

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 1 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden	7
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima	10
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	11
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	11
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	12
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen	15
A.10	Verband Region Südlicher Oberrhein	16
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	17
A.12	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	17
A.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	21
A.14	Netze BW GmbH	21
A.15	naturenergie netze GmbH	21
A.16	TransnetBW GmbH	22
A.17	Vodafone West GmbH	22
A.18	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	22
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	23
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	23
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	23
B.4	badenovaNETZE GmbH	23
B.5	Abwasserzweckverband Staufen Bucht	23
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	23
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege	23
B.8	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	23
B.9	Handelsverband Südbaden e.V.	23
B.10	Handwerkskammer Freiburg	23
B.11	Amprion GmbH	23
B.12	Polizeipräsidium Freiburg	23
B.13	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband	23
B.14	BUND e.V.	23
B.15	Landesnaturschutzverband	23
B.16	NaBu-Gruppe Freiburg e.V.	23
B.17	NaBu Landesverband Baden-Württemberg	23
B.18	Stadt Bad Krozingen	23
B.19	Stadt Bad Krozingen – Baurechtsbehörde	23
B.20	Stadt Staufen – Finanzverwaltung	23
B.21	Stadt Staufen – Liegenschaftsverwaltung	23
B.22	Gemeinde Pfaffenweiler	23

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 2 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

B.23	Gemeinde Münstertal.....	23
B.24	Gemeinde Schallstadt.....	23
B.25	Gemeinde Bollschweil.....	23
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	24
C.1	Person 1.....	24

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 3 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)	
A.1.1	Wir regen an, die Planzeichnung zur eindeutigen Zuordenbarkeit entsprechend dem Wortlaut der Satzung als „Lageplan“ zu benennen.	Dies wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird zur eindeutigen Zuordenbarkeit als „Lageplan“ benannt.
A.1.2	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung von Bauleitplänen. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Zu Ziel und Zweck der Planung wird in der Begründung ausschließlich ausgeführt, dass die Gemeinde ein Vorhaben als privilegierte Nutzung im Außenbereich unterstützen möchte und deshalb der bestehende Bebauungsplan in einem Teilbereich aufgehoben werden soll, wobei zu beachten ist, dass die Umsetzung des geplanten Sportplatzes nie erfolgte. Wir regen ergänzend hierzu an, noch weitere Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB in die Begründung aufzunehmen und auch auf die nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne weiteren zu berücksichtigenden Belange abzustellen. Hierbei sollte ebenfalls berücksichtigt werden, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung auch gegeben sein muss, falls das geplante Projekt nicht verwirklicht wird.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zum Anlass, Ziel und Zweck der Planung wie folgt überarbeitet: Die Markgräfler Winzer beabsichtigen, ihre bestehenden Kellereibetriebe aus den Ortslagen Ehrentetten und Ballrechten-Dottingen an einen neuen Standort an der Bundesstraße B3 zwischen Norsingen, Offnadingen und Bad Krozingen zu verlagern. Der neue Standort bietet eine bessere verkehrliche Anbindung und ausreichend Raum für eine funktionale, landschaftlich eingebundene Betriebserweiterung. Gründe hierfür sind die eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten und die bauliche Situation an den bisherigen Standorten. Der nördliche Teil des vorgesehenen Areals liegt sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinfelde neu – Sportgelände“ vom 30.07.1999 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine landwirtschaftliche Fläche fest. Die Realisierung des Sportplatzes erfolgte jedoch nie, die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Zudem wurde das nördlich angrenzende Sportgelände im Jahr 2015 aufgegeben. Die Gemeinde verfolgt die Planungsziele des Bebauungsplans von 1999 – insbesondere die Errichtung von Sportplatzflächen im Bereich entlang der Bundesstraße B3 – nicht mehr weiter. Stattdessen soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und die Fläche dem Außenbereich wieder zugeführt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans dient damit auch der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Nördlich angrenzend befindet sich zudem eine Bebauungsplanaufstellung für ein Gewerbegebiet in Vorbereitung, die eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht. Die Gemeinde Ehrenkirchen möchte das geplante Vorhaben der Markgräfler Winzer grundsätzlich als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB unterstützen. Hierzu soll der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans aufgehoben und

