



## Koordinierte Stellungnahme im Bauleitplanverfahren

### A Allgemeine Angaben:

Bebauungsplan „Bucher II“, OT Grießen

**Fristablauf für die Stellungnahme: 22.11.2019**

### B Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Schreiben vom 08.10.2019 beteiligt. Das Landratsamt Waldshut gibt folgende koordinierte Stellungnahme ab:

- I. **Stellungnahme "Bauplanungsrecht"**
3. **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

In der Satzung wurde der Rechtsstand einiger Rechtsgrundlagen fehlerhaft angegeben (BNatSchG, LBO, GemO und NatschG). Es besteht kein Zitiergebot für Rechtsgrundlagen, werden diese jedoch genannt, sollten diese die aktuell gültige Fassung wiedergeben bzw. mit dem Hinweis „...in der letztgültigen Fassung...“ ergänzt werden:

#### **BNatSchG:**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 13.05.2019

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**GemO:**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

**NatschG:**

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i.d.F. vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019

**II. Stellungnahme "Bodenschutz/Altlasten"**

Bereich Altlasten:

Keine Bedenken und Anregungen.

**3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Bereich Bodenschutz:

Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Der noch zu erarbeitende Umweltbericht sollte folgende Punkte enthalten:

- Die Bedeutung des betroffenen Bodenbestandes anhand einer funktionsbezogenen Bewertung der Böden im Planungsgebiet auf der Grundlage der Daten der Bodenschätzung in Verbindung mit dem an das Bewertungsschema der Ökokonto-Verordnung angepassten Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010, Bodenschutz 23)
- Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der einzelnen Bodenfunktionen und der Größe des Eingriffs (Neuversiegelung durch Bebauung über die Grundflächenzahl, Neuversiegelung durch Verkehrsflächen) in Anlehnung an das Bewertungsschema der Ökokonto-Verordnung
- Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (z.B. Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung von Regenwasser über Versickerungsmulden, Umgang mit Bodenmaterial während der Bauphase)
- Geeignete schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Möglichkeiten zur Entsiegelung) bzw. schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen im Umfang des errechneten Kompensationsbedarfs in Anlehnung an das Bewertungsschema der Ökokonto-Verordnung. Diesbezüglich wird auch die Anwendung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012, Bodenschutz 24) empfohlen.

Im Vorentwurf der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Bucher II“ werden unter der Ziffer 3 „Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen“ die Entwicklung von Eidechsenhabitaten (1 € Baukosten = 4 ÖP) und die Dachbegrünung (bei 10 cm Substrat 11 ÖP/m<sup>2</sup>) aufgeführt. Aus hiesiger Sicht werden diese Maßnahmen grundsätzlich begrüßt. Folgendes ist aus der Sicht des Bodenschutzes allerdings anzumerken:

Nach Anlage 2, Ziffer 1.3.5 der Ökokonto-Verordnung kann eine Bewertung über die Maßnahmenkosten bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung (punktuelle Maßnahmen) erfolgen. Der Herstellungskostenansatz

ist dann zulässig, wenn einer punktuellen Maßnahme eine konkrete Wirkungsfläche nicht zugeordnet werden kann.

Da aus hiesiger Sicht eine große Flächenwirkung durch die vorgesehene Entwicklung von Eidechsenhabitaten nicht nachvollziehbar ist, den Eidechsenhabitaten nach hiesiger Einschätzung eine konkrete Wirkungsfläche zugeordnet werden kann und der monetäre Ansatz im Tabellenteil, Tabelle 1, der Ökokonto-Verordnung für solche Maßnahmen nicht aufgeführt ist, kann unsererseits für die vorgesehene Entwicklung von Eidechsenhabitaten eine Bewertung nach den Herstellungskosten nicht akzeptiert werden. Die so aus der Maßnahme errechneten Ökopunkte können nicht schutzgutübergreifend für den Eingriff in das Schutzgut Boden verrechnet werden.

Aus hiesiger Sicht sollte die Bewertung der Maßnahme nach der konkreten Wirkungsfläche und dem voraussichtlich erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn erfolgen.

Wie im Vorentwurf der Umweltprüfung richtig ausgeführt, kann die Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden nur angerechnet werden, wenn eine bestimmte Flächengröße und die Substratmächtigkeit zwingend festgesetzt werden.

