

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

Bebauungsplan „Röthenbach III“ mit örtlichen Bauvorschriften Behördenstellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (25.04. - 27.05.2022) mit Stellungnahmen der Gemeinde Eichstetten gemäß Gemeinderats- beschluss vom 08.12.2022

1. Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart

Keine Stellungnahme

**2. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 320 - Gesundheitsschutz**

Schreiben vom 19.05.2022

Bearbeiter: Martin Schafhauser Tel: - 3227

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

2.0 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

Stellungnahme: Kenntnisnahme

**2. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Schreiben vom 19.05.2022

Bearbeiter: Florian Biggel, Tel: - 4142

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

1.1 Der Bebauungsplan begründet einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Annahme in Ziffer 2.4 der Begründung, der Bebauungsplan sei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, „indem die gemischte Baufläche im Bereich der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen“ werde, lässt sich mit dem Entwicklungsgebot nicht in Einklang bringen. Eine andere Beurteilung ergibt sich mangels Vergleichbarkeit auch nicht aus dem Verweis auf eine „analoge“ Vorgehensweise zum benachbarten Baugebiet Nohl. Das Baugebiet Nohl setzt sich mit seinen insgesamt 13 Teilflächen aus vier verschiedenen Nutzungskategorien zusammen (4 Dorfgebiete, 3 Mischgebiete, 4 Allg. Wohngebiete, 1 eingeschränktes Gewerbegebiet, 1 Gemeinbedarfsfläche), so dass eine einheitliche Entwicklung aus der Mischbaufläche plausibel und nachvollziehbar scheint. Die vorliegende Planung, die die ganzheitliche Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets in einer Größe von etwa 4 ha (einschl. Verkehrsflächen) aus einer Mischbaufläche zum Inhalt hat, lässt sich damit nicht vergleichen. Allerdings sehen wir in Anbetracht der Tatsache, dass in der bestehenden Siedlung fast ausschließlich Wohnnutzung realisiert worden ist und die Planung demnach v.a. tatsächlichen Begebenheiten nachkommt, jedenfalls keine offensichtlichen Anhaltspunkte dafür, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets

durch die Planung beeinträchtigt wäre. Wir regen insofern an zu prüfen, ob die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt und der Flächennutzungsplan in der Folge gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden könnte. Zu beachten wäre in diesem Zusammenhang, dass der Zugriff auf Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren verwehrt ist. Bei der Grundflächenberechnung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wäre unserer Auffassung nach lediglich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen im Änderungsbebauungsplan abzustellen (vgl. (EZBK/Krautzberger, 143. EL August 2021, BauGB § 13a Rn. 20, beck-online).

Sollten anderweitige Lösungsansätze nach Prüfung ausscheiden, bleibt es jedoch dabei, dass es zur Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans einer vorherigen förmlichen Änderung des Flächennutzungsplans bedarf, um das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu wahren.

Stellungnahme:

Die Anregung, das Verfahren nach § 13a BauGB weiterzuführen, wird aufgegriffen. Dabei soll das „Allgemeine Wohngebiet“ und das „Dorfgebiet“ als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO ausgewiesen werden. Dies entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, neben dem Wohnen auch dörfliche Nutzungen zuzulassen (Nebenerwerb z.B. durch Weinbau, Holzwirtschaft, Imkerei). Somit wird der Bebauungsplan aus im FNP entwickelt, da in diesem die Gebiete als gemischte Baufläche dargestellt sind.

Die geplante Offenlage wird nach § 13a BauGB durchgeführt, indem auf das beschleunigte Verfahren umgestellt wird. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die Bebauungsvorschriften und die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

2.0 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:

3.1 In Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollten noch die Rechtsgrundlagen für die Modifizierung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung ergänzt werden.

Stellungnahme:

Zustimmung

3.2 Dorfgebiete nach § 5 BauNVO dienen vornehmlich der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Zur Wahrung der Zweckbestimmung müssen entsprechende (Haupterwerbs-)Betriebe im Plangebiet vorhanden sein bzw. deren Ansiedlung in Erwartung stehen. Hierzu sollte in die Begründung noch eine Aussage aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Es wird das „Dörfliche Wohngebiet“ ausgewiesen, in welchem die Wohnnutzung überwiegt. Das Vorhandensein von land- oder forstwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben ist nicht erforderlich.

3.3 Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle des bisherigen Dorfgebiets hat höhere Schutzansprüche der Bewohner gegenüber angrenzenden lärmintensiven Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Sportanlagen) zur Folge. Die

Gemeinde hat diesbezüglich einen möglichen Nutzungskonflikt erkannt (vgl. Ziffer 4.1.1.3 der Begründung), möchte den Nachweis der Gebietsverträglichkeit jedoch auf die Genehmigungsebene verlagern.

