**Bebauungsplan „GRAUTENBACH–RIEDBOSCH, 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG“ in Bühl-ALTSCHWEIER**
Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligungszeitraum vom 22.05.2023 bis 23.06.2023

**Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregung/ Bedenken**

| | |
|---|---|
| 30.05.2023 | Netze BW GmbH |
| 05.06.2023 | badenovaNetze GmbH |
| | |
| | |

**Stellungnahmen mit Anregung/ Bedenken von Behörden und Träger öffentlicher Belange**

| Nr. | Behörde/ TöB | Eingegangene Stellungnahme | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| 1 | Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau<br><br>Schreiben vom 14.06.2023 | Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.<br><br>**Geotechnik**<br>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, Baugrundgut- achten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.<br>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:<br><br>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- | <br><br><br><br><br>Die Ausführungen zur Geotechnik werden unter Hinweise 16 in den Bebauungsplan aufgenommen.<br><br><br><br>

| Nr. | Behörde/ TöB | Eingegangene Stellungnahme | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | reich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Bühlertal-Granits erwartet. | |
| | | Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbeleuchtung) des tonigen/tonig-schlufigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. | Die Ausführungen zu Auffüllungen vorangegangener Nutzungen werden unter Hinweise 13 in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| | | 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. | Die Ausführung zu etwaigen geotechnischen Fragen wird zur Kenntnis genommen. |
| | | **Boden**<br>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.<br>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. -durch- | Das Bauvorhaben auf bislang unbebauter Fläche beträgt weniger als 0,5 ha; die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes ist daher nicht erforderlich. |

| Nr. | Behörde/ TöB | Eingegangene Stellungnahme | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | führung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. | |
| | | **Mineralische Rohstoffe**<br>Gegen die Planungen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwendungen. | Die Ausführung zu mineralischen Rohstoffen wird zur Kenntnis genommen. |
| | | **Grundwasser**<br>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.<br><br>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG, https://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.<br><br>Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unte- | Die Ausführung zum Grundwasser wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Behörde/ TöB | Eingegangene Stellungnahme | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|---|
| | | ren Wasserbehörde der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.<br><br>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.<br><br>**Bergbau**<br>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.<br>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.<br><br>**Geotopschutz**<br>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.<br><br>**Allgemeine Hinweise**<br>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.<br><br>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotype (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann. | Die Ausführung zum Bergbau wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Ausführung zum Geotop-Kataster wird unter Hinweise 17 in den Bebauungsplan aufgenommen.<br><br>Die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | Landratsamt Rastatt – Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren – Gesamtstellungnahme<br><br>Schreiben vom 23.06.2023 | Zum Bebauungsplanverfahren „Grautenbach- Riedbosch, 3. Ändenung und Ergänzung", Bühl-Altschweier, geben wir folgende Stellungnahme ab:<br><br>**I. Naturschutz**<br><br>Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 4.695 m², davon sind 1.299 m² Erweiterungsfläche (Flst-Nr. 1468/3), für die bisher kein Baurecht besteht. Das Flst.-Nr. 1468/7 ist abgesehen von einer kleinen Grünfläche (ca. 40 $m^2$ Wiese und 10 $m^2$ Heckenzaun) nahezu vollständig bebaut und versiegelt: der südliche Teil ist mit Gebäuden bestanden, der nördliche Teil wird als Parkplatz genutzt.<br>Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans dient der Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes des Gewerbebetriebs [redacted] in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet.<br><br>Eingangs wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben vor dem Hintergrund der Möglichkeit einer Befreiung nach der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung bereits im Vorfeld mit Variantenprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Auf dieser Grundlage wurde in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Variante mit der geringsten Flächeninanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets sowie reduzierter betriebsbedingter optischer sowie akustischer Beeinträchtigungen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (Variante 4) zugrunde gelegt.<br><br>**Umweltbericht**<br>Die Ausführungen im Umweltbericht sind aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. | Soweit möglich, werden die Maßnahmenvorschläge Grünordnung 1 bis 11 im Umweltbericht, teilweise auch in abgeänderter Form in die Festsetzungen, Hinweise und Örtlichen Bauvorschriften übernommen:<br><br>– Auf eine dauerhaft wasserdurchlässige Gestaltung der bereits bestehenden Stellplatzanlage wird verzichtet, da durch das Abstellen reparaturbedürftiger Autos das Austreten von Öl nicht ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist auf Flst-Nr. 1468/7 eine altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster eingetragen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist hier ohne Nachweis der Schadlosigkeit nicht möglich.<br>– Auf den Ausschluss bewitterter Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z. B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, wird verzichtet, da diese Materialien bereits EU-genormt sind und diesen Ansprüchen ohnehin genügen müssen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Die Maßnahmenvorschläge Nr. 1-11 für Grünordnerische Festsetzungen (vgl. S. 24 Umweltbericht) sind umzusetzen. Die Pflanzliste und Pflanzvorgaben (vgl S. 26 ff. Umweltbericht) sind hierbei zu berücksichtigen. Aufgrund der angrenzenden Lage zum Außenbereich sind Pflanzungen, welche von der Pflanzliste abweichen, vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hintergrund ist die Vermeidung des Einbringens von invasiven Arten. Des Weiteren ist der Maßnahmenvorschlag Nr. 6 zum Schutz der Insekten wie folgt zu ergänzen:<br>,,Die Leuchtmittel dürfen eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60 °C aufweisen. | Im Entwurf des Umweltberichts wurde der Maßnahmenvorschlag zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgegriffen.<br><br>Unter Hinweise 23 wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Pflanzungen, die von der Pflanzliste abweichen, vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. |
| | | Darüber hinaus ist der Maßnahmenvorschlag Nr. 10 zur Vermeidung von Vogelkollisionen wie folgt zu ergänzen: ,,Als Planungsgrundlage Ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2022 zu verwenden." | Im Entwurf des Umweltberichts wurde der Maßnahmenvorschlag zum Vogelschlag aufgegriffen. |
| | | Die Bilanzierungen des Schutzguts Biotoptypen (Bilanzierung des gesamten Geltungsbereichs S. 32, Bilanzierung der Erweiterungsfläche S. 34, Bilanzierung der betroffenen Landschaftsschutzgebietsfläche S. 35) sind aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar. Folglich kann der gutachterlichen Aussage, dass der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann, zugestimmt werden. | Die Ausführung zur Bilanzierung des Schutzguts Biotoptypen wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Der Unteren Naturschutzbehörde ist im 1., 5. und 15. Jahr nach Anlage der privaten Grünflächen (PG1 und PG2) sowie der erfolgten Baumpflanzungen, jeweils | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | spätestens bis zum Jahresende, eine kurze Fotodokumentation zu übersenden. Aus dieser muss die erfolgte Anlage sowie die fachgerechte Entwicklung erkennbar sein. | Die Ausführung zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird unter Textliche Festsetzung 9.1.4 in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| | | **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**<br>Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar. Demnach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.<br>Zur Vermeidung der Ansiedlung von Eidechsen auf dem Flst.