zu den Grundwasser- bzw. Hang-/Schichtenwasserverhältnissen erforderlich. Ggf. wäre dann zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Bauungsvorschriften aufgenommen werden.	

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.4	<b>Abwasserbeseitigung/ Regenwasserbehandlung</b>	Dies wird berücksichtigt.
A.3.4.1	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel Seehof am Windgfällweiher“ enthält derzeit nur sehr allgemeine Informationen zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Fläche kann nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung das Niederschlagswasser nicht erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Zwar ist nach § 1 der Niederschlagswasserverordnung eine Erlaubnis nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Im Hinblick auf das derzeit nicht abschätzbare Schadstoffpotential durch die Erweiterung des Hotels muss aus Gründen des Grund- und Gewässerwasserschutzes die Art und Weise der Versickerungen bzw. Einleitungen jedoch generell im Rahmen von einem Wasserrechtsverfahren geprüft werden.</p> <p>Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplan lediglich der Hinweis für die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen werden. Die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung sollte daher im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren abstimmt werden.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht ist eine Einleitung in den See oder in den Graben möglich. Die Schadlosgkeit für eine Einleitung von Niederschlagswasser kann ggf. über eine Regenwasserbehandlung und/oder Rückhaltung gewährleistet werden.</p>	<p>Es wird ein Hinweis zur Regenwasserbeseitigung in die Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Es wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept beigefügt.</p>
A.3.4.2	<p>Die Schmutzwasserbeseitigung wurde schon im Vorfeld mit dem FB 440 abgestimmt. In diesem Zusammenhang empfehlen wir eine zeitnahe Antragstellung zur Förderung der Maßnahme über die Gemeinde Lenzkirch an den FB 440 (Frau Benitz Tel. 0761 - 2187 4441).</p>	Dies wird im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung berücksichtigt.
A.3.5	<b>Oberflächengewässer/ Gewässerökologie/ Hochwasserschutz</b>	Dies wird im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Der unter Ziff. 2.4.6 des Scopingpapiers erwähnte Wasserlauf entspringt direkt am Damm der K4990 und wird durch Undichtigkeiten am dortigen Grundablass des Wingfällweiheres gespeist. Wenn diese bei anstehenden Sanierungen am Grundablass beseitigt werden, fällt der Wasserlauf an seinem Beginn vermutlich in absehbarer Zeit trocken. Dies ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen dieser Niederschlagswassereinleitungen auf den Hauptbach Haslach sind nicht zu befürchten. Dem Vorhaben kann daher zugestimmt werden.</p>	
<b>A.4</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht</b>                      (Schreiben vom 10.09.2018)</p>	
A.4.1	<p>Vor Bauarbeiten in noch nicht umgegrabenen oder erkundeten Flächen neben der Bahnlinie ist eine historische Erkundung bzw. Sondierung hinsichtlich von Kampfmitteln geboten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Es wird eine historische Erkundung bzw. Sondierung hinsichtlich von Kampfmitteln durchgeführt, falls Bauarbeiten in noch nicht umgegrabenen oder erkundeten Flächen neben der Bahnlinie stattfinden.</p>
<b>A.5</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung &amp; Geoinformation</b>                      (Schreiben vom 10.09.2018)</p>	
A.5.1	<p>Nach § 1 Absatz 2 der PlanzV sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Lenzkirch existieren 4 Gemarkungen. Das Gebiet des Bebauungsplanes „Hotel Seehof am Windgfällweiher“ befindet sich in der Gemarkung Raitenbuch. Zur eindeutigen Zuordnung der im zeichnerischen Teil aufgeführten Flurstücksnummern ist der Gemarkungsname bei der Bezeichnung des Planes mit aufzuführen (Gemeinde Lenzkirch, Gemarkung Raitenbuch).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Der Gemarkungsname wird bei der Bezeichnung des Planes mitaufgeführt.</p>
A.5.1.1	<p>Im Scoping-Papier zum Umweltbericht wird unter Nr. 2.4.6 ein naturnaher Bach westlich des Planungsgebietes erwähnt. Dieser Bach ist im ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) dargestellt und wurde bereits im Jahre 1924 vermessungstechnisch eingemessen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 510 Forst</b> (Schreiben vom 10.09.2018)	
A.6.1	Im Planungsgebiet befinden sich Waldflächen. Für die Waldinanspruchnahme ist die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz durch die höhere Forstbehörde notwendig. Ein entsprechender Antrag mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem Vorschlag für den forstrechtlichen Ausgleich ist über die untere Forstbehörde zu stellen.	Dies wird berücksichtigt.  Ein Antrag zur Waldumwandlungserklärung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Vorschlag für einen forstrechtlichen Ausgleich wird über die untere Forstbehörde an die höhere Forstbehörde gestellt.
A.6.1.1	Der nach § 4 Abs. 3 LBO notwendige Abstand von 30 Metern zur verbleibenden Waldfläche ist bei einer Bebauung zu beachten.	Dies wird berücksichtigt.  Die Waldabstandsregelung nach § 4 Abs. 3 LBO wird in der weiteren Planung beachtet.
A.6.2	Zu berücksichtigen ist, dass die fraglichen Waldflächen hinsichtlich ihrer besonderen Waldfunktionen als "Erholungswald Stufe 1" und als "Immissionsschutzwald" kartiert sind.	Dies wird im Rahmen der Antragsstellung zur Waldumwandlungserklärung berücksichtigt.
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz</b> (Schreiben vom 10.09.2018)	
