

02.03.2026

12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 12.11.2025 in Ballrechten-Dottingen, am 13.11.2025 in Eschbach und am 14.11.2025 in Heimersheim ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 auf der Homepage der Stadt Heimersheim sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen in den Rathäusern der Stadt Heimersheim, der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und der Gemeinde Eschbach zu jedermanns Einsicht während der jeweils üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2025 und Frist bis einschließlich zum 19.12.2025.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen	Seite
Amprion GmbH (Schreiben vom 24.11.2025)	1
badenovaNetze GmbH (Schreiben vom 27.11.2025)	1
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 18.11.2025)	1
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 25.11.2025)	2
Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 08.12.2025)	2
IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.12.2025)	3
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Schreiben vom 16.12.2025)	5
Naturenergie Netze GmbH (Schreiben vom 11.12.2025)	11
Pledoc GmbH (Schreiben vom 17.11.2025)	12
Polizeipräsidium Freiburg- Führungs- und Einsatzstab – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 19.11.2025)	13
Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 19.12.2025)	13
Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Referat 83 - Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 17.11.2025)	14
Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 16 – Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD (Schreiben vom 17.11.2025) ...	15
Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 04.12.2025)	16
Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Freiburg (Schreiben vom 17.11.2025)	17
Vodafone GmbH (Schreiben vom 12.12.2025)	18
Vodafone West GmbH (Schreiben vom 02.12.2025)	18
Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal (Schreiben vom 17.11.2025)	19
Gemeinde Hartheim am Rhein (Schreiben vom 17.12.2025)	20
Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (Schreiben vom 19.11.2025)	20
Stadt Bad Krozingen (Schreiben vom 26.11.2025)	20
Stadt Neuenburg am Rhein (Schreiben vom 01.12.2025)	20

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B1.	Amprion GmbH (Schreiben vom 24.11.2025)		
B1.1.	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B1.2.	Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurden weitere Leitungsträger beteiligt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B2.	badenovaNetze GmbH (Schreiben vom 27.11.2025)		
B2.1.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 18.11.2025)		
B3.1.	zu o.g. erneuten Beteiligung erhalte ich die abgegebene Stellungnahme der Bundeswehr aus der ersten Beteiligung (Unser Zeichen: V-0562-25-FNP) aufrecht. Es bestehen weiterhin keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B3.2.	Ein Versand in Papierform erfolgt nicht. Sollten Sie dennoch eine Ausfertigung in Papierform benötigen, bitte ich um kurze Information. Gerne können Sie Ihre Unterlagen auch per Mail oder in anderer digitaler Form (CD / Internetlink) senden. Allgemeiner Hinweis: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Vorgaben des § 4 Abs. 2 BauGB sollen die Unterlagen sowie die Stellungnahmen, wie im vorliegenden Fall, elektronisch übermittelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B4.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 25.11.2025)		
B4.1.	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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.06.2025 fristgerecht Stellung genommen. Unsere Anregungen und Bedenken wurden berücksichtigt. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Zu dem im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Baugebiet werden wir im Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahrens detailliert Stellung nehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 08.12.2025)		
B5.1.	In unserem Schreiben vom 16.07.2025 haben wir bereits auf die grundsätzliche raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens hingewiesen. Die Aussagen des Gutachters zu den raumordnerischen Ge- und Verboten tragen wir mit.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.2.	Bezüglich der „Konkretisierung“ der Festsetzungen zur der Sonderbaufläche schließen wir uns den Anmerkungen der IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.12.2025) an. In der Zweckbestimmung des Gebietes sollte der Betriebstyp „großflächiger Lebensmittelmarkt“ mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Getränke sowie den üblichen Nonfood-Randsortimenten benannt werden.	Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Sowohl die Großflächigkeit, als auch das Lebensmittelsortiment sind in der gewählten Zweckbestimmung („großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“) eindeutig und damit ausreichend dargelegt. Die Ansicht, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes müssten den Betriebstyp abbilden wird nicht geteilt. Der genaue Betriebstyp ist für die Sicherstellung der Grundversorgung nicht relevant, vielmehr wird eine solche Einschränkung problematisch gesehen. An der Zweckbestimmung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten. Die konkreten, zulässigen Sortimente inklusive Randsortiment werden auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B5.3.	Daneben sollte die künftige (maximale) Verkaufsfläche (inkl. maximalem Nonfood-Anteil) benannt werden, da sich die Auswirkungsanalyse zum erfolgten Nachweis der raumordnerischen Zulässigkeit auf	Die Ansicht wird nicht geteilt. Eine ausführliche Darlegung der Verkaufsflächen	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	diese Verkaufsflächengrößen (die künftige Verkaufsfläche wurde im Gutachten mit 1.520 qm VK angegeben) benannt werden.	von Bestand und Planung entspricht nicht der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern vielmehr der verbindlichen Bauleitplanung.	