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 4 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>dem Außenbereich, als landwirtschaftliche Fläche, wieder zugeführt werden. Aufgrund der Lage am äußeren Siedlungsrand erfolgt die Teilaufhebung im zweistufigen Regelverfahren. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung geändert.</p> <p>Dabei ist klarzustellen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans unabhängig von der späteren Genehmigung des konkreten Bauvorhabens erfolgt. Die Teilaufhebung stellt einen vorbereitenden Schritt auf der Ebene der Bauleitplanung dar, während die Prüfung der bau- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen sowie Fragen der Erschließung ausschließlich im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens erfolgen können. Ein Bauantrag wurde bislang von den Markgräfler Winzern nicht eingereicht, eine Genehmigung nach § 35 BauGB liegt noch nicht vor. Die Teilaufhebung dient somit ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, ohne der späteren Genehmigungsentscheidung einer privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB vorzugreifen.</p>
A.1.3	Der Stand im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich den Verfahrensdaten der punktuellen Flächennutzungsplanänderung ergänzt.</p>
A.1.4	Wir weisen darauf hin, dass gegebenenfalls etwaige Entschädigungsansprüche durch die Teilaufhebung entstehen könnten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.5	<p>Die untere Baurechtsbehörde nimmt ausschließlich zur geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinfelde neu - Sportgelände“ Stellung. Im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben, welches nach erfolgter Teilaufhebung nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, erfolgt keine Stellungnahme.</p> <p>Die Fachbehörden, welche auch im beabsichtigten nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind, geben Ihre diesbezügliche fachliche Stellungnahmen bereits im vorliegenden Verfahren ab, so dass diese bereits im Rahmen der Planung des beabsichtigten nachfolgenden Projekts berücksichtigt werden können.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.6	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 5 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.7	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)	
A.2.1	<p>Die Gemeinde Ehrenkirchen will für die Markgräfler Winzer eG die Voraussetzungen zur Aussiedlung und zum Neubau einer Kellerei mit angeschlossener Vinothek schaffen. Bislang existieren zwei Kellereibetriebe zur Traubenerfassung in Ehrenstetten und Ballrechten-Dottingen, wobei an beiden Standorten die Gebäudesubstanz schlecht und die Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.</p> <p>Es ist deshalb beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan „Kleinfelde neu – Sportgelände“ aus dem Jahr 1999 für das geplante Bauvorhaben der Markgräfler Winzer teilweise aufzuheben. Der damals geplante (neue) Sportplatz innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde nie errichtet. Die Flächen im Aufhebungsbereich werden bis dato landwirtschaftlich genutzt. Das Vorhaben der Markgräfler Winzer eG soll nach der Teilaufhebung des vorliegenden Bebauungsplans als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich realisiert werden. Entsprechende Vorabstimmungen hierzu haben bereits stattgefunden.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde spricht grundsätzlich nichts gegen diese Vorgehensweise und die Teilaufhebung des vorliegenden Bebauungsplans.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<p>Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen des Bauantrags alle naturschutzrechtlichen Belange abzuarbeiten sind. Dazu zählt die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14, 15 BNatSchG) sowie des strengen Arten- schutzes, vorliegend sind vor allem Eidechsen, Vögel und Fledermäuse zu berücksichtigen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Wir weisen weiterhin darauf hin, dass sich nordwestlich an das Plangebiet das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze am Bahndamm II“ befindet (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG). Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 6 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>können, sind verboten und deshalb durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.