A.7.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.  Auf Grund der geplanten Bebauung ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt.  Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz – am 16.11.2023 kann der See als Löschwasservolumen unter folgende Bedingungen eingeplant werden: Es ist eine frostsichere Entnahmemöglichkeit dauerhaft vorzusehen. Dies ist die Einspeisestelle, für die eine geeignete Zufahrt für die Feuerwehr im Rahmen der weiteren Detailplanungen eingeplant werden muss.
A.7.2	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.	Dies wird berücksichtigt.  Es wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in die Bauvorschriften aufgenommen.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.8 Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft</b> (Schreiben vom 10.09.2018)		
A.8.1	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel Seehof am Windgfällweiher“ über 0,403 ha umfasst das bebaute Flst .114/1 und einen Teilbereich des Waldflst. 120/2 auf der Gemarkung Raitenbuch.</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind von der geplanten Hotelerweiterung auf insgesamt drei Gebäude nicht direkt betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	<p>Nach aktuellem Planungsstand werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Wir weisen darauf hin, dass bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen §15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und §15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen) gelten.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht sollte ein forstrechtlicher Ausgleich durch Aufwertungsmaßnahmen im Waldbestand erfolgen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.9 Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> (Schreiben vom 10.09.2018)		
A.9.1	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, daher ist § 22 StrG BW geltend, welcher keine Einrichtung baulicher Anlagen bis 15 m gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn zulässt. Der geplante Fahrradschuppen im westlichen Teil des Geländes befindet sich in dieser Anbauverbotszone nach § 22 StrG BW. Da der Schuppen ein Anprallhindernis darstellt, ist hier gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) ein Mindestabstand von 7,50 m erforderlich. Bei Einhaltung dieses Mindestabstandes kann eine Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Zudem würde der Schuppen eine Sichtbehinderung für die nebenliegende Zufahrt darstellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG BW werden beachtet. Hierbei ist der Abstand des Bestandsgebäudes des Hotels Köhlerei am See zum Fahrbahnrand als Vorgabe zu sehen. Bei Einhaltung des Abstands vom Bestandsgebäude zur Fahrbahnrand kann eine Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Ein Fahrradschuppen ist aktuell nicht mehr Teil der Planung.</p>
A.9.2	Die neuen Gebäude liegen zum Teil in der 30 m - Zustimmungszone nach § 22 Abs.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	2 StrG BW. Die Zustimmung hierzu kann erteilt werden, da die Bestandsgebäude noch näher an der Straße liegen.	
A.9.3	<p>Die neue Zufahrt zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Fahrradschuppen für neue bzw. zusätzliche Pkw-Stellplätze stellt offenbar bisher lediglich einen Fußgängerzugang dar. Da dieser nun auch als Zufahrt für Kfz geplant ist, ist hierfür grundsätzlich eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 i.V.m. 16 StrG BW erforderlich.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Situation, der erlaubten Geschwindigkeit von 100km/h auf diesem Teil der Strecke in Verbindung mit der mangelnden Einsehbarkeit der Ausfahrt aufgrund der Kurvenlage, kann eine solche Sondernutzungserlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage wurde mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vorabgestimmt und positiv gesehen.</p>
A.9.4	<p>Sofern durch die Maßnahme über die Grundstücksgrenze hinaus in das Straßengrundstück (Straßenkörper mit Nebenflächen, Ausstattung, ggf. Radweg) eingegriffen wird (z.B. auch durch Zufahrten, Leitungen, Anschlüsse usw.), ist die diesbezügliche Detailplanung mit dem Straßenbaulastträger rechtzeitig abzustimmen und es sind entsprechende Sondernutzungserlaubnisse einzuholen bzw. Nutzungsvereinbarungen abzuschließen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zu ggf. erforderlichen Eingriffen in das Straßengrundstück in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
<b>A.10</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 04.09.2018)	
A.10.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>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 ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zur Geotechnik in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>überwiegend Schotter der Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimente unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind an der Oberfläche Holozäne Niedermoorablagerungen anzutreffen. Unter den Lockergesteinen sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist im Bereich des Niedermoors 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.</p>	
A.10.2	<p><b>Boden</b>                      Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b>                      Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.4	<p><b>Grundwasser</b>                      Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.5	<p><b>Bergbau</b>                      Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.6	<p><b>Geotopschutz</b>                      Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Seite 18 von 25

