

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 1 von 32

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	3
A.1	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung	3
A.2	Landratsamt Emmendingen – Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten	7
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehr	11
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheit	12
A.6	Landratsamt Emmendingen – Flurneuordnung	12
A.7	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange	12
A.8	Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen	13
A.9	Landratsamt Emmendingen – Denkmalschutz	13
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	13
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen	16
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	16
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst	21
A.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	22
A.15	Verband Region Südlicher Oberrhein	23
A.16	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	24
A.17	Eisenbahn-Bundesamt	25
A.18	Deutsche Telekom Technik GmbH	25
A.19	Netze BW GmbH	27
A.20	terranets bw GmbH	27
A.21	TransnetBW GmbH	28
A.22	Vodafone West GmbH	28
A.23	Vodafone GmbH	29
A.24	Amprion GmbH	30
A.25	PLEdoc GmbH	30
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	31
B.1	Landratsamt Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz	31
B.2	Landratsamt Emmendingen – Straßenbauamt	31
B.3	Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt	31
B.4	Landratsamt Emmendingen – Amt für ÖPNV	31
B.5	Landratsamt Emmendingen – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	31
B.6	Badenova Netze GmbH	31
B.7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	32
B.8	Gemeinde Schonach	32
B.9	Gemeinde Gutach im Breisgau	32
B.10	Gemeinde Gutach – Schwarzwaldbahn	32
B.11	Gemeinde Winden im Elztal	32
B.12	Naturschutzbeauftragte LKR Emmendingen	32
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	32
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz	32

B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt	32
B.16	Handelsverband Südbaden e.V.	32
B.17	Handwerkskammer Freiburg	32
B.18	DB InfraGO AG	32
B.19	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	32
B.20	badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co.KG	32
B.21	Stadtwerke Elzach	32
B.22	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	32
B.23	Polizeipräsidium Freiburg	32
B.24	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	32
B.25	Landesnatschutzverband BW	32
B.26	BUND e.V.....	32
B.27	Stadt Hornberg	32
B.28	Gemeinde Biederbach	32
B.29	Gemeinde Hofstetten	32
B.30	Gemeinde Mühlenbach	32
B.31	Gemeinde Simonswald	32
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	32

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 3 von 32

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Emmendingen – Bauleitplanung (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.1.1	<u>Planunterlagen, Allgemeines</u> Die Änderung und Erweiterung des BPlans zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung ist nachvollziehbar und begründet. In die Begründung sollte mit aufgenommen werden, warum die Höhen für Wohnbebauung im GE festgesetzt werden, wenn es sich hier um die gewerbliche Weiterentwicklung eines Betriebes handelt.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wurde komplett umgestellt.
A.1.2	Zudem ist in den zeichnerischen Teil die Legende aufzunehmen.	Dies wird nicht berücksichtigt. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung soll ein Deckblatt auf den Originalplan aufgebracht werden, so dass die Legende des Originalplans gültig bleibt. Die Graphik des Deckblattes wird für den Änderungsbereich übernommen. Dementsprechend ist die Erstellung einer eigenständigen Legende nicht notwendig. Lediglich für die neuen Planzeichen (Festsetzung zur Anpflanzung, rechtskräftiger Bebauungsplan) wird eine ergänzende Legende erstellt, die dann ebenfalls auf den Originalplan aufgebracht werden kann.
A.1.3	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</u> Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann angenommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Weiteres Verfahren		
A.1.4	Bei der nächsten Verfahrensstufe der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes sind außer den üblichen Unterlagen, die zum Änderungsentwurf eines Bauleitplanes gehören, einschließlich des Umweltberichtes, auch die nach Ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten mit auszulegen. Dazu gehört ferner die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (siehe § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslage hinzuweisen.	Dies wird berücksichtigt. Das Verfahren wird gemäß den rechtlichen Vorgaben weitergeführt.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 4 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wir verwiesen hierzu auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 12.06.12, AZ: 8 S 1337/10 (sowie auf die Bestätigung dieses Urteil durch das Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013 (AZ: 4 CN 3.12)), wonach es ...“ausreichend, aber auch erforderlich ist, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen. Diesen Anforderungen ist nicht genügt, wenn in dem Bekanntmachungstext lediglich auf ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie auf den Umweltbericht hingewiesen wird, die in letzterem enthaltenen umweltbezogenen Informationen aber nicht mit einer themenbezogenen Kurzcharakterisierung bezeichnet werden“.... Wie eine solche Zusammenfassung im Einzelnen auszusehen hat, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend ist stets, ob die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion gerecht werden. Das kann im Einzelfall bereits bei einer schlagwortartigen Bezeichnung behandelter Umweltthemen der Fall sein. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. In diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen sogar eine Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen kann hierbei grundsätzlich nicht mehr als eine Gliederungshilfe sein, weil die bekanntzumachenden Umweltinformationen stets nur den konkret vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen entnommen werden können.	