</p> <p>Auf dem Grundstück Flst.Nr. 3518/1, Gemarkung Kirchhofen, wurde außerdem eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für „Mauer-eidechsen“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Alter Sportplatz Norsingen“ umgesetzt. Im Vorfeld wurde hierfür eine Geländeauflistung baurechtlich genehmigt und der damit in Zusammenhang stehende artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF-Maßnahmen) auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3518/1, Gemarkung Kirchhofen und Flst.Nr. 3282, Gemarkung Norsingen, erbracht sowie vertraglich gesichert. Der Bebauungsplan „Alter Sportplatz Norsingen“ ist jedoch nie in Kraft getreten. Sofern die CEF-Maßnahmenflächen durch das Vorhaben der Markgräfler Winzer eG überplant werden sollten oder sonstige Beeinträchtigungen entstehen, die in die Ausgleichsflächen negativ hineinwirken könnten, so ist über geeignete Maßnahmen der artenschutzrechtliche Ausgleich weiterhin zu gewährleisten. Hierfür ist ggf. ein entsprechender zeitlicher Vorlauf einzuplanen, da CEF-Maßnahmen vor dem eigentlichen Eingriff vollständig hergestellt und wirksam sein müssen.</p> <p>Bei der Bewertung der Biotoptypen im Bestand zur Bilanzierung und späteren Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist zu berücksichtigen, dass der südwestliche Teil bzw. die Südwestecke des Plangebiets (Teilaufhebungsgebiet) mit einem größeren Gehölzbestand bestockt war (siehe beigelegtes Luftbild aus dem Jahr 2020/21). Es ist zu prüfen, inwieweit hier in der Vergangenheit lediglich durch die reguläre landwirtschaftliche Nutzung entsprechende Gehölze gepflanzt und später wieder entfernt wurden oder ob ggf. ein Streuobstbestand oder ein in anderer Weise naturschutzrechtlich relevanter Gehölzbestand vorhanden war und später entfernt bzw. zerstört wurde (der bestehende Bebauungsplan „Kleinfelde neu - Sportgelände“ sieht in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche vor).</p>	des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 7 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Laut der uns vorliegenden Machbarkeitsstudie der Markgräfler Winzer eG sollen über den Teilaufhebungsbereich hinaus weitere, südlich gelegene Flächen (die bisher nicht überplant waren) in Anspruch genommen werden. Die zusätzliche Fläche tangiert jedoch einen Regionalen Grüngzug. Dagegen befinden sich innerhalb des Teilaufhebungsbereichs (Nordseite) ungenutzte Flächen, die laut Machbarkeitsstudie als sog. „Erweiterungsfläche“ vorgehalten werden und damit zunächst ungenutzt wären. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Betrieb seine Planung nicht nach Norden verschiebt, um den Regionalen Grüngzug zu schonen. Dies sollte nochmals überdacht und entsprechend geprüft werden.</p>	
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)	
A.3.1	<p>Bodenschutz</p> <p>Im nördlichen Bereich der vorgesehenen Teilaufhebung befindet sich eine Fläche (Kartiereinheit y118 - Kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen), die nach den vorliegenden Erhebungen besonders hochwertige Bodenfunktionen erfüllt (Bewertungswert: 3,67 = sehr hoch). Diese Einstufung unterstreicht die herausragende Bedeutung des Bodens für zentrale natürliche Funktionen wie Wasserspeicherung, Nährstoffkreisläufe, Klimaregulierung sowie als Lebensraum für Bodenorganismen. Eine bauliche Inanspruchnahme durch Versiegelung würde zu einem dauerhaften und vollständigen Verlust dieser Bodenfunktionen führen. Da Böden nur in geologischen Zeiträumen entstehen und somit faktisch nicht erneuerbar sind, wäre dieser Verlust nicht oder nur sehr eingeschränkt kompensierbar.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt.</p>
A.3.1.1	<p><u>Rechtliche Grundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Insbesondere sind vermeidbare Bodenversiegelungen zu unterlassen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern. • Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) verpflichtet in § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 zur nachhaltigen 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 8 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Dazu gehören die natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sowie die Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts.</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG und der Bundes-Boden-schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zählen gerade Böden mit hoher Bewertung zu den besonders schützenswerten Flächen, deren Funktionsfähigkeit möglichst zu erhalten ist.• Auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1 und 2 BNatSchG), sowie des Bodenschutzes besonders zu berücksichtigen.	