Bei einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm kann dann entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012, Bodenschutz 24) eine Aufwertung von maximal 2 ÖP/m<sup>2</sup> erzielt werden.

### **III. Stellungnahme "Naturschutz"**

#### **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

##### **1.1. Art der Vorgabe** Eingriffs-/ Ausgleichsdiskussion

##### **1.2 Rechtsgrundlage** § 1 a BauGB

##### **1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)** Das Bebauungsplangebiet „Bucher II“ hat eine Größe von ca. 4,8 ha und umfasst größtenteils das bestehende Firmengelände sowie Acker- und Grünlandflächen. Kartierte Naturschutzflächen (Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Artenschutzprogramm-Flächen) sind nicht betroffen.

Dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 ist eine „Naturschutzfachliche Einschätzung zum Vorentwurf“ beigefügt. Danach wurden im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermäuse, Fledermausquartiere und Reptilien vorgefunden.

Einer möglichen Relevanz der vorhandenen Gehölzstrukturen für Vogelarten wird dadurch Rechnung getragen, dass der Abriss von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlich geschützten Brutvogelzeit, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen ist (oder zu anderer Zeit nach vorheriger Kontrolle der Objekte durch einen ökologisch Fachkundigen).

Sofern Nester vorgefunden bzw. Brutnachweise erbracht werden, sind als CEF-Maßnahme (vor dem Eingriff durchzuführende Ausgleichsmaßnahme) Vogelnistkästen aufzuhängen.

Als Ausgleich für die entfallenden Gehölze sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Die hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter durchgeführte Bewertung und die bereits verbindlich festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Naturschutzbeauftragten mitgetragen. Bei den genannten Vorschlägen für Aufwertungsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine abschließende Beurteilung erst nach weiterer Konkretisierung möglich.

In diesem Zusammenhang weisen wir allgemein auf Folgendes hin:

- Bei der Entwicklung von Magerwiesen muss die durchgeführte Aufwertung erkennbar sein, d. h. es eignen sich nur Flächen, deren Ausgangszustand in ökologischer Hinsicht noch nicht hochwertig ist.
- Bei der Durchführung punktueller Maßnahmen (z. B. Überbrückung von Wanderungshindernissen, Errichtung von Trockenmauern oder Eidechsenhabitaten) sollten die voraussichtlichen Kosten realistisch, d. h. nicht zu hoch kalkuliert werden. Im Übrigen macht die Errichtung von Trockenmauern oder Eidechsenhabitaten an Straßen oder Parkplätzen aufgrund der für die Tiere bestehenden Gefahrensituation aus unserer Sicht keinen Sinn. Wir bitten dies bei der Wahl der Standorte für evt. Ersatzhabitats zu beachten.
- Bei allen Kompensationsmaßnahmen (z. B. Ausweisung Waldrefugien) muss darauf geachtet werden, dass nicht bereits eine rechtliche, vertragliche oder anderweitige Verpflichtung zur Durchführung besteht.

Weiterer wichtiger Hinweis:

Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben der Firma Bucher (Parkplätze und Fahrradunterstände auf dem Flst. Nr. 2106/4 der Gemarkung Grießen) wurde im Jahr 2012 ein sog. Eingriffs-/ Ausgleichskonzept vorgelegt. Sofern die Teilfläche des Flst. Nr. 2327, für die damals die Kompensationsmaßnahme E1 festgelegt wurde (siehe rosa gekennzeichnete Fläche auf dem beiliegenden Maßnahmenplan) nun bebaut werden soll, ist die verloren gehende Ausgleichsfläche ebenfalls in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen bzw. durch eine andere ökologisch sinnvolle Maßnahme zu ersetzen.

**IV. Stellungnahme "Wasserschutz"**

Oberirdische Gewässer/Grundwasserschutz:

Keine Bedenken und Anregungen.

**3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Bereich Abwasser/Wasserrecht:

Gegen den BBP Bucher II bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die abwassertechnische Erschließung nach den gesetzlichen Vorgaben ist in der Begründung ausführlich dargelegt. Die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung werden begrüßt. Dabei ist eine Versickerung, ob breitflächig oder über Mulden-Rigolen-Systeme, so weit als möglich anzustreben.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblichen Flächen sind aufgrund stärkerer Verunreinigungen ergänzende Anlagen zur Behandlung und zum Unfall- und Havarieschutz, auch bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet, zu berücksichtigen.