A.1.5	Im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe bitten wir um die Übersendung der Ergebnisse der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Dateiformat pdf.	Dies wird berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge werden mit ausgelegt.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 5 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.6	Nach dem Abschluss des Verfahrens durch den Satzungsbeschluss, die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung und den Eintritt der Rechtskraft, bitten wir, uns folgende Unterlagen zu senden: ▪ Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen. ▪ Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss. ▪ Den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens. ▪ 1 Exemplar des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen. ▪ Digitale Daten des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes im Dateiformat .pdf	Dies wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden nach dem Abschluss des Verfahrens versandt.
Hinweise		
A.1.7	Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderung der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und unter Umständen eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu machen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.8	Um Ausfertigungsmängel des Planes zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass der Plan nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates aber vor der öffentlichen Bekanntmachung ausgefertigt werden muss.	Dies wird berücksichtigt.
A.1.9	Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per E-Mail möglich unter der Adresse: Abteilung2@rpf.bwl.de	Dies wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit nach dem Abschluss des Verfahrens versandt.
A.2	Landratsamt Emmendingen – Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.2.1	Die Stadt Elzach möchte den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen" ändern und erweitern. Die Fläche des BP-Gebiets ist bereits zu einem großen Teil bebaut bzw. versiegelt, lediglich im Süden	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 6 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wird eine kleinere Waldfläche neu in Anspruch genommen. Zu den Unterlagen gehören eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung“ und ein „Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scopingpapier)“. Beide Unterlagen sind methodisch korrekt ausgearbeitet und kommen zu nachvollziehbaren Ergebnissen.	
A.2.2	Schutzgebiete, Streuobstbestände oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange kann auf die in der Relevanzprüfung angegebenen Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse) beschränkt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Fledermaus- und Vogelarten im Plangebiet (bzw. im 30m-Waldabstandspufferbereich) nicht ausgeschlossen werden können. Um ein vorhabenbedingtes Eintreten Verbotstatbeständen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bei streng geschützten Tierarten ausschließen zu können, wird eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei werden vorhabenbezogene Beeinträchtigungen und deren Vermeidung durch entsprechende Maßnahmen (Vermeidungs-, Verminderungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) entwickelt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird dabei in diesem Sonderfall eine Worst-Case-Betrachtung herangezogen. Hierbei werden ohne vorherige Kartierungen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für potenziell vorkommende Vogel- und Fledermausarten entwickelt.
A.2.3	Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung soll bis zur Offenlage erarbeitet werden.	Dies wird berücksichtigt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erarbeitet.
A.2.4	Hinweis: Nach Punkt 1.8.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollen „im Gewerbegebiet (...) pro angefangener 1000 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter und standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 16-18 cm) gepflanzt, gepflegt und erhalten werden“. Bei etwa 4.000 m² Fläche müssten also vier große Bäume gepflanzt werden. Beim momentanen und geplanten Versiegelungsgrad ist diese Festsetzung nur mit sehr großen Schwierigkeiten umzusetzen. Die UNB empfiehlt, auf diese Festsetzung zu verzichten. Aufgrund der Lage am Hang und am Waldrand ist die landschaftliche Einbindung dennoch gegeben.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung wurde angepasst. Es sind statt Bäume nun Sträucher zu pflanzen, die wesentlich leichter im Plangebiet integriert werden können (z.B. in den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 7 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3	Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
	Oberflächengewässer	
A.3.1	<u>Starkregen:</u> Die Lage am Hang deutet auf eine mögliche Gefahr bei Starkregenereignissen hin. Im Bebauungsplan sollte auf die mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und auf eine starkregenangepasste Bauweise (z.B. höhergesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hingewiesen werden.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.3.2	<u>Redaktioneller Hinweis:</u> Die Namen der PDF's stimmen nicht immer mit dem aktuellen Vorhaben überein („BPL Ortsmitte II“).	Dies wird berücksichtigt. Dies wird korrigiert.
	Grundwasser	
A.3.3	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse/Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
	Abwasser	
A.3.4	Für die Abwasserbeseitigung soll die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Die Erweiterungsfläche ist jedoch nicht Bestandteil der GEP-Erlaubnis der Stadt Elzach. Für die Ableitung von Niederschlagswasser in den Biederbach, direkt oder über den kommunalen Regenwasserkanal, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aufgrund der	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsziel ist es auch weiterhin, dass die neu anfallenden Flächen der Oberflächenentwässerung über die bereits vorhandene Sedimentationsanlage geleitet werden. Dies wird im Laufe der Bauantragsphase beantragt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 8 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag										
	gewerblichen Nutzung ist eine dezentrale Behandlung des Niederschlags zu berücksichtigen. Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.											
A.3.5	Die Neuaufnahme der Passage zu den verpflichtenden Gründächern bei Dachneigungen bis 10° wird begrüßt, empfohlen wird darüber hinaus eine verpflichtende Dachneigung bis 10°. In diesem Fall kann die UWB auf den Nachweis der eingehaltenen Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-A 102-4 verzichten.	Dies wird nicht berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird eine Bestandsbebauung überplant und erweitert. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend mit Sattel- und Pultdächern errichtet. Eine Festsetzung, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind, würde hier zu einer ungewollten Härte bei Veränderungen am Bestand führen, sofern diese so weitreichend wären, dass der Bestandsschutz entfällt. Darüber hinaus wird eine Wasserhaushaltsbilanz bei neuen Baugebieten notwendig. In diesem Fall ist das Gewerbegebiet bereits vorhanden und fast vollständig versiegelt. Das Plangebiet wird zwar erweitert, so dass weitere Flächen in Anspruch genommen werden können, dennoch liegt im vorliegenden Fall kein „neues“ Baugebiet vor.										