A.3.1.2	<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>Vor dem Hintergrund der fachlichen Bewertung und der rechtlichen Vorgaben wird nachdrücklich empfohlen, den betroffenen nördlichen Bereich (vgl. Abbildung 1) im Zuge der weiteren Bauleitplanung als Grünfläche auszuweisen und dauerhaft zu sichern.</p> <p>Im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sollte insbesondere unter dem Gesichtspunkt des irreversiblen Ressourcenverlustes geprüft werden, ob eine Verlagerung des Bauvorhabens in südliche Richtung möglich ist. Eine solche Anpassung würde den Grundsatz der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wahren und die dauerhafte Inanspruchnahme von Böden mit sehr hoher ökologischer Bedeutung vermeiden.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.3.1</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 9 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Abbildung 1: Darstellung der hochwertigen Bodenfläche, Kartiereinheit y118 - Kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen.</p>	
A.3.2	<p>Altlasten</p> <p>Nordöstlich des Planungsgebiets und damit im Bereich des bestehenden Bebauungsplans befindet sich eine Altablagerung mit Handlungsbedarf B (Beweisniveau 2) mit dem Handlungskriterium Entsorgungsrelevanz (Beseitigung od. Verwertung). Im Planungsgebiet bzw. Geltungsbereich der Teilaufhebung liegen keine bekannten Altlasten- oder allastverdächtige Flächen.</p> <p>Es bestehen aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine Bedenken.</p> <p>Sollten sich bei potentiellen zukünftigen Bauvorhaben mit Erd-/Tiefbauarbeiten wieder Erwarten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.3.1</p>
A.3.3	<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb des WSG 315095 zu den Tiefbrunnen Hausen der Badenova in Zone 3b. Bei zukünftigen Nutzungen sind die Bestimmungen der</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.3.1</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 10 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	RVO zu beachten. Darüber hinaus keine Bedenken oder Hinweise.	
A.3.4	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbe-handlung</p> <p>Da das Planungsgebiet vollständig in einem Wasserschutzgebiet liegt, empfehlen wir die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig mit den FB 440 abzustimmen. Wir weisen bereits jetzt im Rahmen des FNP darauf hin, dass bei der Entwässerungsplanung die Vorgaben der entsprechenden Schutzgebietsverordnung und der DWA-Regelwerke A-142, M-146 besonders zu beachten sind.</p> <p>Für eine vorgesehene Flächenversiegelung sollte entsprechend des DWA-A 102 eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt werden.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.3.1</p>
A.3.5	<p>Oberflächengewässer/Gewässerökolo-gie/Hochwasserschutz/Starkregen</p> <p>Die Ausführungen unter Ziffer 4 „Hochwasserschutz“ der Begründung in Bezug auf die Lage des zu ändernden Bebauungsplangebietes im HQextrem wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Informationen zur Situation bei Starkregen sind derzeit nicht vorhanden. Die Gemeinde Ehrenkirchen lässt jedoch aktuell eine Starkregenrisikomanagement-untersuchung durchführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung bzw. der später vorliegenden Starkregengefährkarten sollten im Rahmen eines möglichen Bauantrags seitens der Antragstellerin eruiert und entsprechende Schutzvorkehrung ggfs. in die Planungen eingearbeitet werden.</p> <p>Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)</p>	
A.4.1	<p>Wir verweisen auf die aktuellen Klimaprojektionen des Landes, laut der die Erwärmung infolge des Klimawandels eine besonders starke Auswirkung auf die Region von und rund um Ehrenkirchen haben wird. Die Zahl der heißen Tage ($> 30^{\circ}\text{C}$) bis Ende des Jahrhunderts wird von aktuell ca. 13 auf durchschnittlich 39 Tage pro Jahr ansteigen. Außerdem wird sich voraussichtlich die Niederschlagssumme im</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 11 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Winter von aktuell etwa 215 mm auf über 240 mm erhöhen. Daher ist es geboten, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um weitere Wärmeinseleffekte zu reduzieren und um Starkregenvorsorge zu betreiben. Beides lässt sich am effektivsten mit intensiven Durchgrünungsmaßnahmen erreichen.	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)	
A.5.1	Wir begrüßen, dass der Bebauungsplan teilweise aufgehoben und die landwirtschaftliche Fläche wieder dem Außenbereich zugeführt wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)	
A.6.1	<p>Am 21.05.2025 fand im Rathaus der Gemeinde Ehrenkirchen eine Besprechung der beteiligten Behörden zu dem geplanten Neubauverfahren, aufgrund dessen der bestehende Bebauungsplan teilweise aufgehoben werden soll, statt. Hierbei wurden bereits die rechtlichen Einschränkungen, sowie die notwendigen Maßnahmen erläutert. In Kürze bedeutet dies, dass das RP Freiburg einen künftigen direkten Anschluss an die B3 nicht mitträgt. Die künftige Erschließung soll daher über einen bestehenden Wirtschaftsweg erfolgen. Die eingereichten Unterlagen geben keinen Hinweis zur geplanten Erschließungssituation, so dass hier keine Stellungnahme abgegeben werden kann.</p> <p>Weiterhin wurde seitens aller beteiligten Behörden (RP, Polizei und LRA) ein Verkehrsgutachten für die geplante Nutzung gefordert, aus welchem die zu erwarteten Auswirkungen auf die bestehenden Knotenpunkte hervorgeht. Dieses Gutachten liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor, so dass eine Stellungnahme nicht möglich ist.</p> <p>Eine Prüfung der anbaurechtlichen Situation kann aufgrund der fehlenden, bzw. nicht aussagekräftigen Unterlagen nicht erfolgen.</p> <p>Im Bereich des geplanten Neubauvorhabens befinden sich eine Bushaltestelle, sowie eine Gaststätte welche einen entsprechenden Fuß-, Rad- und KfZ-Verkehr bedingen. Diese Verkehre sind im</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt.</p> <p>Somit ist ein Verkehrsgutachten für eine mögliche geplante Nutzung, die anbaurechtliche Situation sowie die Betrachtung der Verkehre in einem Gutachten nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 12 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gutachten zu erheben und entsprechend zu berücksichtigen.	