B6.	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 03.12.2025)		
B6.1.	Zur geplanten Erweiterung des bestehenden EDEKA-Vollsortimenters in Ballrechten-Dottingen, Ortsteil Dottingen ist neben der Änderung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet im Süden von Dottingen ist wohl mit demjenigen des Bebauungsplanes identisch und umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha. Der Markt wird auch künftig als interkommunaler Grundversorger geführt werden, d.h. die BewohnerInnen der Stadt Sulzburg wie auch diejenigen von Ballrechten-Dottingen gemeinsam wohnortnah grundversorgen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.2.	Verbleibende Anmerkungen und Anregungen Die raumordnerischen Auswirkungen und deren Zulässigkeit sind unmittelbar an die hierfür relevanten Verkaufsflächen, d.h. die Verkaufsflächenenerweiterung wie auch die künftige Gesamtverkaufsfläche geknüpft. U.E. sind daher beide Größen in der Begründung konkret zu benennen.	Die Ansicht wird nicht geteilt. Eine ausführliche Darlegung der Verkaufsflächen von Bestand und Planung entspricht nicht der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern vielmehr der verbindlichen Bauleitplanung.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B6.3.	Die jetzt verwendete Zweckbestimmung der Sonderbau(teil)fläche „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ gibt u.E. die Gegebenheiten weder eindeutig, noch ausreichend wieder. Der hier (auch künftig vorgesehene) Betriebstyp eines Lebensmittelmarktes (hier Supermarkt) mit seinem typischen Hauptsortiment Lebensmittel und Getränke sowie seinen üblichen Nonfood-Randsortimenten würde u.E. so nicht abgebildet werden. Erneut wird angeregt, die Zweckbestimmung in „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ oder besser noch „großflächiger Lebensmittelmarkt“ abzuändern.	Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Zwischen der gewählten Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ und der in der Stellungnahme vorgeschlagenen Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ kann mit Ausnahme der Wortfolge kein Unterschied erkannt werden. Die Ansicht, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes müssten den Betriebstyp abbilden wird nicht geteilt. Der genaue Betriebstyp ist für die Sicherstellung der Grundversorgung nicht relevant, vielmehr wird eine solche Einschränkung problematisch gesehen. An der Zweckbestimmung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.4.	Nicht begründet wird, warum die künftige (maximale) Verkaufsfläche (inkl. maximalem Nonfood-Anteil), der einzige mögliche Parameter zum erfolgten Nachweis der raumordnerischen Zulässigkeit, nicht wie bisher ergänzend mit angegeben wird.	Wie den veröffentlichten bzw. übermittelten Unterlagen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) entnommen werden kann, wird auf eine Aufnahme einer Verkaufsfläche verzichtet, da es sich beim Flächennutzungsplan um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, die darin enthaltenen Darstellungen beabsichtigen eine gewisse Unschärfe. Die Aufnahme einer Obergrenze hinsichtlich der Verkaufsfläche hätte Festsetzungscharakter und ist somit erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aufzunehmen. Gleiches gilt für die Angabe von Nonfood-Sortimenten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B6.5.	Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen in Dottingen im Zusammenhang mit der Ermittlung der Einhaltung des Integrationsgebotes wurde die Begründung nun ausführlich ergänzt, was begrüßt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.6.	Entgegen der Darlegung auf S. 9 der Begründung grenzt der Markt in Richtung Westen jedoch nicht an Wohnbebauung an.	Die Ansicht wird nicht geteilt. Westlich des Plangebietes befindet sich für das Integrationsgebot relevante Wohnbebauung, auch wenn diese im direkten Anschluss aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen als gemischte Baufläche einzustufen ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.7.	Mit Realisierung des Baugebietes „Am Holzweg V“ („Am Mühleweg“?) wird der Markt noch besser städtebaulich integriert sein. Im Oktober wurde das entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die frühzeitige Beteiligung muss noch folgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ wurde/wird im Zeitraum von April. bis Mai 2026 durchgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.8.	Erreichbarkeit mit ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit und Erreichbarkeit mit dem Fahrrad: 2 Buslinien ermöglichen einen Einkauf auch aus Sulzburg mit ca. 300 m Fußweg. Angeregt wird, zu ergänzen, mit welcher Frequenz die beiden Linien verkehren. Ist hiermit auch Ballrechten erreichbar?	Die Anregung wird aufgegriffen und weitere Angaben zur Busanbindung ergänzt. Da es sich dabei lediglich um die Ergänzung der Begründung handelt ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B6.9.	Aufgrund der hohen Bedeutung des Marktes für die Nahversorgung beider Gemeinden wird angeregt, am Markt selbst eine weitere Bushaltestelle einzurichten.	Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Von Seiten der Gemeinde Ballrechten-Dottingen stünde zwar einer weiteren Bushaltestelle direkt am Plangebiet nichts entgegen, die Entscheidung über die Einrichtung von zusätzlichen Bushaltestellen obliegt jedoch nicht der Gemeinde. Darüber hinaus sind Bushaltestellen nicht Teil der üblichen Darstellungen eines Flächennutzungsplans. Der derzeitige Abstand vom Plangebiet zur nächstgelegenen Bushaltestelle beträgt ca. 200 m und ist damit als fußläufig einzustufen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B6.10.	Die Eigeninitiative und das Engagements des Betreibers, bislang bereits einen eigenen kostenlosen Fahrdienst anzubieten und diesen wohl auch weiterzuführen, wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.11.	In der Begründung werden auf S. 6/7 der Begründung Optimierungen bei der Marktanbindung für Fuß- und Radverkehr angesprochen. Wurden diese bereits realisiert? In Abb. 5 auf S. 7 der Begründung sollte der Verlauf möglicher Fußwege zum/ vom Markt noch nachvollziehbar dargestellt werden.	Die Maßnahmen (insbesondere Querungshilfen) wurden bereits umgesetzt. In der angesprochenen Abbildung sind die Fußwege, die sich teilweise mit der Radverkehrsführung überlagern, bereits enthalten. An der Darstellung in der vorliegenden Form wird daher festgehalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B7.	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Schreiben vom 16.12.2025)		
B7.1.	ALB - Abfallwirtschaft Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.2.	320 - Gesundheitsschutz Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine		
B7.3.	410 - Baurecht & Denkmalschutz Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Zur Erfüllung des Integrationsgebots soll eine zeitnahe Wohnbauentwicklung nördlich der Alfred-Löffler-Straße in Richtung des Lebensmittelmarktes erfolgen. Der Flächennutzungsplan sieht für die bauliche Entwicklung in östliche Richtung weitere umfangreiche Wohnbauflächen vor, die bis zur Straße Neumatten heranreichen. Wir regen an, die beabsichtigte weitere Wohnbauentwicklung entlang der Alfred-Löffler-Straße und vor allem die angedachte kurzfristige zeitlichen Umsetzung dringend noch darzulegen.	Die Anregung wird aufgegriffen und die vorgesehene zeitliche Umsetzung des Baugebietes Holzweg V in der Begründung ergänzt. Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ wurde/wird im Zeitraum von April bis Mai 2026 durchgeführt. Da es sich dabei lediglich um eine Ergänzung der Begründung handelt ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B7.4.	Wir weisen darauf hin, dass Ziele der Raumordnung nicht der kommunalen Disposition zugänglich sind. Soweit die Ziele der Raumordnung nicht eingehalten sind, würde dies der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Herbeiführung der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist erst nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.5.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.6.	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Die Aufnahme eines Flächensteckbriefs im Entwurf zur Offenlage wird begrüßt, darüber hinaus wurden die Angaben zur Flächengröße der derzeitigen Darstellungen im FNP und die geplanten Flächengrößen in der Begründung ergänzt. Wir regen an, dass diese in einer Flächenbilanz im Steckbrief (Vergrößerung/Reduzierung incl. der erstmals dargestellten Verkehrsflächen) gegenübergestellt werden.	Die Anregung wird aufgegriffen und der Steckbrief um Angaben zur Veränderung der Flächengrößen ergänzt. Da es sich dabei lediglich um eine Ergänzung der Begründung handelt ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B7.7.	Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Aufbringung von zwei Deckblättern auf den zu ändernden Teilbereichen des wirksamen FNP. Wir gehen daher davon aus, dass uns zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die entsprechenden ausgeschnittenen Deckblätter in demselben Maßstab (für den Gesamtplan 1:10.000 und im Teilplan Ballrechten-Dottingen 1:5.000) vorgelegt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Deckblätter eine eindeutige Zuordnung zur 12. Änderung ermöglichen, etwa durch einen mit dem Deckblatt verbundenen Reiter.	Die Anregung wird aufgegriffen und die entsprechenden Deckblätter erstellt und übermittelt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Auf den Deckblättern zu den punktuellen Änderungen selbst können aufgrund der geringen Größe möglicherweise genauere Angaben zur Beschlussfassung, Ausfertigung, Genehmigung, Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit nicht angebracht werden. In diesem Fall sollte deshalb sinnvollerweise parallel zu den Deckblättern noch ein zusätzliches Beiblatt mit diesen Angaben vorgelegt werden. Ein solches Beiblatt sollte zusätzlich zum Hinweis auf den Feststellungsbeschluss auch noch den Bekanntmachungsverweis enthalten. Auch sollte hier Platz für den Genehmigungsvermerk des Landratsamtes sein. Wir empfehlen, auf einer solchen Übersicht den gesamten Verfahrensverlauf zu dokumentieren. Die Übersicht ist bei Platzmangel auf der Rückseite des FNP aufzubringen.		