Wir weisen in dem Zusammenhang darauf hin, dass eine Konfliktverlagerung nur dann zulässig ist, wenn die Gemeinde durch nachvollziehbare Prognosen belegen kann, dass sich der Konflikt auf Genehmigungsebene lösen lassen können wird. Ansonsten wäre sie als Plangeberin gehalten Anpassungen vorzunehmen, etwa indem der Katalog an zulässigen Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche eingeschränkt wird. Entsprechende fachliche Prognosen bzw. Anpassungen bitten wir zur Offenlage zu ergänzen.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Gemengelage erfolgt keine Änderung, da anstelle des ursprünglich vorgesehenen „Allgemeinden Wohngebietes“ ein „Dörfliches Wohngebiet“ geplant ist. Dies entspricht dem bisherigen „Dorfgebiet“, das in den Bebauungsplänen „Röthenbach I und II“ festgesetzt war.

3.4 Für die Bestimmung der unteren Bezugspunkte der Trauf- und der Firsthöhe wurden unterschiedliche Ansätze bzw. Formulierungen gewählt. Sofern hierfür kein besonderer Grund besteht, regen wir an einheitliche Bezugspunkte zu verwenden. Zudem sollte auch für die Traufhöhenbestimmung eine Regelung für Eckgrundstücke getroffen werden.

Stellungnahme:

Die Bezugspunkte werden entsprechend vereinheitlicht.

3.5 In Ziffer 1.3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte der Verweis auf Ziffer 1.5.4.4 auf Richtigkeit kontrolliert werden.

3.6 In Ziffer 1.5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Artenschutz) sollte überprüft werden, welche der dortigen Vorgaben städtebaulicher Art sind und dementsprechend gemäß § 9 BauGB festgesetzt werden können und welchen Vorgaben der bodenrechtliche Bezug fehlt. Das Recht, die festsetzbaren Inhalte um Hinweise auf unmittelbar in gesetzlichen Vorschriften enthaltene Pflichten zu ergänzen, bleibt unberührt.

Stellungnahme:

Es handelt sich bei den Bebauungsvorschriften nach Ziff. 1.5 um „Maßnahmen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur (insbesondere Artenschutz) und Landschaft dienen.

3.7 Die in Ziffer 1.5.3.1 festgesetzten Pflanzgebote „an den angegebenen Standorten“ fehlen in der Planzeichnung. Einträge sind lediglich für die Festsetzungen nach Ziffer 1.5.4.4 vorhanden. Wir bitten um Prüfung und Korrektur.

Stellungnahme:

Die Vorschriften für Einzelbäume werden auf die Erhaltungsgebote beschränkt.

3.8 Die Stellplatzverpflichtung kann nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf bis zu 2 St/WE erhöht werden, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Dazu bedarf es jedoch einer qualifizierten Begründung, in der die verkehrlichen oder städtebaulichen Missstände nachvollziehbar aufgezeigt und die adäquate Erhöhung des Stellplatzschlüssels als geeignete, erforderliche und angemessene Maßnahme dargelegt werden können. Dabei kommt es auf konkrete gebietsbezogene Erwägungen an (vgl. etwa VGH BW, Beschl. v.

29.9.1999 - 8 S 2291/99, juris). Die Erforderlichkeit der örtlichen Bauvorschrift in Ziffer 3 ist bislang nur in Ansätzen belegt und sollte daher noch auf aussagekräftigen Erläuterungen gegründet werden.

Stellungnahme: *Die Begründung wird ergänzt*

3.9 Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichstetten vom 15.02.1996. Diese sieht eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Die Rechtskonkurrenz mit der neu getroffenen Stellplatzverpflichtung in Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften sollte noch durch eine entsprechende klarstellende Regelung im neuen Satzungsentwurf aufgelöst werden.

Stellungnahme:

Der Satzungstext und die Begründung der örtlichen Bauvorschriften wird im Hinblick auf die Stellplatzsatzung ergänzt

3.10 Die Gemeinde ist nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO dazu ermächtigt, örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld zu bewehren. Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift **für einen bestimmten Tatbestand** auf diese Bußgeldvorschrift (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) verweist. § 4 des Satzungsentwurfs stellt hingegen nicht auf einen bestimmten Tatbestand ab, sondern bewehrt generalisierend mit Bußgeld, „wer [...] den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften“ zuwiderhandelt. Diese Formulierung wird der gesetzlichen Ermächtigung, die eine Nennung des konkreten Bußgeldtatbestands verlangt, nicht gerecht und wird daher voraussichtlich nicht vollzugsfähig sein.

Stellungnahme:

Auf die örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1-4 wird hingewiesen.

3.11 Bei Übersendung der ausgefertigten Fassung des Bebauungsplans bitten wir zusätzlich um Vorlage von geeigneten Hinweisaufklebern, die auf den Bebauungsplänen „Röthenbach I“ und „Röthenbach II“ zur eindeutigen Kennzeichnung ihres Außerkrafttretens angebracht werden können.

Stellungnahme:

Die Hinweisaufkleber werden zur gegebenen Zeit (nach dem Satzungsbeschluss) zur Verfügung gestellt.

3.12 Nach § 5 des Satzungsentwurfs wird der bestehende Bebauungsplan „Nohl“ 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. Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.

