

Von: Hammerschmid, Eva (RPF) <Eva.Hammerschmid@rpf.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Dezember 2023 15:24
An: 'info@planungsbuerofischer.de'
Cc: jehle@rvso.de; baurecht@lkbh.de
Betreff: Gemeinde Eichstetten, Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren.
Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Die vorgelegte Planung entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, weshalb eine FNP-Änderung im Parallelverfahren (8. Änderung des FNP GVV Kaiserstuhl – Tuniberg) durchgeführt wird. Die 8. FNP-Änderung befindet sich derzeit zeitgleich in der frühzeitigen Beteiligung. Wir bitten grundsätzlich, den Verfahrensstand zur erforderlichen FNP-Änderung in der Begründung anzugeben.

Auf die Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) und die entsprechenden wasserrechtlichen Vorgaben gem. § 78 WHG wird hingewiesen.

Zu den Grundsätzen der Planung, insbesondere zum Gewerbeflächenbedarf, äußern wir uns im Rahmen der FNP-Verfahrens.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Hammerschmid

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Bissierstraße 7
79114 Freiburg i. Br.
Telefon: +49 761 208-4660
E-Mail: Eva.Hammerschmid@rpf.bwl.de
Internet: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/>



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite [Datenschutzerklärungen](#), darunter im Einzelnen für

- [21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)
- [21-07: Zielabweichungsverfahren, Raumordnungsverfahren bzw. raumordnerische Untersagungsverfahren \(pdf, 508 KB\)](#)
- [21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)
- [A-04: Hinweis Petition \(pdf, 204 KB\)](#)

Diese E-Mail enthält vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Freiburg i. Br., 04.12.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04883

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "GE Bruckmatten III" und örtliche Bauvorschriften, Gemeinde Eichstetten, Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald (TK 25: 7912 Freiburg im Breisgau Nordwest)

Beteiligung als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Scoping

Ihr Schreiben vom 07.11.2023

Anhörungsfrist 15.12.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem [Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB](#) (1: 50 000) und [LGRBwissen](#) sowie dem [Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“](#) (ISONG) entnommen werden.

Auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG - Bahlingen TB Gewinn Löhlinshachen“ (LUBW-Nr. 316037) wird im Umweltbericht hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Von: Ingo Jehle <jehle@region-suedlicher-oberrhein.de>
Gesendet: Montag, 27. November 2023 13:59
An: info@planungsbuerofischer.de
Cc: info@rvso.de; Hammerschmid, Eva (RPF); Steuer, Andrea
<Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de> (Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de);
baurecht@lkbh.de
Betreff: Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“, Gemeinde Eichstetten

Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“
Gemeinde Eichstetten
Ihr Schreiben vom 07.11.2023
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha und setzt im Wesentlichen eine Gewerbefläche GE fest.

Die notwendige 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben.

Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Wir halten es für geboten, Stellplätze und Lagerflächen nicht nur in die Fläche, sondern auch flächensparend vertikal anzuordnen (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).

Da der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, halten wir den Ausschluss von Einzelhandelsnutzung - wie es in den textlichen Festsetzungen vorgesehen ist - für geboten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des sog. Handwerkerprivilegs kann mitgetragen werden.

Da Gewerbeflächen in Eichstetten rar sind und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind, begrüßen wir den Ausschluss von Wohnnutzung.

Der Flächenbedarf bezieht sich laut Begründung zum Bebauungsplan ausschließlich auf die Fa. Rinklin.

Aus der Begründung zur 8. FNP-Änderung geht jedoch hervor, dass noch weitere Betriebe angesiedelt werden sollen.

Da die Flächenbedarfsfrage nicht geklärt ist, ist eine abschließende Stellungnahme derzeit nicht möglich (siehe Stellungnahme zur 8. FNP-Änderung v. 27.11.2023).