Wasserversorgung												
A.3.6	Das überplante Gebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.										
Altlasten und Bodenschutz												
A.3.7	Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Fläche (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2022) hingewiesen: <table><tr><td>Verdachtsflächentyp</td><td>Name</td><td>Objekt-Nr.</td><td>Bearbeitungsstand</td><td>Altlastenrelevanz</td></tr><tr><td>Altstandort</td><td>Transportunternehmen Lorenz</td><td>08522</td><td>historisch fasst</td><td>er-Entsorgungsrelevanz</td></tr></table> Bauvorhaben auf der genannten Fläche sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen. Die Fläche beinhaltet das gesamte ehemalige Flurstück 520. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem genannten Bereich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.	Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz	Altstandort	Transportunternehmen Lorenz	08522	historisch fasst	er-Entsorgungsrelevanz	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
Verdachtsflächentyp	Name	Objekt-Nr.	Bearbeitungsstand	Altlastenrelevanz								
Altstandort	Transportunternehmen Lorenz	08522	historisch fasst	er-Entsorgungsrelevanz								

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“
und Erlass örtlicher Bauvorschriften**

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 9 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Erschließung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.	
A.3.8	Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich ein wesentlicher Anteil des Ausgleichsdefizits auch aus den Eingriffen in den Boden. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten daher in Erwägung gezogen werden. Unter dem Thema „Boden und Geologie“ auf https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ stellt das Land BW Suchraumkarten auf Gemeindeebene für potenziell geeignete Bodenauftragsflächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen fachtechnisch sachgerecht ausgeführte Bodenaufträge können als Bodenverbesserung und damit als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie bedürfen im Regelfall einer naturschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigung. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, wird darum gebeten, mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.	Dies wird berücksichtigt. Durch die Vergrößerung des Plangebiets in Richtung Süden ergibt sich ein wesentlicher Anteil des Ausgleichsbedarfs durch die überplante Waldfläche. Die Planungshilfe wird zur Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwendet. Es wurde geprüft, ob bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können, was jedoch nicht möglich war. Aus diesem Grund wurde als schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahme eine Waldaufwertungsmaßnahme entwickelt.
	Abfallrecht	
A.3.9	Gegen die o.g. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die folgenden Anregungen und Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.3.10	Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz war bereits in die Festsetzungen aufgenommen. Dieser wird überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 10 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.	
A.3.11	Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den vorherigen Beschlussvorschlag wird verwiesen.
A.3.12	Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.13	Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird seit geraumer Zeit als Gewerbegebiet genutzt. Es ist erschlossen. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung und Erweiterung des Plangebiets wird hauptsächlich das zulässige Maß der baulichen Nutzung geändert. Darüber hinaus wird das Plangebiet nach Süden für das ansässige Unternehmen erweitert. Die Erschließung bleibt unverändert.
A.3.14	Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungs- oder Rückbauarbeiten ec.) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 11 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.	Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz war bereits in die Festsetzungen aufgenommen. Dieser wird überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.
A.3.15	Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den vorherigen Beschlussvorschlag wird verwiesen.
A.3.16	Getrennt zu sammeln und zu entsorgen sind nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) die z.B. beim Abbruch bestehender Gebäude anfallenden Fraktionen aus Glas, Kunststoffen, Metallen einschließlich Legierungen, Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik, Holz, Dämmmaterialien, Bitumengemische und Baustoffen auf Gipsbasis. Hierüber hat eine Dokumentation im Sinne von § 8 Abs. 3 GewAbfV zu erfolgen. Sollte eine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sein, ist dies entsprechend mit Begründung zu dokumentieren. Gemischte Abfälle sind einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage im Sinne der GewAbfV zuzuführen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den vorherigen Beschlussvorschlag wird verwiesen.
A.3.17	Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den vorherigen Beschlussvorschlag wird verwiesen.
A.4	Landratsamt Emmendingen – Straßenverkehr (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.4.1	Gegen die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes bestehen von Seiten der Straßenverkehrsbehörde weder Bedenken noch Anregungen. Die verkehrliche Erschließung ist im Bestand gegeben und bedarf keiner Erweiterungen. Die vorhandene Wendeanlage im öffentlichen Raum der Straße „Am Bolzberg“ ist nicht beeinträchtigt und weiterhin voll nutzbar.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“
und Erlass örtlicher Bauvorschriften**

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 12 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5	Landratsamt Emmendingen – Gesundheit (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.5.1	Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.	Dies wird berücksichtigt.