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 29.09.2025)	
A.7.1	<p>Die Höherer Raumordnungsbehörde trägt zu den Belangen der Raumordnung in Bezug auf die beabsichtigte Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass sich unsere Einschätzung allein auf die geplante Bebauungsplan-Änderung beschränkt und keine raumordnerische Beurteilung zu dem möglicherweise beabsichtigten konkreten Bauvorhaben im Bereich des Plangebietes beinhaltet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Teilaufhebung des Bebauungsplans und nicht um eine Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus.</p>
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 16.09.2025)	
A.8.1	Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
A.8.1.1	<p><u>Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss", "Holozäne Abschwemmmassen", "Hochflutlehm" und "Neuenburg-Formation" vor. Bitte beachten Sie, dass es derzeit keine geologischen Informationen über den Festgesteinuntergrund im Plangebiet gibt.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u>.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.1.2	<u>Geochemie</u>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 13 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.1.3	<p><u>Bodenkunde</u></p> <p>Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestehen aus bodenkundlicher Sicht keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	<p>Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2.1	<p><u>Ingenieurgeologie</u></p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2.2	<p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 14 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.2.3	<u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahen Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste In-formationen (Möglichkeiten und Ein-schränkungen) zur geothermischen Nut-zung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte neh-men Sie vor Verwendung des Informati-onssystems die Erläuterungen zur Kennt-nis.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2.4	<u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anre-gungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	<u>Landesbergdirektion</u>	
A.8.3.1	<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Alt-bergbau oder künstlich geschaffenen Alt-hohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unter-irdische Keller) betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	<u>Allgemeine Hinweise</u> <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedaten-gesetz (GeoIDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatenge-setzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informati-onen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBAnzei-geportal</u> zur Verfügung. <u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhäl-tnissen sowie weitere raumbezogene Infor-mationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> so-wie <u>LGRBwissen</u> .	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 15 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 19.09.2025)	
A.9.1	Der o.g. Bebauungsplan befindet sich im Untersuchungsraum der Bundesstraßen B 3, unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Wir befinden uns außerhalb der Ortsdurchfahrt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 9 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Gemeint sind damit bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise über der Erdgleiche liegen, auf das Ausmaß der Erhebung kommt es nicht an. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zielt darauf ab, den Bereich des Anbauverbotes fern von baulichen Anlagen zu halten, die nach ihrem Erscheinungsbild und ihrer Nutzung geeignet sind, die Sicht der Verkehrsteilnehmer zu behindern und deren Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. Verboten ist beispielsweise die Errichtung von Gebäuden, Kläranlagen, Verkaufsständen und -wägen aber auch anderen fahrbaren Gegenständen, wenn sie länger als kurze Zeit abgestellt werden, Leitungsmasten, Pfosten, Werbeanlagen und Einfriedungsmauern. Stellplatzflächen und Lagerflächen sind auch als Hochbauten zu sehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	<p>Sie geben in der Begründung an, dass, die Erschließung über den parallel zur Bundesstraße B 3 verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen soll. Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung nicht direkt an die Einmündung der B 3 angeschlossen werden darf.</p> <p>Teilen Sie uns bitte außerdem noch mit, von wem die Einmündung an die B 3 gebaut wurde, und legen uns bitte eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung vor.</p> <p>Nach den vorliegenden Planunterlagen ist nicht erkennbar, dass durch den Bebauungsplan eine Bebaubarkeit innerhalb des Anbauverbots des § 9 FStrG geschaffen werden soll.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 16 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Darüber hinaus sind keine Veränderungen an der Bundesstraße, oder in deren unmittelbaren Nähe geplant, sodass gegen den die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kleinfelde neu - Sportgelände“ i.d.F. vom 22.07.2025 von unserer Seite keine Bedenken bestehen.	vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt. Somit ist eine Kreuzungsvereinbarung sowie die Bebaubarkeit innerhalb des Anbauverbots nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.