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Jehle
Siedlungsplanung/Bauleitplanung

Regionalverband Südlicher Oberrhein
Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg
Tel. +49 761 70327-25
E-Mail jehle@rvso.de
www.region-suedlicher-oberrhein.de



LANDRATSAMT
BREISGAU-
HOCHSCHWARZWALD

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Baurecht und Fachbereich 410
Denkmalschutz Florian Biggel
Stadtstraße 3, 79104 Freiburg i. Br.
Zimmernummer: 101

Telefon: 0761 2187-4142
Telefax: 0761 2187-774142
E-Mail: florian.biggel@lkbh.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Freitag 08 - 12 Uhr

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB), Stellungnahmen der beteiligten Fachbereiche

Freiburg, den 13.12.2023
Unser Zeichen: 410.2.12 – 621.41.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur u. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde **Eichstetten**

- () Flächennutzungsplan
- (X) Bebauungsplan **GE Bruckmatten III**, Frühzeitige Beteiligung
- () Vorhaben und Erschließungsplan

- (X) Sonstige Satzung **zugehörige örtliche Bauvorschriften**

B. Stellungnahmen der Fachbereiche

320 - Gesundheitsschutz

Bearbeiter: Inga Fritz Tel: - 3215

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 keine

410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Florian Biggel Tel: - 4142

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Zum Grundsatz der Planung äußern wir uns im Parallelverfahren zum FNP.

Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.

Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Pa-

rallentheit gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.

- 1.2 Für den weiteren Fortgang des Verfahrens bitten wir zu beachten, dass eine ordnungsgemäße Beschlussfassung über den Bauleitplan erst möglich ist, wenn über den Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 1, 2 WHG positiv entschieden ist, da ansonsten die Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage gestellt wäre.
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Nach § 4 des Satzungsentwurfs wird der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten“ in Teilbereichen überlagert. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Teilbereich dieses Bebauungsplans.
 - 3.2 Nach Ziffer A 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem festgesetzten Gewerbegebiet nach den §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO modifiziert werden. Die Bebauungsvorschriften sollten allerdings übersichtlicher gefasst und sortiert werden. Wir regen an, zunächst den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO entsprechend der Planabsicht zu verändern (Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke) und die Feinjustierung der Zulässigkeit des Einzelhandels als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorzunehmen. Rechtsgrundlage für letztere Festsetzung ist § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Im Anschluss daran sollte festgesetzt werden, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (vgl. Wortlaut des § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO). Die Begründung bitten wir dementsprechend anzupassen.
 - 3.3 Während nach Ziffer A 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt werden soll, geht aus Ziffer 5.5.1 der Begründung hervor, dass auf die Festsetzung einer Geschosshöhe verzichtet werden soll. Diesen Widerspruch bitten wir aufzulösen. Wir gehen davon aus, dass die Begründung angepasst werden wird.
 - 3.4 Nach Ziffer A 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Wandhöhe gemessen ab „festgesetztem“ Bezugspunkt. Wir weisen allerdings darauf hin, dass der in der Plan-

zeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt laut Legende nur unter „Hinweise“ geführt wird. Wir bitten daher zu prüfen, ob die Höhenlage noch verbindlich festgesetzt werden sollte.

- 3.5 Die auf § 23 Abs. 5 BauNVO basierenden textlichen Festsetzungen in den Ziffern A 5.1 und A 5.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen bitten wir redaktionell zu berichtigen. Nach dem Wortlaut der BauNVO **können** die o.g. Anlagen – im Rahmen einer Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **zugelassen werden**, sie sind nicht „automatisch“ zulässig, wie die Festsetzungen suggerieren. Auch die Begründung bitten wir dementsprechend zu korrigieren.
- 3.6 In der Legende der Planzeichnung bitten das verwendete Planzeichen zur Abgrenzung des Überschwemmungs- bzw. Risikogebiets zu überprüfen. Zwar besteht die Möglichkeit, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB vorzusehen, konkrete bauliche oder technische Maßnahmen im Sinne der Vorschrift, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, enthält der Entwurf des Bauleitplans jedoch nicht oder sind jedenfalls zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht geplant. Stattdessen gehen wir davon aus, dass eine nachrichtliche Übernahme vorgesehen ist, wie § 9 Abs. 6a BauGB es vorsieht. Wir bitten die Legende dahingehend zu überarbeiten.
- 3.7 Sollten im Zuge der Planung plangebietsexterne naturschutzrechtliche bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sein, machen wir darauf aufmerksam, dass die Gemeinde spätestens zum Satzungsbeschluss ein dauerhaftes Verfügungsrecht an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen innehaben muss.

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.

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. 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 Satzungsbeschluss unterrichtet werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.

Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:

Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.

Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:

- a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)
- b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)
- c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)
- d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)

Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.

Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.

Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.

420 - Naturschutz

Bearbeiter: Luis Hildenbrand Tel: - 4223

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 Die Gemeinde Eichstetten plant die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Bruckmatten III“, um den Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Eichstetten zu decken. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Vorhabengebiet hat eine Gesamtgröße von 1,54 ha.