A.5.2	Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden ist hinzuweisen. Zudem ist gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen). Zudem wird vorausgesetzt, dass die Versorgungssicherheit mit Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft gewährleistet ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.6	Landratsamt Emmendingen – Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.6.1	Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des laufenden Flurneuordnungsverfahrens Elzach- Katzenmoos (2735). Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.7	Landratsamt Emmendingen – Forstliche Belange (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.7.1	Im südlichen Planungsbereich soll eine Waldfläche von etwa 470 m ² in Anspruch genommen werden. Hierfür ist eine Waldumwandlung gemäß §§ 9-11 LWaldG erforderlich. Die untere Forstbehörde verweist diesbezüglich auf die Stellungnahme der höheren Forstbehörde und die darin genannten Nachforderungen. Weiter ist aus den Planunterlagen eine indirekte Waldbetroffenheit erkennbar, da Wald unmittelbar angrenzt. Der angrenzende Wald ist als Bodenschutzwald	Dies wird berücksichtigt. Zusammen mit der unteren Forstbehörde und dem Vorhabenträger wurde eine Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in den Wald entwickelt. Ein Antrag auf Waldumwandlung liegt dem Umweltbericht bei. Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 13 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	kartiert. Bodenschutzwald hat die besondere Funktion, vor den Auswirkungen von Erosion und Rutschvorgängen zu schützen. Durch das Wurzelskelett der stockenden Bäume sollen eine mechanische Festigung des Bodens gewährleistet und Rutschungen verhindert werden.	
A.7.2	Der Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO wird durch die bestehende Bebauung nicht eingehalten und soll auch durch die geplante Erweiterung unterschritten werden. Auf Seite 9 des Scopingpapiers wird dargelegt, dass der Waldbesitzer (hier: Stadt Elzach) sich verpflichtet, Maßnahmen zur Sicherung des Waldabstandsbereiches durchzuführen und die Waldflächen weiterhin im Waldverband verbleiben. Über Ausnahmen von der Waldabstandsvorschrift ist von der nach Baurecht zuständigen Behörde zu entscheiden.	Dies wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der Gemeinde wird in einem Pufferbereich von 30 m um das Baufenster der bestehende Wald in Niedrigwald umgewandelt (soweit dies noch nicht der Fall ist), um die Gefahr auf Gebäude stürzender Bäume zu unterbinden. Der Waldabstand ist in diesem Pufferbereich nicht mehr einzuhalten. Laut der Gemeinde akzeptiert die Baurechtsbehörde dieses Vorgehen.
A.8	Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.8.1	Aus bestattungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da das Plangebiet nicht in der Nähe des Friedhofes liegt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Landratsamt Emmendingen – Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 17.06.2026)	
A.9.1	Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 05.06.2026)	
	Geologische und bodenkundliche Grundlagen	
A.10.1	<u>Geologie</u> Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Paragneis" vor. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50.000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u> .	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 14 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.10.2	<u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petro-geochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRB-wissen</u> beschrieben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	<u>Bodenkunde</u> Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der <u>Bodenkundlichen Karte 1:50.000 (GeoLa BK50)</u> bzw. der frei zugänglichen <u>Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten</u> keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen. Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „ <u>Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit</u> “ der LUBW (2010) erfolgen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Angewandte Geologie		
A.10.4	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.5	<u>Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 15 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	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. Zur Planung sind aus ingenieurgeologischer Sicht keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	
A.10.6	<u>Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.7	<u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.8	<u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Landesbergdirektion		
A.10.9	<u>Bergbau</u> Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
Allgemeine Hinweise		
A.10.10	<u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 16 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.	
A.10.11	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen (Schreiben vom 03.06.2026)	
A.11.1	Der o.g. Bebauungsplan befindet sich im Untersuchungsraum der Landesstraße L 101 unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	Nach den vorliegenden Planunterlagen ist ersichtlich, dass keine Bebaubarkeit innerhalb des Anbauverbots des § 22 StrG geschaffen werden soll. Darüber hinaus sind keine Veränderungen an der Landesstraße L 101, oder in deren unmittelbaren Nähe geplant, sodass gegen den Bebauungsplan i.d.F. vom 21.04.2026 von unserer Seite keine Bedenken bestehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 13.05.2026)	
A.12.1	Im Gewerbegebiet Biederbachwiesen haben sich in der Vergangenheit verschiedene Unternehmen angesiedelt. Im Norden dieses Gewerbegebiets, westlich des Biederbaches, haben sich am Waldrand auf einem Grundstück an der Straße „Am Bolzbach“ zwei Unternehmen angesiedelt, eine Zimmerei und ein Vertrieb für Landmaschinen und Geräte. Vor allem die ansässige Zimmerei möchte sich am Standort weiterentwickeln, die bestehenden Hallen erweitern und auch baulich ergänzen, so dass die bereits in Anspruch	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf die folgenden Anregungen sowie die dazugehörigen Beschlussvorschläge wird verwiesen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 17 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	genommenen Flächen und bestehenden Bebauungen intensiver genutzt werden können. Das Betriebsgelände soll hierzu nach Süden erweitert und die bestehende Bebauung am Hang als auch eine weitere Bebauung auf dem neu abgetrennten Grundstück weiter südlich ermöglicht werden. Zu den vorgelegten Unterlagen nimmt die höhere Forstbehörde in Absprache mit der unteren Forstbehörde wie folgt Stellung.	