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.11</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg - Ref.21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Gesundheitswesen</b> (Schreiben vom 26.09.2018)	<b>Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal-</b>
A.11.1	Es wird begrüßt, dass sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans eng an der für die Hotelerweiterung tatsächlich benötigten Fläche orientiert. Hiervon abgesehen weisen wir darauf hin, dass nach den bisherigen Angaben des Vorhabenträgers 48 neue Gästezimmer geplant sind. Mit Blick auf Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans sollte diese Zimmerzahl auch im künftigen Bebauungsplan als Obergrenze festgeschrieben werden.	Dies wird berücksichtigt.  Nach Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald sowie dem Vorhabenträger werden maximal 85 Gästezimmer (Neuplanung und Bestand) als Obergrenze im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
A.11.2	Darüber hinaus werden, nachdem die Planung ansonsten der bislang erfolgten Vorabstimmung entspricht, unter raumordnerischen Aspekten keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Um Berücksichtigung der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme unserer Abteilung 9 (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vom 04.09.2018 wird gebeten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.12</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Referat 55 – Naturschutz, Recht</b> (Schreiben vom 20.08.2018)	<b>Naturschutz, Recht</b>
A.12.1	Die naturschutzfachliche und -rechtliche Zuständigkeit liegt in den beiden o. g. Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald.  Wir bitten die dortigen Kolleginnen/en zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Wir als höhere Naturschutzbehörde geben keine Stellungnahme ab.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.13</b>	<b>IHK Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 05.09.2018)	
A.13.1	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Gemeinde Lenzkirch keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Das Hotel inklusive der geplanten Erweiterungsbauten liegt zwischen Bahntrasse und Straße und wird somit auch künftig von zwei Seiten Verkehrslärm ausgesetzt sein. Da sich die Bahntrasse im Norden befindet und ggf. ohnehin Schallschutzmaßnahmen auf dieser Seite nötig sind,	Dies wird berücksichtigt.  Der Baukörper wurde weiter nach Norden von der Straße abgerückt.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wird angeregt zu prüfen, ob die Baukörper nicht weiter - von der Straße weg - nach Norden gerückt werden könnten und ihre Winkelung zueinander nicht steiler ausgeführt werden könnte, so dass auch ein schöner für Gäste auch nutzbarer Innenhofbereich mit Blick auf den See entstehen könnte. Zudem könnte so vielleicht das u.E. derzeit massive Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes abgemildert werden.	
<b>A.14</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 04.09.2018)	
A.14.1	Besten Dank für die Beteiligung. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass der bestehende Hotelbetrieb sich weiterentwickeln möchte, um zukunftsfähig zu sein. Zulässig sein ein Hotelbetrieb mit den benötigten Einrichtungen wie z.B. Hotelzimmer, Empfang aber auch alle zugehörigen Einrichtungen wie z.B. Restaurantbetrieb, Wellnessbereich und Tagungs- und Veranstaltungsräume sein. Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Wir tragen keine Bedenken vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.15</b>	<b>terranets bw GmbH</b> (Schreiben vom 08.08.2018) – keine weitere Beteiligung	
A.15.1	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. (Ein Plan liegt der Stellungnahme bei)  Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.16</b>	<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest</b> (Schreiben vom 07.09.2018)	
A.16.1	Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.  Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der DB AG zu beachten:	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 4.2 noch folgenden Text aufzunehmen:	Dies wird berücksichtigt.  Es wird ein Hinweis auf die Belange der Deutschen Bahn AG in die Bauvorschriften aufgenommen.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.“</p> <p>Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p>	
A.16.3	<p>In den Textlichen Festsetzungen zu „Anpflanzungen“ ist folgende Ergänzung aufzunehmen:</p> <p>„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.</p> <p>Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:</p> <p>DB Kommunikationstechnik GmbH                      Medien- und Kommunikationsdienste                      Informationslogistik                      Kriegsstraße 136                      76133 Karlsruhe                      Tel. 0721-938-5965                      Fax 0721-938-5509                      E-Mail: zrwd@deutschebahn.com</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Belange der Deutschen Bahn AG in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.16.4	<p>Es ist weiter zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung, ob der folgende Passus zusätzlich als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann:</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Belange der Deutschen Bahn AG in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.“</p>	
A.16.5	<p>Die beiden folgenden Punkte zu den Bahnanlagen sollten ebenfalls als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:</p> <p>„Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.“</p> <p>„Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CS.R-SW-L(A) Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe“</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Belange der Deutschen Bahn AG in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>
A.16.6	<p>Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Verfahrensbeteiligung und eine Unterrichtung über die Abwägungsergebnisse wird zugesichert.</p>
<b>A.17</b>	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>          (Schreiben vom 09.08.2018)</p>	
A.17.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	
<b>A.18</b>	<b>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg</b> (Schreiben vom 09.09.2018)	
A.18.1	Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag und für den Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg und zugleich auch im Namen von NABU, Schwarzwaldverein, Naturfreunde und LJV.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.2	Wir sehen die Begründung des Vorhabens als schlüssig an. Wir sind mit den Ausführungen im Scopingpapier einverstanden. Wir begrüßen ausdrücklich die gute und ausführliche Arbeit der Firma Kunz GaLa-Plan.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18.3	Soweit die im Scopingpapier benannten Maßnahmen zwingend werden, sehen wir keinen Grund für einen generellen Einspruch.  Die Beteiligung eines ökologischen Baubegleiters begrüßen wir.  „Eine weitere und vertiefende Darstellung der artenschutzrechtlichen Problemstellungen erfolgt im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung bis zur Offenlage.“  Da auch noch Genehmigungen „Waldumwandlung“ und andere relevante Untersuchungen ausstehen, werden wir unsere endgültige Stellungnahme bis zu diesem Zeitpunkt verschieben und bitten um weitere Beteiligung und Nachricht.  Wir bitten Antworten an folgende Adresse zu senden: Michael Schäfer Stellvert. Sprecher LNV AK Hochschwarzwald Schuppenhörlestr. 19 79868 Feldberg	Dies wird berücksichtigt.  Eine weitere Verfahrensbeteiligung wird zugesichert.
<b>A.19</b>	<b>Schluchseewerk AG</b> (Schreiben vom 31.08.2018)	
A.19.1	Wie wir auf Ihrer Homepage entnehmen konnten, führen Sie aktuell die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum oben erwähnten Bauvorhaben durch.	Dies wird berücksichtigt.  Es wird ein Hinweis auf die Belange der Schluchseewerk AG in die Bauvorschriften aufgenommen.