-Nr. 1468/3, ist die Fläche bis zur Bebauung weiterhin vegetationsarm zu halten. Sollte dies nicht möglich sein, ist unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Reptiliensperrzaun durch eine fachkundige Person zu errichten. Ggfs. muss dann die Räche vor Baubeginn durch eine fachkundige Person abgegangen werden, um sicherzustellen, dass sich keine Eidechsen auf der Fläche befinden. In diesem Fall ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn ein kurzer schriftlicher Nachweis zu übersenden, dass sich keine Eidechsen im Baufeld befinden. | Die Ausführungen zur Vermeidung der Ansiedlung von Eidechsen werden unter Hinweise 1 als artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| | | **Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung**<br>Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im Bereich des Grundstücks Ast.-Nr. 1468/3 (Erweiterungsfläche) sowie 1468/7 (Bestandsfläche) auf einer Fläche von ca. 1.346 $m^2$ (0,13 ha) mit dem Landschaftsschutzgebiet Bühlertal". In dem Überschneidungsbereich von ca. 1.346 m², werden ca. 467 m² als Mischgebiet und ca. 879 m² als Grünfläche ausgewiesen. | Die Voraussetzungen für die Feststellung einer objektiven Befreiungslage nach § 8 der LSG-VO sind bereits planungsrechtlich gesichert. So erfolgt der Ausgleich für den Eingriff in die Fläche des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Plangebietes bzw. des Landschaftsschutzge- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Bei dem Flst.-Nr. 1468/3 (1.299 $m^2$) handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, die zuletzt als Feld für „Blumen zum Selberschneiden" genutzt wurde und derzeit brachliegt. Aufgrund der randlichen Lage im Landschaftsschutzgebiet, der Vorbelastung durch die angrenzend bereits bestehende Bebauung, sowie die angrenzende stark befahrene Straße, wird das Landschaftsschutzgebiet nur geringfügig beeinflusst und nicht grundsätzlich verändert. Darüber hinaus handelt es sich bei der in Anspruch genommenen Landschaftsschutzgebietsfläche mit 0, 13 ha, bezogen auf die Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebiets mit ca. 5.884 ha, um eine kleinflächige Inanspruchnahme.<br><br>Grundsätzlich ist eine Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal", auch bei kleinräumigen Planungen, aufgrund ihrer nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes im Landschaftsschutzgebiet nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal" (LSG-VO) vom 28. Oktober 2002, verboten.<br>Von den Verboten der LSG-VO kann nach § 8 der LSG-VO in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG und § 54 Abs. 1 NatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solchersozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.<br><br>Bei dem Vorhaben (Variante 4) überwiegt das öffentliche Interesse an der Förderung der regionalen | bietes durch das Anlegen einer Fettwiese auf den unbebauten Flächen (M1), eine extensive Dachbegrünung (M2) und die Anpflanzung von acht Laubbäumen (M3).<br><br>Die Stadt Bühl hat einen Antrag auf Befreiung von den Schutzgebietsvorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung gestellt. Nach intensiver Abstimmung hat die Naturschutzbehörde eine Befreiung in Aussicht gestellt.<br><br>Die Ausführung zur Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes "Bühlertal" wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Ausführung zur Beantragung einer Befreiung von der LSG-VO wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Wirtschaftsstruktur und am Erhalt von Arbeitsplätzen gegenüber den mit der LSG-VO verfolgten Belangen, da das Landschaftsschutzgebiet nur auf einer kleinen randlichen Fläche aber nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt charakteristischen Bereich betroffen ist.<br><br>Für die Ebene der Bauleitplanung stellen wir deshalb nach pflichtgemäßem Ermessen eine objektive Befreiungslage nach § 8 der LSG·VO in Verbindung mit§ 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und § 54 Abs. 1 NatSchG positiv fest, wenn folgende Forderungen nach § 67 Abs. 3 BNatSchG berücksichtigt werden:<br><br>– Als planinterne Ausgleichsmaßnahme für die Teilbeeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist auf Teilflächen des Flst. Nr. 1468/3 und 1468/7 eine Fettwiese anzulegen, auf Flst.-Nr. 1468/3 die Dachfläche des geplanten Gebäudes extensiv zu begrünen sowie acht Laubbaumhochstämme anzupflanzen (s. Grünordnungsplan und Nr. 7.1.7 des Umweltberichtes, 5. 35).<br>– Bei konkreter Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist beim Landratsamt Rastatt - Untere Naturschutzbehörde - ein Befreiungsantrag mit Darstellung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 der LSG-VO in Verbindung mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG und § 54 Abs. 1 NatSchG zu stellen. | Die Ausgleichsmaßnahme für die Teilbeeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.<br><br>Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ein Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Allgemeine Hinweise**<br>– Der Bebauungsplan unterliegt nicht dem Erlaubnisvorbehalt nach § 4 Abs. 1 der Naturpark-Verordnung, da es sich um eine Erschließungszone nach § 2 Abs. 6 der Naturpark-Verordnung handelt, d.h. um ein Gebiet, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist. Die Aussage in dem Umweltbericht (vgl. S. 15) ist dahingehend zu korrigieren. | Im Entwurf des Umweltberichts wird auf S. 18 darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan nicht dem Erlaubnisvorbehalt nach § 4 Abs. 1 der Naturpark-Verordnung unterliegt. |
| | | – Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wird auf die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde verwiesen. | Die künftig geltenden gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz ab dem 01.08.2023 werden unter Hinweise 14. angepasst. |
| | | – Das Flst. Nr. 1468/3 befindet sich im Randbereich eines Regionalen Grünzugs. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein verwiesen. | Mit Datum vom 29.06.2023 liegt eine Stellungnahme des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein zur teilweisen Lage des Plangebietes im Randbereich eines Regionalen Grünzugs vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im Rahmen des Ausformungsspielraumes des Regionalen Grünzuges vertretbar. |
| | | – Die Ausgleichsmaßnahmen sind in das Kompensationsverzeichnis der LUBW einzutragen. | In das Kompensationsverzeichnis der LUBW sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Ökokonto-Maßnahmen aufzunehmen. Hiervon sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf Grund von Bauleitplänen (§ 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) nicht erfasst. |
| | | – Nach dem Flächennutzungsplan 2030 ist das Fst.-Nr. 1468/3 als landwirtschaftliche Fläche in Überlagerung mit einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Parallel zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Um Beteiligung am Verfahren wird gebeten. | Gegenüber der bisherigen Vorentwurfsfassung überlagert das geplante Mischgebiet einen Streifen geringerer Breite (die neue Konzeption sieht eine längere und dafür schmälere Werkstatthalle vor) des randlich im LSG liegenden Grundstücks Flst-Nr. 1468/3. Somit bedeutet die Festsetzung des Mischgebietes eine geringfügige Erweiterung und ist als konkretisierende Ausformung der gemischten Baufläche auf der Ebene des Bebauungsplans zu sehen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. |
| | | **Redaktioneller Hinweis**<br>– Im Umweltbericht wird darauf verwiesen, dass es sich um ein Wohnheim handelt (vgl. S. 22, dritter Absatz). Da es sich um die Erweiterung des Werkstattgeländes handelt, sollte die Aussage entsprechend korrigiert werden.<br><br>Die vorgenannten Punkte sind zu berücksichtigen und die Unterlagen bis zur Entwurfsfassung entsprechend zu überarbeiten. | Der Entwurf des Umweltberichts wird auf den Seiten 26 und 27 entsprechend der Anregung korrigiert. |
| | | **II. Umweltamt**<br><br>**<u>Immissionsschutz</u>**<br>Vorbemerkung: Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan 2030 entwickelt. Daher ist parallel zur Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplans eine Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030 erforderlich. | Die Festsetzung eines Mischgebietes unter Einbezug des randlichen Grundstücks Flst-Nr. 1468/3 (die neue Konzeption sieht eine längere und dafür schmälere Werkstatthalle vor) bedeutet eine geringfügige Erweiterung und ist als konkretisierende Ausformung der gemischten Baufläche auf der Ebene des Bebauungsplans zu sehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. |
| | | Zum o. g. Bebauungsplanverfahren nimmt die Gewerbeaufsicht zu immissionsschutzrechtlichen Aspekten Stellung:<br><br>Der im Plangebiet bestehende Kfz-Betrieb [redacted] beabsichtigt eine wesentliche Erweiterung auf den angrenzenden, bisher unbebauten Grundstücken westlich und östlich des Plangebietes befindet sich Bestands-Wohnbebauung, die als WA im Sinne der BauNVO ausgewiesen ist. Eine Beeinträchtigung | Die Ausführung zur potenziellen Beeinträchtigung der benachbarten Bestands-Wohnbebauung WA wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | der Nachbarschaft durch Immissionen, insbesondere durch Lärm, ist nach Auffassung der Gewerbeaufsicht zu befürchten bzw. nicht auszuschließen.