A.12.2	Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ 1. Änderung und Erweiterung, liegen Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Ausweislich der vorgelegten Unterlagen sollen Waldflächen im Süden von ca. 470 qm in Anspruch genommen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich haben sich die Planungen dahingehend geändert, dass weitere Waldflächen in die Planungen integriert wurden. Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
A.12.3	Die betroffenen und angrenzenden Waldflächen erbringen nach der Waldfunktionenkartierung die besonderen Waldfunktionen des Erholungswaldes der Stufe 1b, des Immissionsschutz- und teilweise des Bodenschutzwaldes. Weitere Schutzgebiete und Biotope nach § 30 LWaldG sind von den Planungen nicht betroffen. Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks 702 (westlich angrenzend) sowie 516 (südlich) ist die Gemeinde Elzach.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bodenschutzwald befindet sich ca. 15 m südlich des Plangebiets.
A.12.4	Darüber hinaus besteht eine indirekte Betroffenheit, da Wald an mehreren Seiten an das Plangebiet angrenzt. Insofern berührt die Planung in besonderer Weise auch forstrechtliche/-fachliche Belange.	Dies wird berücksichtigt. Das Thema Wald wird im Umweltbericht dargestellt und in die Abwägung eingestellt.
A.12.5	<u>Gesetzlicher Waldabstand</u> Im Süden und im Westen, konkret in der Nähe, grenzen Waldflächen an, die im Sinne des § 2 LWaldG Waldeigenschaft aufweisen. Die bestehenden Gebäude und die künftig im Süden geplanten Gebäude unterschreiten den Regelabstand zum Wald von 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO. Bei einer wesentlichen Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude ist dieser einzuhalten. Zur Gefahrenabwehr sollen die betroffenen Waldflächen (innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes) im 30 m Abstandsbereich zu den geplanten Baugrenzen dauerhaft mit einer	Dies wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der Gemeinde wird in einem Pufferbereich von 30 m um Baufenster der bestehende Wald in Niedrigwald umgewandelt (soweit dies noch nicht der Fall ist), um die Gefahr auf Gebäude stürzender Bäume zu unterbinden. Der Waldabstand ist in diesem Pufferbereich nicht mehr einzuhalten. Laut der Gemeinde akzeptiert die Baurechtsbehörde dieses Vorgehen

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 18 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wuchshöhenbeschränkung (stufiger Waldrand) bewirtschaftet werden. Über die Zulässigkeit einer Ausnahme von der Waldabstandsvorschrift sowie die rechtliche Sicherung und Konkretisierung der Bewirtschaftungsauflagen entscheidet die Baurechtsbehörde. Es besteht die Möglichkeit, dass die Baurechtsbehörde eine Ausnahme gem. § 56 Abs. 3 LBO zulässt. Diese muss mit den öffentlichen Belangen (= ordnungsgemäße Forstwirtschaft) vereinbar sein und ist nur bei einer atypischen Gefahrenlage möglich. Aus forstfachlicher Sicht muss bedingt durch den Klimawandel mit einer weiteren Zunahme der Intensität von Extremwetterereignissen (u. a. Dürren und Stürmen) gerechnet werden. Somit wird voraussichtlich u.a. die Waldbrandgefahr weiter zunehmen. Aus forstfachlicher Sicht wird daher empfohlen, den gesetzlichen Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO einzuhalten.  Zu berücksichtigende Waldabstand (grüne Linie) zur geplanten Bebauung (schwarze Linie = Abgrenzung Bebauungsplan) von 30 m	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da das Vorhaben andernfalls nicht umgesetzt werden kann.
A.12.6	<u>Umweltprüfung</u> In den zur Verfügung gestellten Unterlagen fehlt bisher der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dieser befindet sich noch in der Erstellung und soll beim Entwurf vorliegen. Die forstrechtlichen Belange (Waldinanspruchnahme, Eingriffsminimierung, forstrechtlicher Ausgleich) sind darin vollumfänglich abzuhandeln. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die forstrechtlichen Belange (Waldinanspruchnahme, Eingriffsminimierung, forstrechtlicher Ausgleich) werden darin vollumfänglich abgehandelt. Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 19 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.7	Die Integration des § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 BauGB in Form eines Umweltberichtes fasst die Anforderungen der projektbezogenen UVP (Änderung Städtebauprojekt nach Anlage 1, Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffer 17.2.3 zukünftige Rodung/Waldumwandlung) zu einer umfassenden Umweltprüfung zusammen. Das bedeutet, dass auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung die Prüfung im Einklang mit dem Bauplanungsrecht, Umweltrecht und sonstigen Rechtsvorschriften durchzuführen ist. Die speziellen Regelungen des § 50 UVPG sind im Verfahren zu beachten. Dabei tritt die UVP in der Bauleitplanung nicht mehr als eigenes Verfahren in Erscheinung (= Umweltprüfung nach BauGB „absorbiert“ die Umweltprüfungen nach UVPG). Die Umweltprüfung ist somit Trägerverfahren der vollumfassenden bauplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsregelung, die in diesem Falle das Waldrecht vollumfänglich integriert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.8	<u>Vollständigkeitsprüfung der Antragsunterlagen</u> Für eine forstrechtliche und forstfachliche Bewertung sowie für die Prüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG bedarf es jedoch in einzelnen Punkten einer detaillierteren Darstellung, wie auch die Nachreichung von Unterlagen. Diese sind im Einzelnen nachfolgend aufgelistet. Im Sinne einer schnelleren und effizienteren Bearbeitung	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Shapes der Waldinanspruchnahmeflächen können der Behörde zur Verfügung gestellt werden. Die genannten Unterlagen werden im Rahmen des Umweltberichts und des Antrags auf Waldumwandlung zur Verfügung gestellt.