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

- 1.2 Umweltbericht
Mit den Planunterlagen zum Verfahren wurde ein Vorentwurf des Umweltberichts des Planungsbüros Fischer eingereicht. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist insbesondere noch auf folgende Punkte näher einzugehen bzw. der Umweltbericht zu überarbeiten:
- a) Die Legende zum Kartenausschnitt „Bodenkundliche Einheiten“ ist nachzutragen.
 - b) Der „Unbefestigte Weg mit Pflanzenbewuchs“ (60.24) in der Tabelle „Schutzgut Pflanzen- / Tierwelt – Bewertung des Bestands“ unter „7.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt“ wurde hier mit einem Biotopwert von 4 ÖP bewertet. Die Abweichung vom Normalwert ist zu begründen.
- 1.3 Artenschutz
Der beiliegende „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu Belangen des § 44 BNatSchG“ von Herrn Niklas Samuel vom Juni 2023 muss in folgenden Punkten ergänzt werden:
- a) Die unter „3. Methodik“ beschriebene Vorgehensweise zur Reptilienkartierung weicht vom fachlichen Methodenstandard ab. Im Bericht werden 3 Kartierungen in den Monaten Ende März bis Mai 2021 genannt, normalerweise werden mindestens 5 Begehungen verteilt auf die gesamte Aktivitätsperiode durchgeführt. Der Gutachter wird gebeten diese Abweichung zu begründen. Außerdem sollten die Kartierungsergebnisse der durchgeführten Kartierungen tabellarisch mit Nennung von Datum, Uhrzeit und Witterung dargestellt werden.
 - b) Unter dem Punkt „5. Avifauna“ auf Seite 8 wird beschrieben, dass sich das Untersuchungsgebiet grundsätzlich als Brutstandort für Vogelarten der halboffenen Feldflur und Gehölzbrüter eignet. Durch die geplante Baufeldfreimachung gehen die mögli-

chen Habitate und Brutstandorte verloren. Im Rahmen der Worst-Case Betrachtung sind die geplante Strauchpflanzung von mindestens 280 m² und die Pflanzung von mindestens 4 einheimischen Laubbäumen geplant. Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind die genannten Maßnahmen (bzgl. Punkt „5. Avifauna“) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (CEF-Maßnahme) umzusetzen. Das heißt, dass die Funktion der Pflanzungen als Bruthabitat vor dem Eingriff gegeben sein muss. Das ist notwendig, um sicherzustellen, dass durchgehend ein Brutstandort für die betroffenen Vogelarten zur Verfügung steht. Um die Zeit bis zur Erreichung der Funktionalität (time-lag) zu verkürzen, ist bei der Pflanzung möglichst großes Pflanzmaterial zu verwenden und die geplante Strauchpflanzung auf mindestens 300 m² auszuweiten.

Dies gilt ebenso für die unter „6. Fledermäuse“ aufgeführten Fledermaus-Flachkästen. Auch hier muss die Funktionalität vor Beginn der Umsetzung sichergestellt sein.

- c) Da Nussbäume (wir gehen davon aus, dass der Autor hier Walnussbäume meint) am Kaiserstuhl nicht heimisch sind, sollte bei den eben genannten 4 Ersatzpflanzungen anstelle des einen Nussbaums ebenfalls ein gebietsheimischer Laubbaum gepflanzt werden.
- d) Für die Herstellung bzw. Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen, die diese Maßnahmen überwacht, die fachlich korrekte Umsetzung gewährleistet und die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen bescheinigt. Der UNB ist eine Dokumentation/Protokoll abzugeben. Die Umweltbaubegleitung ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Aufgrund der o.g. Punkte sind die „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ des Planungsbüro Fischer vom 22.06.2023 folgendermaßen anzupassen:

- a) Zu „9.1 Baumfällung, Rodung von Gehölzen (M1)“: Da die Aktivitätsphase von Fledermäusen bis in den Oktober reicht, ist der Zeitraum für Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen auf November bis Februar zu legen.
- b) Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind die Maßnahmen unter den Punkten 9.3, 10.1, 10.2 und 11.1 gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG als CEF-Maßnahmen für Gehölzbrüter umzusetzen, d.h. die Maßnahmen müssen vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

- c) Die Standorte der unter „11.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans“ aufgeführten Fledermaus-Flachkasten müssen aus den oben genannten Gründen als CEF-Maßnahme umgesetzt und vor Baubeginn funktionsfähig sein. Außerdem muss uns spätestens bei Satzungsbeschluss der genaue Standort der Fledermaus-Flachkasten mitgeteilt werden.
- d) Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4.2. Oberrheingraben zu verwenden.