A.9.4	Wir bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Dies wird berücksichtigt.
A.10 Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 05.09.2025)		
A.10.1	Die Teilaufhebung des Bebauungsplans, der öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Durch die Teilaufhebung soll ein Vorhaben der Markgräfler Winzer nach § 35 BauGB genehmigt werden können. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen betr. der Teilaufhebung des Bebauungsplans keine Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Wir weisen jedoch darauf hin, dass südwestlich ein Regionaler Grünzug anschließt, in dem eine Siedlungsentwicklung nicht zulässig ist. Die Begründung zum Bebauungsplan (insbesondere Ziffer 1.3) sollte sich auf die Teilaufhebung beschränken und nicht bereits den Eindruck erwecken, dass die Zulässigkeit des Vorhabens der Markgräfler Winzer nach § 35 BauGB innerhalb des Regionalen Grünzugs möglich ist. Das konkrete Projekt der hier genannten „Kellerei mit Vinothek“ ist uns bisher nicht bekannt, sodass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht über eventuelle Ausnahmetatbestände spekuliert werden sollte. Hierzu verweisen wir auf den Abstimmstermin mit Vertretern der Gemeinde, der Markgräfler Winzer eG, der Planungsbüros FSP und Weiß Ingenieure sowie des Landratsamtes, der höheren Raumordnungsbehörde und uns am 25.07.2025.	Dies wird in der Begründung klargestellt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt. Somit ist die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Lage des Regionalen Grünzugs nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 17 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 25.09.2025)	
A.11.1	<p>Anlass zur Teilaufhebung des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung ist das bauliche Vorhaben der Markgräfler Winzer e.G., zwei ihrer bestehenden Kellereien in Ballrechten-Dottingen und Ehrenstetten zusammenzuführen und an einem neuen Standort durch Neubau zu konzentrieren mit der zusätzlichen Möglichkeit einer späteren Erweiterung. Das Plangebiet liegt äußerst verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 3. Entlang der B 3 nordöstlich vom Plangebiet liegen zunächst eine Gaststätte und ein Großhandel für Schnittholz und Furniere, hieran wiederum schließen die großflächigen Einzelhandelsnutzungen von Ehrenkirchen an. Am nahen Ortseingang von Bad Krozingen in Richtung Südwesten wiederum befinden sich die diversen Fachmärkte der Stadt, auch großflächige.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	<p>Zurzeit sind wohl noch grundlegende Fragen zu klären, bspw. inwieweit das Vorhaben nach § 35 BauGB innerhalb eines Regionalen Grünzugs zulässig wäre und zu welchen Teilen das Vorhaben als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung anerkannt werden könnte, s. u.a. Stellungnahme des Verbandes der Regionen vom 05.09.2025.</p> <p>Die Planung scheint erst am Anfang zu stehen, ein konkretes (endgültiges) Konzept scheint noch nicht vorzuliegen.</p> <p>Bis zur Offenlage sollten u.E. diese Fragen geklärt sein. Hinsichtlich der Rechtferdigung der Teilaufhebung, um an diesem Standort eine neue, attraktive größere Vinothek nach modernen Maßstäben „indirekt“ zu ermöglichen, möchten wir jedoch bereits jetzt vorsorglich Bedenken anmelden.</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt.</p>
A.11.3	Hinweis: Im Deckblatt zum BPlan könnte die Planlegende missverständlich sein, denn der nördlich angrenzende Teil gehört doch mit zum geltenden Bebauungsplan „Kleinfelde neu-Sportgelände“?	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Zeichenerklärung wird in der Legende präzisiert, um Missverständnisse zu vermeiden.</p>
A.12	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 04.09.2025)	
A.12.1	Die DB AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 18 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag												
	<p>Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Aufhebungsverfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p>													