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 20 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bitten wir um eine digitale Version der Antragsunterlagen sowie von Shapes der geplanten Waldinanspruchnahmen nach §§ 9 und 11 LWaldG. Darüber hinaus empfehlen wir die Abhandlung der forstrechtlichen und forstfachlichen Themen in einem separaten Wald-/ Forstkapitel im LBP. Wir bitten im Laufe des Genehmigungsverfahrens, spätestens zum Zeitpunkt der Offenlage, um Vorlage nachfolgender Unterlagen: ▪ Eigenes Wald-/ Forstkapitel im LBP ▪ Forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §§ 9 und 11 LWaldG ▪ Detaillierte Beschreibung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen) ▪ Beschreibung des Istzustandes der Waldbestände für die eine Waldinanspruchnahme geplant ist. ▪ Darstellung in Form von Lageplänen mit Flurstückangaben ▪ Detaillierte Beschreibung der Rekultivierungsmaßnahmen für die befristeten Waldinanspruchnahmen (sofern vorhanden) ▪ Beschreibung des Zielzustandes ▪ Benennung des Rekultivierungszeitpunkts ▪ Tabellarische und grafische Darstellung der betroffenen Flurstücke	
A.12.9	<u>Festlegung des forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs</u> Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist mittels einer forstfachlich akzeptierten Eingriffsbewertung herzuleiten. Grundsätzlich soll es sich dabei um eine Kombination von verbalargumentativer und quantitativer Eingriffsbeurteilung handeln. Gemäß Handreichung zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg (Stand 18.12.2019, siehe Anlage) bitten wir für die quantitative Eingriffsbeurteilung und somit für die Festlegung des forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs eine Bilanzierung über Flächen und Faktoren vorzunehmen. In überdurchschnittlich bewaldeten Regionen (hier 68,4 % im Vergleich zum	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das vorgeschriebene Vorgehen/die Methodik wurde entsprechend angewendet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Vorfeld mit der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Emmendingen abgestimmt.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 21 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Landesdurchschnitt 37,8 %) kann der Ausgleich durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erbracht werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Vorfeld mit der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Emmendingen abzustimmen.	
A.12.10	<u>Anhörung der Unteren Forstbehörde</u> Zur Beurteilung der Waldinanspruchnahme und Waldabstände ist die untere Forstbehörde beim Landratsamt Emmendingen frühzeitig zu beurteilen.	Dies wird berücksichtigt. Die untere Forstbehörde ist an den Planungen beteiligt.
A.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 02.06.2026)	
A.13.1	Aufgrund der umfassenden Kriegsschäden und Bombardierungen während des Zweiten Weltkriegs ist es ratsam, vor jeder Baumaßnahme eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Dazu gehört die Auswertung von Luftbildern der Alliierten, um mögliche Kampfmittelbelastungen zu identifizieren. Alle unbeurteilten Bauflächen gelten daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen. Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbilddauswertungen für Dritte auf vertraglicher Basis an. Diese Dienstleistung ist jedoch kostenpflichtig. Um eine solche Auswertung zu beantragen, müssen Sie unseren Vordruck verwenden, der auf der Website des Regierungspräsidiums Stuttgart unter <u>Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg</u> heruntergeladen werden kann. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitungszeit derzeit mindestens 52 Wochen ab Auftragseingang beträgt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird nicht weiter am Verfahren beteiligt, d.h. es gibt keine Einladung zum Erörterungstermin, keine Informationen über Planänderungen und keine Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich in Anspruch genommen. Hier soll lediglich das zulässige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden sowie die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen werden. Nur in einem untergeordneten Teil werden weiterer, bisher ungenutzte Flächen in die Planungen aufgenommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 22 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wir weisen Sie darauf hin, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern, die Suche nach- und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Siehe VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342).	
A.14	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 02.06.2026)	
A.14.1	Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen zu der Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten	Dies wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Der entsprechende Hinweis war bereits aufgenommen. Dieser wird nochmal geprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 23 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.	