1.4 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.

Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).

1.5 Kompensationsverzeichnis

Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Eichstetten in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/> >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.

- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen haben wir noch folgende Ergänzung: Unter Punkt 10.2 steht fälschlicherweise M4 als Maßnahme für die Ersatzpflanzungen, richtig wäre allerdings M3 laut Nr. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 3.2 Da die unter „11.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“ genannten Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren festgesetzt werden, werden wir im Rahmen der Offenlage dazu Stellung nehmen.

430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden

Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

- 1.1 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen

(Fachliche Ansprechpartnerin: Frau Tibi, 0761/2187-4444 oder Stephanie.Tibi@lkbh.de)

Die im Umweltbericht des Planungsbüros Fischer (Stand: 06.11.2023) unter Punkt 3.2.4 enthaltenen Aussagen zum Hochwasserschutz in Bezug auf Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen beruhen auf einem unvollständigen Gutachten des Ingenieurbüros hydrotec (2021).

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) untersagt (Planungsverbot).

Die zuständige Behörde kann abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1. bis 9 WHG genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, also wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nrn. 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aus Sicht des fachtechnischen Dienstes Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen sind die Nachweise zu den Punkten 4, 5 und 7 derzeit noch unvollständig.

Erhebliche Geländeänderungen im Plangebiet würden zum einen den Verlust von natürlichen Überflutungsflächen bedeuten und könnten zum anderen zu nachteiligen Auswirkungen für Dritte führen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung fanden bereits Gespräche mit der Gemeinde Eichstetten statt, unter anderem am 23.10.2023. Im Rahmen dieses Gesprächs wurde um eine klare Nachweisführung (Ergänzung der Untersuchung des Büros hydrotec aus dem Jahre 2021) gebeten. Leider wurde keine Berechnung / kein Nachweis zum Planzustand vorgelegt, wie es in dem Gesprächstermin am 23.10.2023 mit der Gemeinde und dem Planungsbüro Keller vereinbart worden ist. Nach Rückfragen an das gutachterliche Büro (hydrotec) wurde mitgeteilt, dass die Auswirkungen nach Umsetzung des Retentionsausgleichs lediglich mit einem vereinfachten Ansatz durchgeführt wurden. Für eine genauere Überprüfung

wäre eine hydraulische Simulation erforderlich. Diese (zusätzliche) hydraulische Simulation zur genaueren Überprüfung der Wirkung des vorgeschlagenen Retentionsausgleichs (Ausgleichsflächen 1 und 2, aufgeführt im Projektbericht des Büros Hydrotec (Stand: Dezember 2021) und zur Berechnung des Planzustandes ist baldmöglichst vorzulegen / nachzureichen. Details zur Ausführung des notwendigen Retentionsausgleichs sind ebenfalls detailliert mit dem FB 440 abzustimmen. Der FB 440 steht hierzu gerne beratend zur Verfügung, geeignete Retentionsausgleichsflächen auszuwählen. Vor Auftragserteilung (Beauftragung der Simulation) sollte eine Kontaktaufnahme mit dem FB 440 erfolgen, um den Umfang des Auftrags abzustimmen. Dadurch können eventuell unnötige Kosten (auch bezüglich vorhabensbezogener Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte) vermieden werden.

Die abschließende Beurteilung, ob eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG erteilt werden kann, ist erst nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen möglich. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in dem Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG des Planungsbüros Fischer (Stand: 06.11.2023) bei dem Punkt „Potentielle Gewerbestandorte“ (Seite 12), die dort angesprochene Übersichtskarte fehlt.

Die erforderliche Ausnahmezulassung nach § 78 Abs. 2 WHG muss spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen bzw. erteilt worden sein. Dies bitten wir bei der weiteren Planung des zeitlichen Verfahrensablaufs entsprechend zu berücksichtigen.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Bodenschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@lkbh.de)

Anmerkungen zum Umweltbericht des Planungsbüros Fischer (Stand: 06.11.2023)

Die Bodenfunktionsbewertung ist korrekt dargestellt. Durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 5.881 m². Überall dort, wo in den Boden eingegriffen wird, kommt es zu Veränderungen der Bodenstrukturen und zu Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Bodenfunktionen.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Umweltbericht folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- Fachgerechte Behandlung des Oberbodens während der Bauzeiten
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- Gestaltung befestigter Flächen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen als auch die Gestaltung befestigter Flächen, keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzes darstellen.