B7.8.	Da unsere übrigen Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung gefunden haben und der Planentwurf zur Offenlage entsprechend modifiziert wurde, haben wir keine weiteren Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.9.	Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung und sehen der Genehmigungsvorlage nach erfolgtem Feststellungsbeschluss entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Weitere Beteiligungen sind in diesem Verfahren nicht vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.10.	Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.11.	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird mit jedem Verfahrensschritt aktualisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.12.	Wir bitten ferner um weitere Beteiligung, sofern sich noch Planänderungen ergeben, und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Feststellungsbeschluss unterrichtet werden. Die Ergebnismitteilungen zu Belangen, die nicht berücksichtigt wurden, sind dem Genehmigungsantrag beizufügen.	Die Anregung wird aufgegriffen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Weitere Beteiligungen sind in diesem Verfahren nicht vorgesehen. Das Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B7.13.	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung der Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind. Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de .	Die Anregung wird aufgegriffen. Die benötigten Unterlagen werden zu gegebener Zeit übermittelt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.		
B7.14.	Eine digitale Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. (abteilung2@rpf.bwl.de).	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.15.	420 - Naturschutz Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: <u>Streuobstbestand auf Ausgleichsfläche F1, Flst.Nr. 3157, Gemarkung Dottingen</u> Die Erweiterungsfläche für den Lebensmittelmarkt tangiert eine nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Abs. 1 Nr. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) besonders geschützte Streuobstwiese. Der teilweise überplante Streuobstbestand entspricht den Kriterien zur Kartierung einer Streuobstwiese und ist somit nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG und § 33a Abs. 1 Nr. 1 NatSchG besonders geschützt. Umwandlungen von Streuobstbeständen, welche die gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 7 LLG erfüllen, bedürfen einer Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart i. S. d. § 33a Abs. 2 NatSchG wird durch den Bebauungsplan-Beschluss herbeigeführt, denn ab diesem Zeitpunkt werden die Voraussetzungen für eine spätere Bebauung geschaffen. Vor diesem Hintergrund sind die Genehmigungsvoraussetzungen bereits auf Planungsebene abzuarbeiten und eine Genehmigung muss bei Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorliegen. Für einen rechtsicheren Bebauungsplan ist deshalb eine entsprechende Umwandlungsgenehmigung bei Satzungsbeschluss erforderlich. Der Antrag ist rechtzeitig im Vorfeld bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Prüfung einzureichen. Der entsprechende Antrag liegt der UNB bisher noch nicht vor. Hinsichtlich der Anforderungen an den noch einzureichenden Antrag verweisen wir auf unsere ausführliche Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden FNP-Änderung. Eine Umwandlungsgenehmigung kann nur dann erteilt werden, wenn das Interesse an der Umwandlung das öffentliche Interesse am Erhalt des Streuobstbestands überwiegt. Wir weisen nochmals darauf hin, dass bei der Suche nach einer möglichen Ausgleichsfläche ein Timelag zu berücksichtigen ist. Dies vor dem Hintergrund, dass entweder neue Bäume gepflanzt werden oder Umpflanzungen der Bäume aus dem Eingriffsbereich erfolgen, was jedoch mindestens mit Vitalitätseinbußen, wenn nicht sogar mit dem Abgang der Bäume verbunden sein wird.	Die Anregung wird aufgegriffen und für den teilweisen Verlust einer bestehenden Streuobstwiese wurde bereits eine Umwandlungsgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B7.16.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine		
B7.17.	430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.18.	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <u>3.1 Bodenschutz</u> Im Zuge der flurstücksgenauen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen auf Basis der amtlichen Bodenschätzung (ALK/ALB) wurde für das betroffene Plangebiet eine Gesamtbewertung von 3,0 ermittelt. In der vorliegenden Ökobilanzierung wurde jedoch ausschließlich die Bewertung nach BK50 herangezogen. Gemäß der einschlägigen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ist bei der Erfassung und Bewertung der Bodenfunktionen insbesondere die ALK-basierte Bodenschätzung zu berücksichtigen. Diese liefert flurstücksscharfe und damit wesentlich genauere Informationen zur Bodenfunktionalität des Überplanungsbereiches und ist daher für die naturschutzfachliche Bewertung als vorrangige Datengrundlage heranzuziehen. Wir bitten Sie daher, die Ökobilanzierung zum Schutzgut Boden unter Einbeziehung der ALK/ALB-Daten zu überarbeiten. Sollte eine belastbare Bewertung auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht möglich sein, ist eine ergänzende Nachkartierung vorzunehmen. Die Bodenschätzungsdaten können bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises angefordert werden. Die überarbeitete Fassung ist bitte im Rahmen der erneuten Anhörung vorzulegen. Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Die Ökokontobilanzierung erfolgt auf der Bebauungsplanebene. Zur Bewertung der Böden erfolgt im dortigen Verfahren eine Berücksichtigung der amtlichen Bodenschätzung nach ALK / ALB.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.19.	<u>3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</u> Das Entwässerungskonzept der Erweiterung wird bereits mit dem Büro cp.plan abgestimmt. Diese beinhaltet ebenfalls die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.20.	450 - Gewerbeaufsicht Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.21.	3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Belange der Gewerbeaufsicht (insb. Lärm) wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des entsprechenden Bebauungsplanverfahren "Interkommunaler Lebensmittelmarkt - 1. Änderung" eingebracht. Dies erfolgt dann ebenso wieder zur Offenlage des entsprechenden Bebauungsplanverfahren. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.		
B7.22.	470 Vermessung & Geoinformation Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.23.	510 - Forst 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.24.	520 - Brand- & Katastrophenschutz Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.25.	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 15 Abs. 8 LBO) festgelegt. Bei dem geplanten Baugebiet ist als Grundsatz eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.	Die geforderte Löschwassermenge kann grundsätzlich bereitgestellt werden. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplans aufgenommen, da auf Ebene des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht geschaffen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.26.	530 - Wirtschaft & Klima Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine		
B7.27.	540 - Flurneuordnung Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.28.	580 - Landwirtschaft Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Unsere Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden aufgegriffen und werden im weiteren Verlauf berücksichtigt. Demzufolge sind keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.29.	650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Wir verweisen auf die Ausführungen zum entsprechenden Bebauungsplan zum Interkommunalen Lebensmittelmärkte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 1. Änderung. Die dortigen Ausführungen gelten entsprechend.	Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführte Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft am 30.10.2025 behandelt. Es wurden keine Bedenken geäußert. Die Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung wird im Rahmen des parallellaufenden Verfahrens behandelt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.30.	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B8.	Naturenergie Netze GmbH (Schreiben vom 11.12.2025)		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B8.1.	Gegen die 12. Punktuelle Änderung des FNP „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“ in Dottingen haben wir keine Einwände. Jedoch verlaufen auf dem Baugrundstück mehrere Anlagen von uns. Diese werden weiterhin gebraucht. Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisionen rechtzeitig mit uns ab. Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: https://planservice.regiodata-service.de. Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das mit unserem Betriebsstützpunkt in Schallstadt ab. Ansprechpartner ist [...]. 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. <i>[Hinweis: Es wurde mit selbem Datum eine beinahe gleichlautende Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“ abgegeben. Die Beteiligung zur Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“ fand jedoch noch nicht statt und wird noch gesondert durchgeführt.]</i>	Dass Leitungen innerhalb des Plangebietes verlaufen, wird zur Kenntnis genommen. Da jedoch, auf die bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt gestellte Nachfrage hin, kein Lageplan übersandt wurde, kann über eine Berücksichtigung nicht abschließend entschieden werden. Den vorliegenden Unterlagen nach liegen Leitungen mit Ausnahme der vorhandenen Trafostation, sowie der Hausanschlüsse in den öffentlichen Verkehrsflächen. An den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen dieses Verfahrens keine Änderungen vorgesehen. Für den Fall, dass weitere Leitungen innerhalb der vorgesehenen Erweiterung verlaufen, sind diese im Zuge der Baumaßnahmen ggf. zu verlegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B9.	Pledoc GmbH (Schreiben vom 17.11.2025)		
B9.1.	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 - Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B9.2.	Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.	Die externen Ausgleichsflächen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgt auch die	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Offenlage mit den entsprechenden Unterlagen zu den Ausgleichsflächen.	