Für die Behandlung und Versickerung ist ein Wasserrechtsantrag mit Nachweis der Anlagen nach M 153/A 102 vorzulegen.

Weiterer Hinweis:

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde vor ein paar Jahren ein großes Versickerungsbecken erstellt. Im Betrieb zeigte sich jedoch, dass die Versickerung trotz vorheriger Bodenuntersuchungen leider nur unzureichend funktioniert. Aufgrund der Größe des bestehenden Beckens halten wir es für sinnvoll, dieses nach einer weiteren Überprüfung/Optimierung, z.B. durch Sickerschlitze o.a., in die Planung mit aufzunehmen.

## **V. Stellungnahme "Gewerbeaufsicht"**

### **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Im vorliegenden Bebauungsplan soll ein Industriegebiet festgesetzt werden. Dabei sollen die Erweiterungspläne der Firma Bucher Hydraulics GmbH für die Zukunft gesichert werden, welche mit dem derzeit gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bucher“ nicht realisierbar wären. Dadurch rückt die Firma näher an das südöstlich gelegene Wohngebiet heran.

Die vorgesehene Erweiterung beinhaltet eine erhebliche Ausweitung der bestehenden Produktionsfläche auch im emissionsrelevanten Bereich. Durch das Vorhaben müssen auf die umgebende Bebauung zusätzliche Immissionen befürchtet werden. Laut Punkt 12. „Lärmschutz“ (Teil B Seite 12 Bebauungsplan „Bucher II“ und örtliche Bauvorschriften) wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnis noch offen ist. Ohne die Vorlage der Untersuchung und der Beurteilung der zu erwartenden Immissionen kann keine Zustimmung zum Vorhaben abgegeben werden.

### **1.2 Rechtsgrundlage**

§ 50 BImSchG i.V.m. §§ 5 Abs. 1, 22 Abs. 1, 26 BImSchG

### **3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Unter Punkt 4 „Werbeanlagen“ (Teil C Kapitel IV „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Seite 12 Bebauungsplan „Bucher II“ und örtliche Bauvorschriften) wird der Schwerpunkt auf die Beeinträchtigung des Bahnbetriebs gelegt. Wir empfehlen Werbeanlagen, welche in südöstlicher Richtung (Wohngebiet) strahlen bzw. in südöstlicher Richtung aufgestellt werden, ebenfalls nur ohne wechselndem und/oder bewegtem Licht zuzulassen. Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass es in der Nacht nicht zu einer Aufhellung des Wohngebietes durch die Werbeanlagen kommt. Es sollte dabei auf eine warme Farbtemperatur geachtet werden (< 5500 K).

Die hier genannten Gründe und Anregungen begründen sich mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm sowie den Grenzwerten der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

**VI. Stellungnahme "Brandschutz"**

Keine Bedenken und Anregungen.

**VII. Stellungnahme "Abfallwirtschaft"**

Keine Bedenken und Anregungen.

**VIII. Stellungnahme "Straßenverkehrsrecht"**

Keine Bedenken und Anregungen.

**IX. Stellungnahme "Straßenbau"**

Keine Bedenken und Anregungen.

**X. Stellungnahme "Landwirtschaft"**

Die Größe des B-Plangebietes beträgt 4,81 ha und beinhaltet eine Ackerfläche von ca. 1 ha. Dieses Ackerland ist nach der Digitalen Flurbilanz als Vorrangfläche der Stufe I bewertet. Es handelt sich aus landwirtschaftlicher Sicht um sehr wertvolle Standorte zur Erzeugung hochwertiger Nahrungs- und Futtermittel. Diese wertvollen Böden sollten dauerhaft für nachfolgende Generationen zur landwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung vorbehalten werden.

Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Es sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass nach § 15 Abs. 6 BNatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die ausgewiesenen Flächen zu beteiligen ist.

**Gegen den Bebauungsplan bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken, da agrarstrukturelle Belange beeinträchtigt werden.**

**XI. Stellungnahme "Flurneuordnung"**

Kein Flurneuordnungsverfahren betroffen, keine Bedenken und Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Hogenmüller

- III. per Mail ab an Gemeinde am:
- IV. in Laufwerk I gestellt am:
- V. z. d. A.

Koordinierte Stellungnahme Bauleitverfahren

C

C