A.14.3	Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15	Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 28.05.2026)	
A.15.1	Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich lt. Zif. 1.3 der Begründung aus dem FNP und umfasst ein bestehendes Gewerbegebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 0,4 ha, das hinsichtlich der Standortssicherung für einen vorhandenen Betrieb (Nachverdichtung und Erweiterung) als Gewerbegebiet GE neu festgesetzt wird. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sowie im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sollte mit der nutzbaren Gewerbefläche nachhaltig und sparsam umgegangen werden. Statt einer Bebauung ausschließlich in die Fläche, sollte geprüft werden, inwieweit Produktion und Büronutzung, aber auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient vertikal angeordnet werden können (siehe Plansätze 2.4.0.4 Abs. 4 (G) und 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Verbrauch an Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen entgegengewirkt werden.	Dies wird berücksichtigt. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen wurde geprüft, wie die bestehenden Strukturen sinnvoll genutzt und erweitert werden können. Eine Verdichtung der zulässigen Bebauung in die Höhe wird dabei explizit ermöglicht, indem sowohl die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch der Gebäudehöhe und die zulässige GFZ durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht werden. Dennoch wird auch eine Erweiterung in der Ebene unverzichtbar, zumal gerade in dem vorhandenen Betrieb v.a. auch Fahrzeuge und Materialien untergebracht werden müssen. Die Planungen wurden zwischenzeitlich optimiert und an die Bedarfe angepasst.
A.15.2	Nach Plansatz 2.4.0.4 Abs. 4 (G) Regionalplan zählt zu einer flächeneffizienten Nutzung auch, dass gewerbliche Bauflächen vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe zu sichern sind und betrieblich bedingte Wohnnutzung nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung haben soll, sodass der Gebietscharakter und die typische Prägung als Gewerbegebiet gewahrt bleiben. Hinzu kommt, dass Gewerbeflächen in Elzach rar sind und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind, sodass Wohnnutzung ausgeschlossen werden sollte.	Dies wird nicht berücksichtigt. An der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird nichts verändert, so dass weiterhin ein Gewerbegebiet erhalten wird. Wohnen ist hier, wenn überhaupt nur ausnahmsweise zulässig und nur für einen beschränkten Bewohnerkreis.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 24 von 32

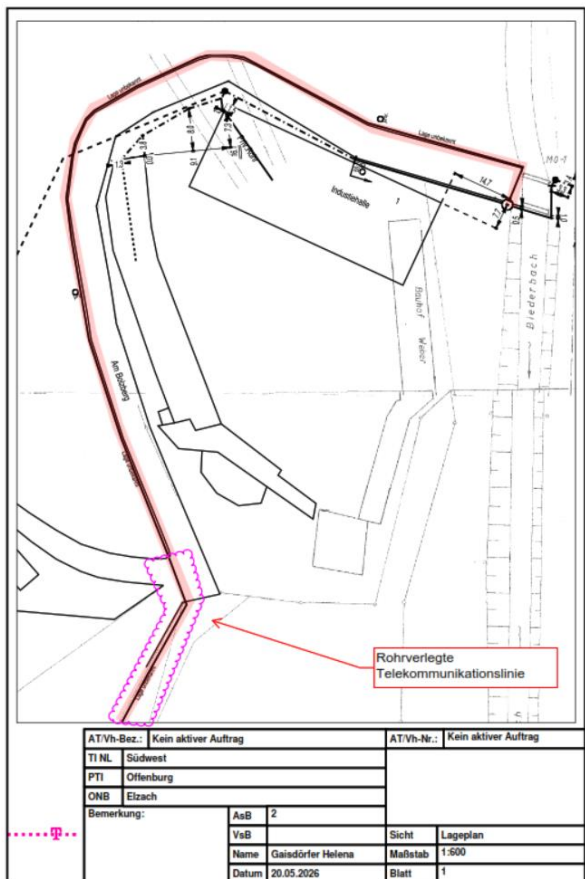
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.15.3	Da der Einzelhandel im Stadtgebiet aktiv gesteuert werden sollte, die Stadt Elzach im Plangebiet keine Einzelhandelsnutzung vorsieht und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, halten wir den Ausschluss von Einzelhandelsnutzung für geboten.	Dies ist bereits berücksichtigt. In den aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ wird bereits definiert, dass Handelsbetriebe mit Waren, die an den Endverbraucher abgegeben werden, nicht zulässig ist. Damit ist auch der Handel mit Lebensmitteln heute bereits ausgeschlossen. Dies bleibt unverändert.
A.15.4	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.06.2026)	
A.16.1	Das Plangebiet von ca. 0,4 ha Größe liegt am südlichen Ortseingang von Elzach westlich der Freiburger Straße. Für den größten Teil des Areals gilt bislang der Bebauungsplan „Biederbachwiesen I“, welcher hier ein Gewerbegebiet GE festsetzt. Das nun abgegrenzte Plangebiet soll der Bestandssicherung und konkreten Weiterentwicklung des hier bereits ansässigen Unternehmens (Zimmerei Burger) dienen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen sollen nur die hierzu nötigen Änderungen vorgenommen werden. Neben der Ermöglichung einer größeren Gebäudehöhe mit nun maximal 3 Vollgeschossen soll auch die Fläche des Gewerbegebietes vergrößert werden. Zur Planung an sich sind keine Bedenken zu äußern.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	Angeregt wird, die bereits älteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf einen, heutigen „Standards“ (auch von ihrer „Nomenklatur“ her) entsprechenden Stand analog zu den neueren Plänen der Elzacher Gewerbegebiete zu bringen. Zudem wird zum besseren Verständnis angeregt, kurz darauf einzugehen, welche Nutzungen (weiterhin und ggf. neu) eingeschränkt bzw. ausgeschlossen bleiben bzw. werden sollen. Zusätzlich zum bisher bereits geltenden Ausschluss von Einzelhandel („Handelsbetriebe“) und Vergnügungsstätten wird angeregt, die diversen „Anlagen für ... Zwecke“ nach § 8 BauNVO im Plangebiet ebenfalls auszuschließen, um die Zulässigkeiten stärker auf klassische Gewerbebetriebe zu konzentrieren. Auch Schank- und Speisewirtschaften	Dies wird nicht berücksichtigt. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Auf eine Neudefinition der zulässigen Nutzungen kann verzichtet werden, da sich ein bereits ansässiges Unternehmen am Standort erweitern will. Dementsprechend besteht hier kein Änderungsbedarf.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 25 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sollten u.E. hier grundsätzlich ausgeschlossen werden.	