Stellungnahme:

Zustimmung

4. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 420 – Naturschutz

Schreiben vom 19.05.2022

Bearbeiterin: Esther Bronner Tel: - 4215

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

1.1 Eingriffsregelung

Im Grünordnungsplan wurde eine Bilanzierung für die Schutzgüter Biotope und Boden vorgenommen. Dabei entspricht der Ist-Zustand der Planung im jeweiligen bestandskräftigen Bebauungsplan. Mit Ausnahme der Bilanz für die gebietsinterne Ausgleichsfläche F1 können wir der Bilanz für die Biotope folgen.

Die Fläche F1 wird inmitten des Plangebiets an einer der Hauptzufahrtstraßen erhalten, d.h. die Fläche ist bereits vorhanden. Insofern müsste das Feldgehölz einerseits bereits im Bestand bilanziert werden. Andererseits muss aufgrund der Lage innerorts an der Straße eine Abwertung vom Normalwert erfolgen. Auf das vorhandene Gehölz trifft die Definition aus dem Erfassungsschlüssel der LUBW für Biotoptypen Baden-Württembergs nicht zu. Es befindet sich nicht in der freien Landschaft und ist zudem durch Immissionen beeinträchtigt. Auch die Artenzusammensetzung hat Auswirkungen auf die Bewertung. Auf S. 41 im Grünordnungsplan gibt es den Hinweis, dass das Gehölz auch nichtheimische Arten beherbergt. Dies sollte ergänzend zur Offenlage dargestellt werden.

Die Bilanzierung für das Schutzgut Boden ist plausibel.

Stellungnahme:

Durch die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist ein Ausgleich für Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter nicht mehr erforderlich. Daher erübrigt sich eine Korrektur der Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

1.2 Artenschutz

Die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung des Büros Freiraum- und Landschaftsarchitektur vom 22.10.2021 identifizierte als planungsrelevante Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Vögel und Fledermäuse

Gemäß Gutachten kommt der überplante Siedlungsbereich als Habitat für planungsrelevante Vogelarten (z.B. Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe, Mauersegler, ggf. auch Eulen) in Betracht. Aus unserer Sicht kann die tatsächliche Besiedlung der einzelnen vorhandenen Gebäude und Schuppen im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan nicht abschließend behandelt werden.

Es ist auch durchaus denkbar bzw. sogar sehr wahrscheinlich, dass im Plangebiet Fledermausquartiere, Einzel- und Zwischenquartiere, aber auch Fortpflanzungsquartiere oder Wochenstuben, vorhanden sind.

Sinnvoll wäre es, im Rahmen des Bebauungsplans Schwerpunktbereiche zu identifizieren und kartographisch darzustellen, wo sehr wahrscheinlich mit Brutstätten oder Quartieren zu rechnen ist (z.B. sehr alte Gebäude mit vielen Nischen, Spalten und Rückzugsorten oder Schuppen, Scheunen etc.).

Stellungnahme:

Dem wird zugestimmt. Die tatsächliche Besiedlung der einzelnen Gebäude und Schuppen kann im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan nicht

abschließend behandelt werden. Aus diesem Grund wird in der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung folgender Punkt ergänzt:

„In den meisten Fällen lässt sich derzeit jedoch nicht ermitteln, in welchem Umfang relevante Habitate für Fledermäuse, Vögel und Reptilien durch die Aufstellung des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund wird die abschließende artenschutzfachliche Beurteilung auf die Ebene des entsprechenden Genehmigungsverfahrens verlagert.“

Zusätzlich wird der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung eine kartographische Darstellung über die Wahrscheinlichkeit von Quartiersstrukturen im Plangebiet angehängt.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis dazu sollte ergänzend in den Textteil aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird bei den artenschutzrechtlichen Vorgaben aufgenommen.

Eidechsen

Es wurden keine Kartierungen für Eidechsen durchgeführt, aufgrund der vorhandenen Strukturen besteht aber grundsätzlich Lebensraumpotential vor allem für die Mauereidechse. Daher ist auch diese Thematik auf Bauantragsebene abzuarbeiten. Die im Artenschutzgutachten sogenannten „Bereiche mit hoher Wahrscheinlichkeit von Eidechsenvorkommen“ (S. 9) sind darzustellen.

Stellungnahme:

Dies wird berücksichtigt. Eine Darstellung potenzieller Eidechsenhabitate wird der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zur Offenlage angehängt. Zusätzlich wird folgende Sätze in dem Dokument ergänzt:

„In den meisten Fällen lässt sich derzeit jedoch nicht ermitteln, in welchem Umfang relevante Habitate für Reptilien durch die Aufstellung des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund wird die abschließende artenschutzfachliche Beurteilung auf die Ebene des entsprechenden Genehmigungsverfahrens verlagert.“

2.0 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:

3.1 Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Gemeinde den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Stellungnahme:

Da nur Pflanzbindungen festgesetzt werden, erübrigt sich der Hinweis auf § 178 BauGB.