B10.	Polizeipräsidium Freiburg- Führungs- und Einsatzstab – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 19.11.2025)		
B10.1.	Die eingereichten/offen gelegten Unterlagen wurden eingesehen und aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft. Gegen die bisherige Planung bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.	Regierungspräsidium Freiburg (Schreiben vom 19.12.2025)		
B11.1.	<u>Referat 21 / Raumordnung</u> Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der gewünschten Erweiterung des bestehenden interkommunalen Lebensmittelmarktes von derzeit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.516 m² Verkaufsfläche. Zu diesem Vorhaben gab es im November 2024 bereits eine erste Abstimmung, in der wesentliche raumordnerische Vorgaben besprochen wurden. Für die frühzeitige Einbindung bedanken wir uns ausdrücklich. Grundsätzlich ist die beabsichtigte Planung aus raumordnerischer Sicht nachvollziehbar. Die Sicherung der Grundversorgung für die Stadt Sulzburg und die Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird begrüßt. Für die Berücksichtigung der Anregungen unserer Stellungnahme vom 24.07.2025 bedanken wir uns.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.2.	Insbesondere die Ergänzungen in der Begründung bzgl. der bereits erfolgten und zukünftig weiter beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung im Umfeld des Marktstandortes werden begrüßt. Den Ausführungen ist zu entnehmen, dass für den Bereich „Am Holzweg V“ der Aufstellungsbeschluss im Oktober 2025 gefasst wurde und die frühzeitige Beteiligung anschließend durchgeführt werden soll. Bisher wurden wir an einem entsprechenden Verfahren nicht beteiligt. Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung eine zwingende Voraussetzung für die Einhaltung des Integrationsgebots darstellt. Bei dem Integrationsgebot handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.	Die Anregung wird aufgegriffen. Die Herbeiführung der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist erst nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ vorgesehen. Die vorgesehene zeitliche Umsetzung des Baugebietes Holzweg V in der Begründung ergänzt. Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ wurde/wird im Zeitraum von April bis Mai 2026 durchgeführt.	
B11.3.	Zur Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden FNP Änderung verweisen wir auf die Stellungnahme des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald vom 16.12.2025.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B11.4.	Abteilung 4 Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Der o.g. Flächennutzungsplan befindet sich im Untersuchungsraum der Landesstraße L 125 unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Wir befinden uns außerhalb der Ortsdurchfahrt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.5.	Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 22 StrG 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplanes, auf dieser Ebene erfolgt noch keine Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und dergleichen. Mit E-Mail vom 29.01.2026 teilte die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Freiburg Folgendes mit: „die Stellplätze entlang der Alfred-Löffler-Straße stellen für uns kein Problem dar. Es muss jedoch gewährleistet werden, dass die vorhandene Stützwand nicht beschädigt wird und bei den neu geplanten Stellplätzen diese Stützwand erweitert wird.“ Der Schutz der vorhandenen Stützwand sowie die Erweiterung der Stützwand ist auf Vorhabenebene bzw. bei Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.6.	Darüber hinaus sind keine Veränderungen an der Landesstraße, oder in deren unmittelbaren Nähe geplant, sodass gegen den Flächennutzungsplan „12. punktuelle Änderung“ i.d.F. vom 16.09.2025 von unserer Seite keine Bedenken bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.	Regierungspräsidium Freiburg - Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Referat 83 - Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 17.11.2025)		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B12.1.	vom o.g. Bauleitverfahren sind weiterhin keine forstrechtlichen/ -fachlichen Belange betroffen. Im Geltungsbereich des vorgenannten Verfahrens liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Auch eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist weiterhin nicht erkennbar.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.2.	Eine Beteiligung der höheren Forstbehörde im weiteren Verfahren sowie im parallel aufzustellenden Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Verfahren ist als nächster Verfahrensschritt der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Es erfolgt daher keine weitere Beteiligung zur 12. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.3.	Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erhält Nachricht hiervon.	Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B13.	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 16 – Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD (Schreiben vom 17.11.2025)		
B13.1.	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.	Im Rahmen einer Luftbildauswertung (von Uxo Pro Consult, vom 09.10.2025) wurde der Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Die Angaben werden in der Begründung ergänzt. Da es sich dabei lediglich um einen ergänzenden Hinweis handelt ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B13.2.	Seit dem 2. Januar 2008 bietet der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Luftbildauswertungen 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 Formulare und weitere Informationen - Regierungspräsidien Baden-Württemberg 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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. 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)		