Da es sich im Sinne der landwirtschaftlichen Produktion um sehr hochwertigen kulturfähigen Boden handelt (Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ NatBod = hoch 3,0, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf AKIWAS“ = 4,0 sehr hoch), ist auf den Schutz und die hochwertige Weiterverwertung dieser kulturfähigen Bodenschichten besondere Aufmerksamkeit zu richten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB gilt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (Bodenschutzklausel).

Die gesetzliche Vorsorgeverpflichtung gegen schädliche Bodenveränderungen wird bei Planung und Umsetzung der o. g. Maßnahmen im Besonderen ausgelöst, da Böden durch unsachgemäßes Befahren, Umlagern, Zwischenlagern und (Wieder-)Einbauen verdichtet und/oder vermischt und das Bodengefüge erheblich beeinträchtigt werden, wenn keine entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der Böden vorgesehen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauvorhaben, bei den ganz oder in Teilbereichen nach Beendigung der Baumaßnahme erneut natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) wiederhergestellt werden (hier: z.B. Grünflächen). Diese Funktionen sind vorrangig nach § 1 BBodSchG zu sichern und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen wiederherzustellen. Entsprechend § 1 BBodSchG sind hierzu *„schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, [...] und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.“*

Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist die kulturfähige Bodenschicht gemäß §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einer hochwertigen Verwertung im Sinne von Ziffer 3.3.3 der DIN 19639 zuzuführen. D.h. sie darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet werden, sondern ist für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Gestaltung von Grünanlagen) oder für Rekultivierungs- und Bodenver-

besserungsmaßnahmen einzusetzen. Hierfür muss diese kulturfähige Bodenschicht fachgerecht und schonend gewonnen, zwischen- und umgelagert sowie aufgebracht werden.

Kulturfähiger Boden (durchwurzelbare Bodenschicht) besteht in der Regel aus einer humosem Oberbodenschicht und weniger bzw. nicht-humosem Unterboden (A- und B-Horizont).

Da es sich im Plangebiet um lehm- und lössreiche Standorte handelt, ist die Empfindlichkeit der Böden gegen Verdichtung und Erosion in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der oben abgeleiteten Vorsorgeanforderungen sind für die Erschließung sowie für die spätere Bebauung gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchV entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die physikalischen Einwirkungen auf den Boden vorsorglich zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.

Für die Festlegung von Schutz- und Minderungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass die physikalischen Bodeneigenschaften gemäß Bodenkundlicher Kartieranleitung KA5 (nicht abfall- oder umwelttechnische Untersuchung) untersucht werden, um z.B. die Mächtigkeit der wertvollen kulturfähigen Bodenschicht abzuleiten.

Verluste können dadurch minimiert werden, dass kulturfähiger Boden sachgerecht gewonnen und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung gestellt wird. Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die für eine Bodenverbesserung geeignet sind.

Des Weiteren ist mit Umsetzung der Planung den Vorsorgeanforderungen dadurch Rechnung zu tragen, dass festgesetzte Grünflächen sowohl während als auch nach der Bauphase vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Hierfür ist es erforderlich, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen ergriffen und umgesetzt werden (z.B. Abgrenzen durch Bauzaun, Ausweisung von Tabuflächen, etc.).

Der Anteil der zusätzlichen Versiegelung liegt gemäß Umweltbericht bei 5.881 m². Im Zuge der Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass zusätzliche Flächen (Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen, Grünflächen, etc.) benötigt werden. Erfahrungsgemäß kann von bis zu 20 % zusätzlicher Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden.

Zur Einhaltung der sich aus § 4 Absatz 3 BBodSchV ergebenden Vorsorgeanforderungen und aufgrund der Eingriffsfläche von ≥ 3000 m², bei dem Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist für Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der Erschließung sowie für die spätere Bebauung eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen und der Unteren Bodenschutzbehörde zu benennen.

Darüber hinaus wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen hat. Das BSK ist nach DIN 19639 von einer sachkundigen Person (mit Sachkundenachweis gemäß § 18 BBodSchG) zu erstellen und vorzulegen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das BSK bei der Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das BSK spätestens sechs Wochen vor Ausführungsbeginn des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Die Inhalte des BSK sind rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen, sowohl das BSK als auch die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schädlichen Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können. Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und –entsorgung beitragen.

Anmerkungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (E-/A-Bilanzierung)

Grundsätzlich ist auch bei sachgerechtem Umgang mit dem Schutzgut Boden mit unwiederbringlichen (also nachhaltigen) Störungen der Bodenfunktionen aufgrund der vorübergehenden Nutzungen zu rechnen. Nachteilige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch temporäre Nutzungen auftreten, können bei verdichtungsempfindlichen Böden nie ganz vermieden bzw. durch eine Rekultivierung nie vollständig wiederhergestellt werden.

In der von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW Baden-Württemberg) herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ erfolgt im Hinblick auf die Quantifizierung des Eingriffs in den Bodenbestand der Hinweis, dass bei Bodenverdichtungen, die durch Baumaßnahmen entstanden sind und wieder gelockert werden, pauschal ein Verlust der ursprünglichen Leistungsfähigkeit von 10% anzusetzen ist. Dieser 10%-ige Verlust der Leistungsfähigkeit soll – entgegen der als bekannt (weil zitiert) vorauszusetzenden Arbeitshilfe – jedoch nicht mit Ökopunkten beziffert werden. Bei der Bilanzierung sind neben den dauerhaft versiegelten Flächen daher auch die temporär genutzten Flächen mit einem 10% Abschlag zu beziffern. Die Bilanzierung ist diesbezüglich zu überarbeiten und entsprechend zu korrigieren.

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Hess, 0761/2187-4461 oder Norbert.Hess@lkbh.de)

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb der Schutzzone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Nr. 316.037 „Tiefbrunnen Löhlinshachen“ der Gemeinde Bahlingen. Auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 11.12.2013 mit den Verbotstatbeständen und Ausnahmen wird ausdrücklich hingewiesen.

Zum Schutze des Grundwassers ist innerhalb des WSG's auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen. So beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.

Es muss im Plangebiet von geringen Grundwasserflurabständen ausgegangen werden (< 2,0 m). In den bisherigen Planunterlagen sind zu den Grundwasserverhältnissen und einem anzunehmenden mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) keine Angaben gemacht worden. Grundsätzlich ist es nicht auszuschließen, dass Bauwerke oder Bauteile im Plangebiet dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen. Eine hydrogeologische Untersuchung und Bestimmung des MHGW ist daher zu empfehlen, da dieser für die Bauwerksgründung und Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet relevant ist.

Wir empfehlen, eine entsprechende Berücksichtigung in den Bebauungsvorschriften mit dem Hinweis auf mögliche zusätzliche wasserrechtliche Belange:

- Bauwerke oder Bauteile, welche dauerhaft oder temporär in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich eingreifen können, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Drainagen mit Ab-/Einleitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Bauen im Grundwasser sowie einer temporären Grundwasserhaltung während der Bauphase gegebenenfalls eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 12902 ein Beregnungsbrunnen befindet. Bei geplanten dauerhaften oder temporären

ren Grundwassernutzungen (Absenkungen, etc.) sind mögliche Auswirkungen auf diesen Entnahmebrunnen gutachterlich zu berücksichtigen.

3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

(Fachliche Ansprechpartnerin: Frau Tibi, 0761/2187-4444 oder Stephanie.Tibi@lkbh.de)

Da im Planungsgebiet auch Gewerbebetriebe mit einem möglichen Verschmutzungspotential zulässig sind, ist eine Festsetzung einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung nur mit genauen Details hinsichtlich des Gewässerschutzes möglich. Hintergrund ist § 1 der Niederschlagswasserverordnung, nach dem eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich ist, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Aufgrund der unklaren möglichen Belastungen des Niederschlagswassers und der fehlenden Informationen und Festlegungen für dessen Behandlung empfehlen wir, den Hinweis für die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für evtl. Gewerbebetriebe aufzunehmen. Im Rahmen des Verfahrens wird dann die Schädlichkeit und ggf. notwendige Behandlung geprüft. Zusätzlich ist die Erweiterungsfläche im derzeit in Aufstellung befindlichen Generalentwässerungsplan (GEP) zu berücksichtigen.

450 - Gewerbeaufsicht

Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Erdmassenausgleich
Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen),

wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Plangebiets angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden über Staub, Gerüche und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Überschreitungen der

Immissionsrichtwerte (TA Luft, TA Lärm) müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.