A.12.2	<p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p> <p>Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.</p> <p>Inhaltsübersicht DB Ril 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bestandteile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>882.0001 Grundlagen</td> </tr> <tr> <td>882.0001A01 Begriffsdefinitionen 1.0</td> </tr> <tr> <td>882.0100 Vorgaben zur Inspektion von Vegetation</td> </tr> <tr> <td>882.0100A01 Hinweise für die Inspektion von Bäumen</td> </tr> <tr> <td>882.0100A02 Vordruck "Dokumentation der Inspektion"</td> </tr> <tr> <td>882.0200 Vorgaben zur Durchführung von Vegetationsarbeiten</td> </tr> <tr> <td>882.0200A01 Hinweise zu Leitbildern und Konzepten in der Stabilisierungszone</td> </tr> <tr> <td>882.0300 Landschaftsplanung und Vorgaben zu Begrünungen</td> </tr> <tr> <td>882.0300A01 Hüttliche Hinweise bei der Landschaftsplanung und Begrünung</td> </tr> <tr> <td>882.0300A02 Tabelle geeigneter Baumarten an Bahnanlagen</td> </tr> <tr> <td>882.0410 Überwachung der Verkehrssicherheit von Bäumen</td> </tr> </tbody> </table>	Bestandteile	882.0001 Grundlagen	882.0001A01 Begriffsdefinitionen 1.0	882.0100 Vorgaben zur Inspektion von Vegetation	882.0100A01 Hinweise für die Inspektion von Bäumen	882.0100A02 Vordruck "Dokumentation der Inspektion"	882.0200 Vorgaben zur Durchführung von Vegetationsarbeiten	882.0200A01 Hinweise zu Leitbildern und Konzepten in der Stabilisierungszone	882.0300 Landschaftsplanung und Vorgaben zu Begrünungen	882.0300A01 Hüttliche Hinweise bei der Landschaftsplanung und Begrünung	882.0300A02 Tabelle geeigneter Baumarten an Bahnanlagen	882.0410 Überwachung der Verkehrssicherheit von Bäumen	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt.</p>
Bestandteile														
882.0001 Grundlagen														
882.0001A01 Begriffsdefinitionen 1.0														
882.0100 Vorgaben zur Inspektion von Vegetation														
882.0100A01 Hinweise für die Inspektion von Bäumen														
882.0100A02 Vordruck "Dokumentation der Inspektion"														
882.0200 Vorgaben zur Durchführung von Vegetationsarbeiten														
882.0200A01 Hinweise zu Leitbildern und Konzepten in der Stabilisierungszone														
882.0300 Landschaftsplanung und Vorgaben zu Begrünungen														
882.0300A01 Hüttliche Hinweise bei der Landschaftsplanung und Begrünung														
882.0300A02 Tabelle geeigneter Baumarten an Bahnanlagen														
882.0410 Überwachung der Verkehrssicherheit von Bäumen														
	<p>Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:</p>													
A.12.2.1	<p>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.12.2</p>												

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 19 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.</p> <ul style="list-style-type: none">- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.	
A.12.2.2	<p><u>An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) gemäß Ril 882.0300:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone.- Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.12.2</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 20 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	
A.12.2.3	Das vorliegende Regelwerk ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im vorliegenden Planungsverfahren verwendet werden. Jegliche Formen der Vervielfältigung zum Zwecke der Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflusungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.</p> <p>Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn.</p> <p>Bei Bauten, die nicht im Genehmigungs-freistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:</p>	<p>Dies ist nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Siehe A.12.2</p>

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 21 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe</p> <p>E-Mail: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutsche-bahn.com</p>	
A.12.4	<p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Dies wird berücksichtigt.