B14.	Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 04.12.2025)		
B14.1.	die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und stellt im Wesentlichen eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ und eine Ausgleichsfläche als Grünfläche dar. Die Modernisierung und Vergrößerung des interkommunalen großflächigen Lebensmittelmarktes wurde unter raumordnerischen Aspekten im Vorfeld abgestimmt. Die Verkaufsfläche VKF soll von 1.199 qm auf 1.516 qm vergrößert werden. Der GMA-Auswirkungsanalyse vom 10.02.2025 kann gefolgt werden. Der Lebensmittelmarkt hat seinen Standort in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und ist für die Sicherung der Grundversorgung der Standortgemeinde sowie der Gemeinde Sulzburg erforderlich. Der Lebensmittelmarkt wurde im Jahr 2014 bereits als interkommunaler Markt für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg errichtet. Die Gemeinderäte der beiden Gemeinden unterstützen nach wie vor den interkommunalen Ansatz. Aufgrund der speziellen räumlichen Situation kann auch aus raumordnerischer Sicht die interkommunale Betrachtung der Sicherung der Grundversorgung mitgetragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B14.2.	In der Begründung zur 12. FNP-Änderung ist die Begründung für einen interkommunalen Markt unter Ziffer 3.2 darzulegen, evtl. durch Übernahme des entsprechenden Absatzes auf S. 8 der GMA-Auswirkungsanalyse.	Die Anregung wird aufgegriffen und die Angaben zum interkommunalen Ansatz weiter ausgeführt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B14.3.	Die bauplanungsrechtliche Umsetzung der Markterweiterung erfolgt durch die 12. FNP-Änderung sowie durch die 1. Bebauungsplanänderung „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, die sich im Parallelverfahren befindet. Zur Wahrung des Integrationsgebots nach Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan bzw. Plansatz 3.3.7.2 LEP ist jedoch - wie in der Vorabstimmung mit der Gemeinde Ballrechten-Dottingen besprochen - die Wohngebietsentwicklung hin zum Marktstandort erforderlich.	Die Anregung wird aufgegriffen. Die Herbeiführung der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung ist erst nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ vorgesehen. Die vorgesehene zeitliche Umsetzung des Baugebietes Holzweg V	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Ohne die Entwicklung dieses Bebauungsplans und einer vorgesehenen zeitnahen Umsetzung des Wohngebiets sehen wir das Integrationsgebot verletzt, sodass es zu keiner Genehmigung dieser FNP-Änderung kommen könnte. Wir weisen auf § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG sowie § 1 Abs. 4 BauGB hin, wonach Ziele der Raumordnung zu beachten bzw. Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.	in der Begründung ergänzt. Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans „Am Mühleweg“ wurde/wird im Zeitraum von April bis Mai 2026 durchgeführt. Die Angaben werden in der Begründung ergänzt. Da es sich dabei lediglich um einen ergänzenden Hinweis handelt ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	
B14.4.	Um Missverständnisse zu vermeiden ist die Konkretisierung der Begründung der 12. FNP-Änderung wie folgt erforderlich: Die Verkaufsflächen von Bestand und Planung sind in der Begründung zur 12. FNP-Änderung darzulegen!	Die Ansicht wird nicht geteilt. Eine ausführliche Darlegung der Verkaufsflächen von Bestand und Planung entspricht nicht der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern vielmehr der verbindlichen Bauleitplanung.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B14.5.	Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist als „großflächiger Lebensmittelmarkt“ zu konkretisieren!	Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Sowohl die Großflächigkeit, als auch das Lebensmittelsortiment sind in der gewählten Zweckbestimmung („großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“) eindeutig und damit ausreichend dargelegt. Auch in der Literatur wird eine <u>allgemeine</u> Zweckbestimmung, wie „Einkaufszentrum“ oder „großflächiger Einzelhandel“ auf FNP-Ebene als ausreichend für die Bestimmtheit der Darstellungen einer Sonderbaufläche erachtet. (vgl. Brügmann/Gierke BauGB § 5 Rn. 248) An der Zweckbestimmung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B14.6.	Da die GMA-Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des großflächigen Lebensmittelmarktes wesentlich ist, muss sie Teil der Unterlagen der FNP-Änderung sein.	Die Auswirkungsanalyse ist den Unterlagen bereits als Anhang beigelegt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B15.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Freiburg (Schreiben vom 17.11.2025)		
B15.1.	Interessen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das o.g. Planverfahren nicht berührt. Bedenken bzw. Anregungen sind daher nicht vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B16.	Vodafone GmbH (Schreiben vom 12.12.2025)		
B16.1.	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B16.2.	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen noch keine Baumaßnahmen, dies erfolgt auf Vorhabenebene.	Wird zur Kenntnis genommen.