**5. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden
Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321**

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

2.0 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:

3.1 Bodenschutz/Altlasten

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

Im Umweltbericht des Freiraum- und Landschafts-Architekturbüros Wermuth vom 09.03.2022 wird unter Ziffer 9.1.2.2 „Boden“ ausgeführt, dass während der (potenziellen) Bauphase eine temporäre Beanspruchung von Boden stattfindet. Weiterhin wird unter Verweis auf Kapitel 5.1.2 „Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden“ sowie auf Kapitel 9.1.1 „Vermeidung und Verringerung von Eingriffen“ erläutert, dass bei sachgerechtem Umgang mit Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, sachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) Veränderungen des Bodengefüges möglich, jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten sind, so dass auf eine detaillierte Bilanzierung der temporären Eingriffe verzichtet werden kann.

Dieser Einschätzung kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde fachlich nicht zugestimmt werden. Nachteilige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch temporäre Nutzung auftreten, können nie gänzlich vermieden bzw. durch eine Rekultivierung zu 100 % wiederhergestellt werden. Es ist vor allem dann mit massiven Störungen der Bodenfunktionen zu rechnen, wenn der Bodenschutz dem bauausführenden Unternehmen überlassen wird.

Stellungnahme:

Dies wird berücksichtigt. Der Hinweis, dass nachteilige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch temporäre Nutzung auftreten, nie gänzlich vermeiden bzw. durch eine Rekultivierung zu 100 % wiederhergestellt werden können, wird in den Umweltbericht mitaufgenommen.

Die im Umweltbericht beschriebene Unterbodenlockerung nach Abschluss der Arbeiten ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, um nach erfolgten schadhafte Bodenverdichtungen die Bodenfunktion wiederherzustellen. Vielmehr müssen schädliche Bodenveränderungen von vornherein vermieden oder dort wo nicht vermeidbar, minimiert werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen auf bereits befestigten Flächen errichtet werden sowie bei unsachgemäßer Befahrung (bspw. bei zu hoher Bodenfeuchte) unwiederbringliche Störungen der Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ zu erwarten sind.

Um schadhafte Bodenverdichtungen und dadurch nachteilige dauerhafte Veränderungen der Bodenfunktionen zu vermeiden, empfehlen wir die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes, um zumindest die fachgerechte Trennung von Oberboden bzw. kulturfähigem Boden und Unterboden sowie einen an die Bodenfeuchte und die Witterung angepassten Bauablauf (Berücksichtigung von Stillstandzeiten) zu gewährleisten.

Folgende Aspekte sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Abgrenzung und Festlegung schützenswerter Böden
- Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen etc.
- Maßnahmen für die Rekultivierung und ggf. Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung
- Vorgaben für Dokumentation und Vermittlung von Informationen

Stellungnahme:

Dies wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Auf Bauantragsebene wird ein Bodenschutzkonzept erstellt, sofern der Schwellenwert von 0,5 ha überschritten werden sollte. Dies dürfte jedoch nirgends der Fall sein, da diese Größe durch private Maßnahmen nie und durch öffentliche Maßnahmen kaum erreicht werden wird.

Folgender Punkt sollte ergänzend in die Hinweise unter Ziffer **2.2.2** „Befestigte Flächen“ aufgenommen werden:

- Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege, usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Darüber hinaus sollten folgende Punkte in Ziffer **2.3** „Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten“ entsprechend berücksichtigt werden:

- Beim Befahren, Benutzen, Umlagern, Ab- und Auftragen, usw. von Boden bzw. Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.
- Bodenarbeiten (Befahrung, Benutzung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731 etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Stellungnahme:

Die Vorgaben werden entsprechend ergänzt.

3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

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

Unter Ziffer 2.2.6 der Hinweise wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Eichstetten verwiesen, diese kann jedoch im Internet nicht aufgerufen werden. Es fehlen somit genaue Angaben zur Entwässerung. Lediglich unter Ziffer 2.2.2 der Hinweise wird die Reduzierung der versiegelten Fläche auf ein Minimum und eine bevorzugende Entwässerung (Versickerung über angrenzende Rasen – bzw. Gartenflächen oder in Versickerungsmulden) beschrieben. Aus Gründen der Rechtsklarheit empfehlen wir, das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit dem Fachbereich 440 (Wasser und Boden) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Etwaige Probleme, wie z.B. der Umgang mit schützenden Deckschichten, können so gemeinsam gelöst werden.

Des Weiteren sollte im Vorfeld die Versickerungsfähigkeit durch ein Bodengutachten untersucht werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sollte eine Alternative mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal beschrieben werden.

Stellungnahme:

Es handelt sich um ein weitgehend bebautes Gebiet. An der Kanalisation sind derzeit keine Änderungen (Neubau, Ertüchtigungsmaßnahmen) vorgesehen.

Lediglich einzelne Baulücken werden in den nachfolgenden Jahren noch aufgefüllt. Daher kann im Einzelnen auf die in den Bauantragsverfahren zu erstellenden Entwässerungsgesuche abgestellt werden.

7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht

Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500

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

2.0 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:

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.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzend in die Hinweise unter Ziff. 2.3.9 aufgenommen.

**8. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 470 - Vermessung & Geoinformation**

Bearbeiter: Michael Krahl Tel: - 4710

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

2.0 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

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

**9. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 520 - Brand- & Katastrophenschutz**

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

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

2.0 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:

3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei den

geplanten Baugebieten mit einer GFZ > 0,7 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.