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Die Schluchseewerk AG ist die Eigentümerin des in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens gelegenen Windgfällweihers.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei einer Entleerung des Windgfällweihers das restl. Wasser, das nicht über den Auslauf des Weihers abgelassen werden kann, über eine Restentleerleitung nach Norden in Richtung Falkau abgelassen wird. Das im Scopingpapier erwähnte Gewässer an der westlichen Grenze des Baufeldes, dient der Ableitung dieser Restwassermenge aus dem Windgfällweiher.</p>	
A.19.2	<p>Es muss deshalb sichergestellt werden, dass dies während und nach Beendigung des Bauvorhabens uneingeschränkt möglich ist. Weiterhin befindet sich an der westlichen Grenze des Baufeldes ein Entleerschieber, dessen Funktion und Erreichbarkeit durch das Bauvorhaben nicht eingeschränkt.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Belange der Schluchseewerk AG in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

Die nach Einschätzung der Gemeinde Lenzkirch wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind farblich grün hervorgehoben

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung**

Seite 25 von 25

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz</b> (Schreiben vom 10.09.2018)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung</b> (Schreiben vom 10.09.2018)
<b>B.3</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 10.08.2018; Belange werden nicht berührt.)
<b>B.4</b>	<b>Stadt Titisee-Neustadt</b> (Schreiben vom 12.09.2018/ 2x 12.09.2018) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.5</b>	<b>Gemeinde Schluchsee</b> (Schreiben vom 28.08.2018)
<b>B.6</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband</b>
<b>B.7</b>	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
<b>B.8</b>	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b>
<b>B.9</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b>
<b>B.10</b>	<b>Unitymedia GmbH</b>
<b>B.11</b>	<b>Abwasserzweckverband Südlicher Oberrhein</b>
<b>B.12</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>
<b>B.13</b>	<b>Gemeinde Hinterzarten</b>
<b>B.14</b>	<b>Hochschwarzwald Tourismus GmbH</b>
<b>B.15</b>	<b>Gemeinde Feldberg</b>
<b>B.16</b>	<b>Forstbetrieb Fürst zu Fürstenberg</b>

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

Sind nicht eingegangen.