A.16.3	Weitere Anmerkungen und Anregungen behalten wir uns für die Offenlage vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung im Rahmen der Offenlage wird zugesichert.
A.17	Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 17.06.2026)	
A.17.1	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG als Trägerin öffentlicher Belange sowie die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.18	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.05.2026)	
A.18.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Darstellungen im Plan verläuft die Telekommunikationsleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, die in diesem Bereich durch die vorliegende Planung noch erweitert wird. Dementsprechend wird ein Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 Die markierte Telekommunikationslinie sollte sich außerhalb des geplanten Erweiterungsbereichs befinden. Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, dass die Telekommunikationslinie doch betroffen ist, bitten wir um Meldung an unser Postfach T-NL-SW-PTI-31-Betrieb@telekom.de, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Sicherung abzuklären.	
A.18.2	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den vorherigen Beschlussvorschlag wird verwiesen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 27 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
A.19	Netze BW GmbH (Schreiben vom 22.05.2026) – keine weitere Beteiligung	
A.19.1	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19.2	Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19.3	Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19.4	Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.20	terranets bw GmbH (Schreiben vom 18.05.2026)	
A.20.1	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 28 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind. Nachfolgend finden Sie noch einmal die wichtigsten Informationen zu Ihrem Vorhaben: <u>Details zur Anfrage</u> <u>Vorhaben:</u> Frühzeitige Beteiligung: Stadt Elzach, 1. Änderung des Bebauungsplans und Erlass örtlicher Bauvorschriften Gewerbegebiet Biederbachwiesen <u>Aktenzeichen</u> (bei Fragen immer angeben): 20260518_1394 <u>Ort der Anfrage</u> (Rechtswert, Hochwert) In WGS84: 8.057333,48.169655 In ETRS89-32N: 429912.48, 5335586.63 Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de	
A.20.2	Die Prüfung der von Ihnen in der Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Maßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Maßnahme verändern, oder die Ausführung erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden, ist eine erneute Anfrage erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.21	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 20.05.2026) – keine weitere Beteiligung	
A.21.1	Im geplanten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ in Elzach betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.22	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 03.06.2026)	
A.22.1	Wie Sie wissen, ist Vodafone allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 29 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zukunftsicheren Breitband- Glasfaserinfrastruktur (FTTB, Fibre to the Building) in Neubau-Erschließungen interessiert. Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen.	
A.22.2	Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren: E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.22.3	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilien-wirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. <u>Bitte beachten Sie:</u> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.23	Vodafone GmbH (Schreiben vom 17.06.2026)	
A.23.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet	Dies wird zur Kenntnis genommen.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 30 von 32

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/plan-auskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. <u>Bitte beachten Sie:</u> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	
A.24	Amprion GmbH (Schreiben vom 26.05.2026)	
A.24.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.25	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 13.05.2026)	
A.25.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: ▪ OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen ▪ Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen ▪ Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg ▪ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ▪ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen ▪ Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund ▪ Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen ▪ Zeelink GmbH & Co. KG, Essen	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.25.2	Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Biederbachwiesen I“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

Seite 32 von 32

B.7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 13.05.2026)
B.8	Gemeinde Schonach (Schreiben vom 15.05.2026)
B.9	Gemeinde Gutach im Breisgau (Schreiben vom 20.05.2026)
B.10	Gemeinde Gutach – Schwarzwaldbahn (Schreiben vom 21.05.2026) – keine weitere Beteiligung
B.11	Gemeinde Winden im Elztal (Schreiben vom 18.06.2026)
B.12	Naturschutzbeauftragte LKR Emmendingen
B.13	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz
B.15	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt
B.16	Handelsverband Südbaden e.V.
B.17	Handwerkskammer Freiburg
B.18	DB InfraGO AG
B.19	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
B.20	badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co.KG
B.21	Stadtwerke Elzach
B.22	Vermögen und Bau Baden-Württemberg
B.23	Polizeipräsidium Freiburg
B.24	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.25	Landesnatschutzverband BW
B.26	BUND e.V.
B.27	Stadt Hornberg
B.28	Gemeinde Biederbach
B.29	Gemeinde Hofstetten
B.30	Gemeinde Mühlenbach
B.31	Gemeinde Simonswald

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahmen aus der Offenlage sind nicht eingegangen.