Stellungnahme:

Das Baugebiet bereits erschlossen und weitgehend bebaut. Die Vorgaben werden dennoch in Ziff. 2.5 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

**10. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 530 - Wirtschaft & Klima**

Bearbeiter: Sabine Barden Tel: - 5314

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

2.0 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:

3.1 Eichstetten liegt im Oberrheingraben und damit in der Region Deutschlands, die nicht nur schon heute am stärksten durch den Klimawandel betroffen ist, sondern in der sich auch in Zukunft die weiteren Temperaturerhöhungen besonders stark bemerkbar machen wird. Die Zahl der heißen Tage (> 30°C) wird von aktuell ca. 15 auf 44 bis Ende des Jahrhunderts ansteigen. Heute unterlassene Maßnahmen zur Kühlung führen zu einer dauerhaften Hitzebelastung der Bewohner. Daher möchten wir im Sinne der Anpassung an - an Dauer und Intensität zunehmenden - Hitzeperioden (Gesundheitsvorsorge) und Starkregenereignisse (Überflutungsvorsorge) dringend anregen, dass alle Dächer als Flach- oder Pultdächer ausgestaltet und begrünt werden. Ein Gründach hat einen kühlenden Effekt und mindert daher den Energiebedarf und die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes.

Gleichzeitig dienen Gründächer der Starkregenvorsorge, indem sie Regenwasser zwischenspeichern und durch den verzögerten Abfluss eine Überflutungsgefahr verringern. Weiterhin fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Gründächer bringen also Mehrfachnutzen für die Klimaanpassung.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan „Röthenbach III“ sind weitestgehend bebauten Grundstücke vorhanden. Die Regelung für Dachneigungen gelten somit nur für Neubauten. Hier wird die Dachneigung bereits auf 25° nach unten erweitert. Nebengebäude können eine noch niedrigere Dachneigung aufweisen, jedoch mit Dachneigungen von weniger als < 15° nur, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden. Der o.g. Anregung

wird somit weitgehend gefolgt, zumindest jedoch ist die Begrünung flach geneigter Dächer auf freiwilliger Basis möglich.

3.2 Des Weiteren möchten wir anregen, die Neuanpflanzung von Bäumen an der Südseite der Straßen vorzusehen, sodass der Schatten in der heißen Tageszeit über die Straße fällt und den Aufenthalt dort für Menschen angenehmer macht.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan enthält wie bisher Pflanzeerhaltungsgebote. Bei Neupflanzungen auf öffentlicher Fläche wird die Anregung beachtet.

3.3 Es sei darauf hingewiesen, dass die neue Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. 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.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

3.4 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen 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.“

Stellungnahme:

Der Hinweis wird in die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 2.5) aufgenommen.

11. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Fachbereich 580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

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

2.0 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:

3.1 Der vorliegende Bebauungsplan „Röthenbach III“ mit 7,144 ha in Eichstetten ermöglicht eine gemischte Nachverdichtung als WA, MD und Gemeinbedarf innerhalb bestandskräftiger Bebauungspläne aus den Jahren 1984 und 1994. Dies ist aus landwirtschaftlicher Sicht dem Verbrauch außer Orts liegender landwirtschaftlicher Flächen vorzuziehen.

3.2 Einige der direkt angrenzenden Flächen sind mit Reben bestockt. Auf Rebflächen müssen im Durchschnitt der Jahre zwischen April und Anfang August acht Pflanzenschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Das bedeutet, dass mit Belästigungen

(Gefährdung von Personen) allein über die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln an durchschnittlich 8 Tagen im Jahr zu rechnen ist.

3.3 Gesetzliche Vorgaben und landwirtschaftliche Empfehlungen zur Minderung der Gefährdung durch Spritzmittelabdrift:

a) Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Flächen kann auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten (z.B. sog. Umstehende):

b) Die gesetzliche Vorgabe ist vom 27.04.2016 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger): Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in einer o.g. Bekanntmachung dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes), Grundstücken mit Wohnbebauung, privat genutzten Gärten und unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen.

Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von zwei Metern und in **Raumkulturen** (Obst, Wein, Hopfen) ein **Abstand von fünf Metern** nicht unterschritten werden, d.h. ist immer einzuhalten. Hierbei wird der Abstand i.d.R. von der Bauplatzgrenze (nicht Baugrenze) zur Flurstücksgrenze der landwirtschaftlichen Nutzung gemessen, da insbesondere die Gefährdung beim Aufenthalt im Freien (Garten, Spielplatz, Sportfläche) am Größten ist. Die vorgenannten Abstände müssen unabhängig von der Anwesenheit der Personen eingehalten werden.

c) Empfehlungen seitens des FB Landwirtschaft:

In den vergangenen Jahren konnte festgestellt werden, dass die Empfindlichkeit der Bevölkerung gegenüber Abdrift- und Geräuschemissionen aus der landwirtschaftlichen bzw. weinbaulichen Produktion zugenommen hat, und es vermehrt zu Beschwerden und Problemen gekommen ist. Grundsätzlich ist jeder Bewirtschafter bemüht, durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, die Abdrift größtmöglich zu minimieren. Dennoch lässt sich eine Abdrift/Verflüchtigung von Pflanzenschutzmitteln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auch bei Einhaltung der „Guten fachlichen Praxis“ nicht zu 100 % vermeiden.