- 3.3 Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst zuständig.
- 3.4 Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.

470 Vermessung & Geoinformation

Bearbeiter: Stephan Schwartz Tel: - 4700

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 keine

520 - Brand- & Katastrophenschutz

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine

- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.
Bei dem geplanten Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,6 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- 3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.
- 3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).
- 3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.
- 3.5 Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

530 - Wirtschaft & Klima

Bearbeiter: Sabine Barden Tel: - 5314

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 keine

- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 In der kleinklimatischen Bewertung im Rahmen den FNP-Verfahren wurde darauf hingewiesen, dass die Flächenausweisung innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereichs mit thermischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion liegt (REKLISO Zielsetzungen B1 und C1) und nach der "Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein" REKLISO die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von hoher Priorität ist. Eichstetten liegt am Kaiserstuhl, einer der wärmsten Regionen Deutschlands. Die Klimaprojektionen sagen eine Zunahme der heißen Tage > 30°C pro Jahr von heute 18 auf 44 Tage bis im Jahr 2100 voraus. Das benachbarte Gewerbegebiet wirkt wegen seines hohen Versiegelungsgrades schon jetzt als Hitzeinsel. Das Bauvorhaben bringt durch den Wegfall von Kaltluftentstehungsgebieten weitere negative Auswirkungen auf das Lokalklima in der Ortslage Eichstetten mit sich. Mit Blick auf die menschliche Gesundheit sollte eine weitere Hitzebelastung weitgehend reduziert werden.
- 3.2 Zum Schutz des Lokalklimas vor Hitzebelastung empfehlen wir dringend, die Dachneigung allgemein auf 0° - 15° zu beschränken und eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Gründächer reduzieren aufgrund der Verdunstung die Wärmebelastung der Umgebung. Gleichzeitig dienen sie als Hitzeschutz für das Gebäude selbst und reduzieren so den Bedarf der Gebäudekühlung, was sich insbesondere für einen Lebensmittelmarkt energie- und kostensparend auswirkt. Große Dachflächen führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlasten und in Folge zu Überflutungen führen kann. Auch im Sinne einer Starkregenvorsorge wirkt sich eine Dachbegrünung positiv aus. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr.
- 3.3 Weiterhin regen wir an, die Ausnahme für Flächen unter Photovoltaikanlagen zu streichen. Die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW steht einer Dachbegrünung nicht entgegen. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca.

4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

- 3.4 Ebenfalls zur Reduktion der Hitzebelastung und mit Hinweis auf die Bewertung im FNP-Verfahren regen wir an, die Fassadenbegrünung zu verdichten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzung zu übernehmen: „Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“
- 3.5 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, bei den Örtlichen Bauvorschriften folgenden Hinweis aufzunehmen:
„Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“

540 - Flurneuordnung

Bearbeiter: Thomas Scheidt Tel: - 540

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 keine

580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Die geplante Gewerbegebietserweiterung in Nordosten Eichstettens soll den ortsansässigen Betrieben sowie weiteren Gewerbeinteressenten dienen. Obwohl diese Ackerflächen über ca. 1,54 ha zu den höchstproduktiven Böden der Vorrangflur zählen, konnten über das landwirtschaftliche Gemeinsame Antragsverfahren keine Bewirtschafter ausfindig gemacht werden. Die angrenzenden Ackerflächen werden von der ortsansässigen Bio-Gärtnerei für die Anzucht von Jungpflanzen genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm, die als ortsüblich hinzunehmen sind.
 - 3.2 Gegen die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (M1 – M7) innerhalb des Plangebietes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Durch die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden entsteht ein Defizit von 107.371 Ökopunkten, aktuell sind Lage und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen noch nicht konkretisiert.
 - 3.3 Im weiteren Verfahren ist folgendes zu beachten:
 - Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.
 - Die Zufahrt zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken, die an das Plangebiet angrenzen, muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Wir gehen davon aus, dass der nordöstliche Wirtschaftsweg Flst. 12905 für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt erhalten bleibt.

- Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen **frühzeitig** d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen.
- Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG **auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen**. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.
- Es ist zu beachten, dass für Flächen, die für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR, ÖVF) in Anspruch genommen werden dürfen. Wir bitten dies bei ggf. zu schließenden privaten Pflegeverträgen bzw. Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen

650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Kerstin Schneider Tel: - 6621

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 keine

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Flemming