B17.	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 02.12.2025)		
B17.1.	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B17.2.	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen noch keine Baumaßnahmen, dies erfolgt auf Vorhabenebene.	Wird zur Kenntnis genommen.
B17.3.	Bitte beachten Sie:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. <i>[Hinweis: Der Stellungnahme waren Hinweise zur Nutzung des Planauskunftsystems von Vodafone, zu Kabelschutzanweisungen sowie zum Datenschutz beigelegt.]</i>		
B18.	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal (Schreiben vom 17.11.2025)		
B18.1.	zu o.g. Änderung des Flächennutzungsplans sind unsererseits keine Einwendungen zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
G1.	Gemeinde Hartheim am Rhein (Schreiben vom 17.12.2025)		
G1.1.	die Gemeinde Hartheim am Rhein gibt zum o.g. Verfahren keine Stellungnahme ab. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Verfahren ist als nächster Verfahrensschritt der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Es erfolgt daher keine weitere Beteiligung zur 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
G2.	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (Schreiben vom 19.11.2025)		
G2.1.	Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler sind durch die o.g. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt. Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Verfahren ist als nächster Verfahrensschritt der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Es erfolgt daher keine weitere Beteiligung zur 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
G3.	Stadt Bad Krozingen (Schreiben vom 26.11.2025)		
G3.1.	im Rahmen der „Bauleitplanung der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim-Ballrechten-Dottingen-Eschbach – 12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans“ möchten wir Ihnen mitteilen, dass das Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Bad Krozingen über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinaus keine weiteren Anmerkungen hat.	Wird zur Kenntnis genommen die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde bereits in der Sitzung am 30.10.2025 behandelt. Änderungen an der Planung erfolgten keine.	Wird zur Kenntnis genommen.
G3.2.	Wir möchten Sie zudem höflich darum bitten, Frau [...] aus dem Verteiler zu streichen, da sie sich nun im Ruhestand befindet. Bitte nehmen Sie zukünftig die E-Mail-Adresse stadtplanung@bad-krozingen.de in den Verteiler auf.	Die Anregung wird aufgegriffen und Beteiligungen künftig über die angegebene E-Mailadresse durchgeführt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
G4.	Stadt Neuenburg am Rhein (Schreiben vom 01.12.2025)		
G4.1.	Die Stadt Neuenburg am Rhein hat keine Anregungen im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“ der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim-Ballrechten-Dottingen-Eschbach. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich, sofern keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Verfahren ist als nächster Verfahrensschritt der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Es erfolgt daher keine weitere Beteiligung zur 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.

Weiteres Vorgehen

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich folgende Änderungen:

Begründung

- Ergänzung um weitere Angaben zur Entwicklung des Wohngebiets Holzweg V (BP „Am Mühleweg“)
- Ergänzung um weitere Angaben zum interkommunalen Ansatz
- Ergänzung um weitere Angaben zur Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Ergänzung um Angaben der Luftbilddauswertung
- Ergänzung des Flächensteckbriefs

Bei den Änderungen handelt es sich um klarstellende Änderungen, die keiner erneuten Offenlage bedürfen. Der Feststellungsbeschluss kann gefasst werden.