Als Schutzvorkehrungen können daher neben den o.g. Mindestabständen (Rechtsgrundlage der guten fachlichen Praxis) folgende Möglichkeiten für besonders gefährdete Grenzbereiche in Betracht gezogen werden (Empfehlungen seitens des FB Landwirtschaft):

Abstand von 20 m bei Rebflächen/Intensivobstkulturen bzw. 10 m bei Ackernutzung zwischen der Bebauungsgrenze und der Landwirtschaftsfläche.

Reduzierung dieser Abstandsempfehlung durch eine Hecke. Bei angrenzenden Reben/Obstanlagen sollte die Hecke 4-5 m breit und 4-5 m hoch sein, ansonsten je nach Höhe der Anbauart (i.d.R. 1,5 fach). Die Hecke sollte in der Höhe und Dichte eine gleichmäßige Struktur aufweisen und keine Lücken beinhalten. Als Heckenpflanzen eignen sich z.B. Hainbuche oder Liguster, da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Anwendung, im April/Mai, eine ausreichend dichte Belaubung erzielt werden kann.

□ Weitere Alternativen zur Abstandsreduzierung: Mauer oder Erdwall in gleicher Höhe, evtl. mit zusätzlicher Bepflanzung.

3.4 Im konkreten Fall wird aus landwirtschaftlicher Sicht dringend empfohlen, die nachfolgenden Punkte im Bebauungsplan zu verarbeiten bzw. im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen:

1. 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. Insbesondere bei allen Maschinenarbeiten (wie beispielsweise Pflanzenschutz, Mulchen, Laubarbeiten, Weinlese) kann es zu gewissen Lärmbelästigungen kommen. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

2. Aufgrund der aktuellen dichten und hohen Böschungsbepflanzung auf den Rebflächen Flst. **6962 und 7059** mit parallel zum Baugebiet ausgerichteten Rebzeilen und des Abstandes zwischen Baugebiet und Rebfläche von mindestens 5 Metern, kann eine Gefährdung durch Spritzmittelabdrift bei Bewirtschaftung dieser Rebflächen für die Bewohner weitestgehend ausgeschlossen werden. Deshalb sind diese Böschungsbepflanzungen in Höhe und Dichte zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Gleiches gilt für das tiefer liegende Rebflst. Nr. 6853/2, welches ca. 5 m entfernt der Planfläche liegt.

Stellungnahme:

Da die Böschungen nicht bewirtschaftbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Böschungsvegetation nicht durch Umnutzung beeinträchtigt werden wird und daher die Schutzfunktion gegen Spritzmittelabdrift erhalten bleibt.

3. Die Rebzeilen auf den Flste Nr. 6687, 6888 und 6946, welche nur durch den schmalen Wirtschaftsweg von 3 bis 4 m von der Plangrenze entfernt liegen, verlaufen senkrecht zum Plangebiet. Die Luftströmung der Pflanzenschutzgeräte ist somit weg vom Plangebiet auf die jeweilige Rebfläche gerichtet. Nur beim Bauplatz Flst. Nr. 12482 kann durch eine Heckenbepflanzung (s.o.3.3) an der westlichen Grenze eine mögliche Gefährdung durch Spritzmittelabdrift verringert werden.

Stellungnahme:

Da die Böschungen nicht bewirtschaftbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Böschungsvegetation nicht durch Umnutzung beeinträchtigt werden wird und daher die Schutzfunktion gegen Spritzmittelabdrift erhalten bleibt.

4. Eine Böschungsbepflanzung des höherliegenden Rebflst. 6946 sowie der östlich und westlich angrenzenden Rebflächen, die zusätzlich die mögliche Gefährdung durch Spritzmittelabdrift verringert, könnte in dem vorliegenden Verfahren verbindlich festgesetzt werden, wenn die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Stellungnahme:

Eine Einbeziehung angrenzender Flächen mit der Festsetzung von Erhaltungs- oder Pflanzgeboten würde bedeuten, die Grundstückseigentümer zu Maßnahmen zu verpflichten, die bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis nicht erforderlich wären. Auch wäre eine spätere Umnutzung (Anbau anderer Kulturen, Umstellung auf umweltfreundlichere Bewirtschaftung, Grünland etc.) dabei nicht berücksichtigt. Andererseits würde eine nachträgliche Verpflichtung, Hecken auf den betroffenen Wohnbaugrundstücken durch Pflanzgebote festzusetzen, zu erheblichen

Einschränkungen bei der Grundstücksausnutzung führen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist seit langem durch den rechtswirksamen Bebauungsplan gegeben.

Daher kann auf die vorgeschlagene Maßnahme verzichtet werden.

5. Die in den vorliegenden Planunterlagen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen betreffen keine landwirtschaftlichen Belange. Sollten sich diesbezüglich Änderungen ergeben bitten wir um weitere Beteiligung.

6. Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

**12. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 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: Keine

2.0 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

Stellungnahme

Kenntnisnahme

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger)

Hinweis:

Die Namen der Stellungnehmenden sind der Verwaltung bekannt, werden hier jedoch aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Bürger/Bürgerin Nr. 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße sehr, dass im Röthenbach als Wohngebiet eingestuft werden soll.

Es hat schon jetzt aufgrund der ausschließlichen Wohnhäuser und der „Grundstückspreise“ meiner Meinung nach einen reinen Wohngebietcharakter. Beziehungsweise war ich damals beim Erwerb davon ausgegangen, in ein reines Wohngebiet zu ziehen. Denn der Umzug war damals lärmbedingt ausgelöst. Und ein ruhiges Umfeld war mir sehr wichtig. Die beschriebene Einstufung als Dorfgebiet hatte ich damals als Laie übersehen und auch im ersten Schritt nicht verstanden. Was sicherlich Selbstverschulden war, denn ich hätte mich informieren können.

Leider wird meiner Meinung nach die aktuelle Dorfgebieteinstufung missbräuchlich ausgelegt. Diese ist für Betriebe gedacht. Aktuell wird diese aber auch für private Hobbys rücksichtslos ausgelegt. Mit der Folge, dass es in der Röthenbach Str. gegenüber von mir sehr häufig massiv lauter ist, als im Industriegebiet.

Die Einstufung in ein Wohngebiet macht für mich Hoffnung, dass man bald wieder Fenster ungestört öffnen kann, um zu lüften. Und sich dennoch im Raum aufhalten kann, ohne Ohrenstöpsel zu tragen oder sich vom Lärm belästigt zu fühlen. Oder auch die Terrasse an Werktagen wieder nutzen zu können, ohne ständig dem schrillen Lärm vom Schleifen und Fräsen ausgesetzt zu sein.

Aus diesem Grund sehe ich diese Einstufung in ein Wohngebiet als einen ganz wichtigen Schritt. Auf den ich mich freue und mich herzlich bedanke.

Stellungnahme:

Die Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der der Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Röthenbach III“. Die Gebietsausweisung in den Bebauungsplänen Röthenbach I und Röthenbach II (ausgenommen der Bereiche für die Schule und den Kindergarten) sah ein „Dorfgebiet“ nach § 5 Baunutzungsverordnung vor. Dieses dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlch ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist dabei vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Nun soll eine Umstellung auf ein „Dörfliches Wohngebiet“ erfolgen. Dieses dient dem Wohnen, sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dies bedeutet zunächst, dass eine geringere Lärmentwicklung auf Grund der Art zulässiger Nutzungen zu erwarten ist, wenn es sich um Neubauten handelt.

Die angesprochene Lärmbelästigung (rücksichtslose Ausübung von Hobbys) wird bedauert und sollte im Rahmen der gebotenen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme unterlassen werden. Allerdings hat dies nichts mit der Gebietsausweisung in einem Bebauungsplan gemäß der Baunutzungsverordnung zu tun und könnte genauso in „Allgemeinen Wohngebiete“ vorkommen. Daher sollte auf andere Möglichkeiten zur Einhaltung der Wohnruhe zurückgegriffen werden.

Bürger/Bürgerin Nr. 2

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Änderungen im Bebauungsplan Röthenbach III sehr. Dadurch wird eine bessere Nutzung von Grundstücken ermöglicht; auch bei Umbauten und Dachsanierungen wird durch Erweiterung mehr Wohnraum möglich. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Röthenbach III möchten wir Stellung nehmen zu den geplanten Bauvorschriften:

1.3.2: Stauraum vor Garagen:

Ist der vorgeschriebene Stauraum von L=5,50 vor den Garagen, die einen Stellplatz darstellen, ein zweiter anrechenbarer Stellplatz?

Stellungnahme:

Die Frage sollte im Bauantragsverfahren geklärt werden, da es ggf. von weiteren Faktoren abhängen kann, ob ein Stellplatz angerechnet werden kann. Beispielsweise könnte es davon abhängen, ob dieser Stellplatz zur gleichen Wohnung gehört und daher von Wohnungsangehörigen genutzt wird wie die Garage. Bei der Zuordnung zu unterschiedlichen Wohnungen wäre ein Stellplatz vor einer Garage nicht zulässig und auch nicht sinnvoll.

2.3. Stellplatzverpflichtung: In den meisten heutigen B-plänen, in denen 2 ST pro Wohneinheit gefordert wird, können die 2 ST hintereinander liegen. Dies würden wir befürworten, denn der geforderte Stauraum vor der Garage bietet auch Stellplätze (und ist somit auch versiegelte Fläche).

Stellungnahme:

Siehe oben.

Der Stauraum wird gefordert, um die Straßenberkehrsfläche von wartenden PKW freizuhalten. Die Versiegelung von Flächen sollte generell minimiert werden, auch bei Stauraumflächen.