A.13	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.08.2025)	
A.13.1	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und beauftragt, 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:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14	Netze BW GmbH (Schreiben vom 21.08.2025)	
A.14.1	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 18.09.2025)	
A.15.1	<p>Gegen den BP „Kleinfelde neu - Sportgelände“ in Kirchhofen haben wir keine Einwände.</p> <p>Auf dem Baugrundstück befinden sich keine Anlagen der naturenergie netze GmbH.</p> <p>Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: https://planservice.regiodata-service.de.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 22 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Der für sie zuständige Betriebsstützpunkt befindet sich in Schallstadt.</p> <p>Ansprechpartner ist Uwe Hessler. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07664 / 402859 - 6127 oder per E-Mail unter Betrieb.Schallstadt@naturenergie-netze.de.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass das Vorhaben so durchgeführt wird, dass die Leitungen sowohl während der Durchführung des Vorhabens wie auch danach - im Betrieb störungsfrei weiter betrieben werden.</p>	
A.16	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 22.08.2025)	
A.16.1	<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinfeldele neu - Sportgelände“ in Ehrenkirchen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 11.09.2025)	
A.17.1	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 15.09.2025)	
A.18.1	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 23 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 19.09.2025)
B.4	badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 05.09.2025)
B.5	Abwasserzweckverband Staufener Bucht (Schreiben vom 01.09.2025)
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 56 Naturschutz und Landschaftspflege
B.8	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.9	Handelsverband Südbaden e.V.
B.10	Handwerkskammer Freiburg
B.11	Amprion GmbH
B.12	Polizeipräsidium Freiburg
B.13	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband
B.14	BUND e.V.
B.15	Landesnaturschutzverband
B.16	NaBu-Gruppe Freiburg e.V.
B.17	NaBu Landesverband Baden-Württemberg
B.18	Stadt Bad Krozingen
B.19	Stadt Bad Krozingen – Baurechtsbehörde
B.20	Stadt Staufen – Finanzverwaltung
B.21	Stadt Staufen – Liegenschaftsverwaltung
B.22	Gemeinde Pfaffenweiler
B.23	Gemeinde Münstertal
B.24	Gemeinde Schallstadt
B.25	Gemeinde Bollschweil

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 24 von 24

Die nach Einschätzung der Gemeinde umweltrelevanten Stellungnahmen sind farbig hinterlegt.

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Person 1 (Schreiben vom 17.08.2025)	
C.1.1	<p>Ich wundere mich sehr über die Aufhebung des Bebauungsplans Kleinfeldele, insbesondere über dessen Begründung.</p> <p>"Die Gemeinde möchte das Vorhaben als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB unterstützen."</p> <p>Nach meinem Baurechtsverständnis ist der Bau einer Kellerei seitens der Winzergenossenschaft niemals privilegiert.</p> <p>Die Begründung hinsichtlich der "Weinqualität", die einen Neubau erforderlich machen würde, ist doch absolut lächerlich. Das ist alles sehr fragwürdig und ich frage mich, was wohl die wahren Gründe sind.</p> <p>Will man das Projekt in Norsingen ums Verrecken durchsetzen, um durch den Abriss des alten Winzerkellers Flächen für Neubauten generieren?</p> <p>Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes hat nach meinen Informationen (noch) keinerlei Zusagen bezüglich einer möglichen Privilegierung gemacht. Wieso prescht die Gemeinde dennoch vor? Eine Verwaltung darf dem Bürger bzw. den Markgräfler Winzern keine falschen Hoffnungen machen.</p> <p>Es wäre doch ehrlicher ohne das Recht beugen zu müssen, ein Gewerbegebiet für das Bauvorhaben der Markgräfler Winzer auszuweisen.</p>	<p>Dies ist wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens der Markgräfler Winzer. Anlass der Teilaufhebung ist zwar dieses Vorhaben, das die Gemeinde mit dem Verfahren unterstützen möchte, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um eine Maßnahme auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Genehmigung des Vorhabens als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB steht bislang noch aus. Themen, die für eine Baugenehmigung relevant sind – von naturschutzrechtlichen Belangen bis hin zu einer gesicherten Erschließung – können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt somit einen vorbereitenden Schritt dar; der Bauantrag wurde noch nicht eingereicht und ist dementsprechend weder geprüft noch genehmigt.</p>