4.1.3.2 Stauraum vor Garagen: Was ist der Unterschied von § 1.3.2 zu 4.1.3.2 (Wobei bei 4.1.3.2 die Längenangabe fehlt)

Stellungnahme:

§ 1.3.2 ist die Vorschrift, Ziffer 4.1.3.2 ist die Begründung dazu, wobei auf die Längenangabe verzichtet werden kann, da sie in der Vorschrift enthalten ist.

1.4.2: Innerhalb der Baugrenzen kann (oder besser: darf) an die Grundstücksgrenzen angebaut werden darf (hier ist im Text ein „darf“ zu viel).

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

4.1.5.1 Zisternen: „von einer zwingenden Vorschrift wird jedoch abgesehen“... Verständnisfrage: Ist es richtig, dass eine Zisternenpflicht nur bei Neubauten gilt? Wird z.B. bei Umbauten und Anbauten davon abgesehen?

Stellungnahme:

Zisternen werden generell empfohlen, sind aber nicht zwingend herzustellen.

Bei den „untergeordneten Bauteilen“ (z.B. Balkone, Vorbauten, Erker) ist es je nach Landratsamt unterschiedlich, ob deren Länge 1/3 oder 1/2 der Fassadenlänge betragen darf.

Daher wäre es gut, dies im B-Plan klar zu regeln. Wir würden für 1/2 der Fassadenlänge plädieren, da in der LBO steht, dass sie damit „untergeordnet“ sind. LBO § 6 Nr. 1+2

Stellungnahme:

Es wird auf die eindeutige Definition nach § 5 Abs. 5 LBO abgestellt: (Landesbauordnung - zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019:

„Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten

2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Bürger/Bürgerin Nr. 3

Zum veröffentlichten Bebauungsplan Röthenbach III möchten wir gerne eine Stellungnahme einreichen, weil unser Grundstück und Gebäude im Geltungsbereich liegt und wir uns für eventuelle zukünftige Erweiterungen eingeschränkt sehen.

Die Punkte wären wie folgt:

Der Abstand (Baugrenze) zum Jüdischen Friedhof ist auf 12 m festgelegt, bisher waren es unserer Meinung nach nur 10 m.

Die Bebaubarkeit von Flst.Nr. 357/3 (Ev.Gemeinschaft) ist durch eine sehr zurückgerückte Baugrenze stark eingeschränkt. Dadurch sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Evangelischen Gemeinschaft reduziert.

Bei Flst.Nr. 357/3 (Ev. Gemeinschaft) ist der Abstand zu 353/2 auf 12 m erhöht worden. Bisher war dies auf 10 m. Bei den schon bebauten Grundstücken Flst.Nr. 12516 und 12517 (Im Längental 6+8) sind es auch 10 m. Warum ist dies erhöht worden? Das Flst.Nr. 357/3 hat dadurch eine noch mehr eingeschränkte Nutzung. Der geforderte Abstand sollte wieder auf die bisherigen 10 m gesetzt werden, was auch schon viel ist. Der Abstand von Flst.Nr. 357/3 (Ev. Gemeinschaft) zu 355/2 (Altweg 39) ist ebenfalls 12 m. Warum? (Übers Eck gemessen sind dies noch mehr als 12 m!)

Stellungnahme:

Dem kann entsprochen werden. Der Abstand auf Flurstück 357/3 zu Flurstück 355/2 wird von 12,0 m auf 10,0 m verringert.

Am Altweg ist an der rechten Ecke des Grundstücks Flst.Nr. 357/3 (Ev. Gemeinschaft) ein Baum eingezeichnet. Dieser ist nicht vorhanden und sollte deshalb aus dem zeichnerischen Teil entfernt werden.

Stellungnahme:

Zustimmung

Die Dachneigung ist mit 25°-48° festgelegt. Allerdings ist im Ortskern, der nach der Landesbauordnung beurteilt wird, normalerweise keine Dachneigung vorgeschrieben. Durch den Bebauungsplan wäre ein begrüntes Flachdach ausgeschlossen. Auch eine flache Neigung, die oft bei einem Gebäude mit Öffentlichkeitscharakter angewendet

wird, wäre ausgeschlossen. Der Kindergarten in der Nähe, sowie die Schule haben auch niedrigere Dachneigungen. Es sollte offen bleiben, ob man flach bauen will oder steil. Bei dem Schulgelände sind es 15-20°, weil dort schon solche Gebäude sind und man neue daran anpassen möchte. So sollte die Ev. Gemeinschaft nicht eingeschränkt werden. Wenn man sich an der Schule orientieren möchte, und auch am Dorf, wären 15°-48° für die Ev. Gemeinschaft ein guter Kompromiss. Somit würde das Dachvolumen bei einem eventuellen neuen Saal nicht zu hoch werden.

Stellungnahme:

Die zulässige Dachneigung betrug bisher 45°-48°. Die Herabsetzung auf 25° stellt bereits eine enorme Erweiterung des Spielraumes dar, soll aber im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung nicht noch weiter nach unten gedrückt werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl:

Stand: 08.11.2022 / 09.12.2022

Dipl.-Ing. U. Ruppel, Planungsbüro für Städtebau, Waldkirch