<br><br>Der Planungsträger hat eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büros Heine + Jud (Projekt-Nr. 3026/1 vom 19.04.2023) in Auftrag gegeben. Im Schallgutachten sind auch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, z. B. eine 4 m hohe Schallschutzwand in alternativen Anordnungen. Mit den gewählten Ansätzen des Gutachters liegen die sich ergebenden Geräusch Beurteilungspegel knapp unter dem zulässigen Immissionsrichtwert. Vorausgesetzt ist bei Berechnung ebenfalls, dass der Kfz-Betrieb das „Lärmkontingent" alleinig ausschöpfen kann. Demzufolge sind weitere gewerbliche Geräusch-Emittenten in der Umgebung quasi ausgeschlossen.<br><br>Im Hinblick auf die dargestellte immissionsschutzrechtliche Problematik regen wir folgende Punkte an:<br><br>1. In den textlichen Festsetzungen des B-Planes ist aufzuführen, dass zum Schutz der Anwohner der umliegenden Wohnbebauung vor unzulässigen Immissionen - insbesondere Lärm - <u>geeignete Immissionsschutz- Maßnahmen durch den Anlagenbetreiber zu ergreifen sind.</u><br><br>2. Im Bebauungsplanverfahren kann durch die Gewerbeaufsicht noch keine abschließende immissionsschutzrechtliche Plausibilitätsprüfung erfol- | Durch die geänderte Konzeption der Werkstatterweiterung (Container liegen nun südlich der bestehenden Werkstatthalle) ist keine Schallschutzwand mehr erforderlich.<br><br>Es werden daher keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.<br><br>Die Ausführungen zum Anlagenlärm werden unter Hinweise 9 in den Bebauungsplan aufgenommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | gen. Diese ist von uns erst im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens nach Vorlage genauer Planunterlagen i. V. mit betriebsinternen Angaben möglich. Es können sich hierbei weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen ergeben. Dieser Hinweis sollte im Textteil zum B-Plan an geeigneter Stelle vermerkt werden. | |
| | | **Altlasten**<br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster eingetragen ist. Für die betreffende Fläche (Flst.-Nr. 1468/7) besteht der Bedarf einer orientierenden Erkundung (OU). Die altlastverdächtige Fläche ist im Bebauungsplan bislang nicht aufgeführt/erwähnt. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich altlastverdächtiger Flächen ist ohne Nachweis der Schadlosigkeit nicht möglich.<br><br>Im Bebauungsplan ist die genannte altlastverdächtige Fläche aufzuführen. Es sind entsprechende Hinweise bzgl. der Einschränkung für geplante Versickerungseinrichtungen im betreffenden Bereich aufzunehmen. | Die Ausführungen zur ehemaligen Tankstelle und deren Eintragung als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster werden unter Hinweise 19 in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| | | **Bodenschutz**<br>Aus bodenschutzfachlicher Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, 3. Änderung und Ergänzung", Bühl- Altschweier.<br><br>Im Teil Hinweise und nachrichtliche Übernahmen wird unter Punkt 7. Verfüllungen, Auffüllungen und | Die Ausführung zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Geländemodellierungen auf die gültigen rechtlichen Regelungen bei der Verwertung von Recyclingmaterial oder Böden (Mutterboden und Unterboden) hingewiesen. | |
| | | Die genannten rechtlichen Vorgaben gelten bis zum 31.07.2023.<br><br>Ab dem 01.08.2023 tritt die neue Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken regelt die Ersatzbaustoffverordnung EBV ab dem 01.08.2023. | Die neue Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung ist seit 01.08.2023 in Kraft. Hierauf wird unter Hinweise 13 verwiesen. Den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken regelt die Ersatzbaustoffverordnung. |
| | | Die neuen gesetzlichen Regelungen, sind in den o.g, Bebauungsplan einzuarbeiten. | |
| | | In der Begründung mit Umweltbericht werden im Teil II Umweltbericht die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Zudem werden dort die Eingriffe und ihr Ausgleich bilanziert und abschließend eine schutzgutübergreifende Gesamtbilanz erläutert. | Die Ausführungen zu den Umweltauswirkungen in Begründung und Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. |
| | | Aus bodenschutzfachlicher Sicht gibt es keine Einwendungen gegen die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen. Die Berechnung vom Ökopunktedefizit durch den Eingriff in den Boden ist plausibel. Dem schutzgutübergreifenden Ausgleich wird zugestimmt. | Die Ausführung zur Gesamtbewertung der Bodenfunktion wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Im Kapitel 6.2 Empfehlungen und Hinweise wird unter Punkt 2 und 3 auf die gesetzlichen Vorgaben bei | Im Entwurf des Umweltberichts, S. 30 wird auf die neue Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung verwiesen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen eingegangen. Hier wird auf die gültigen rechtlichen Regelungen bei der Verwertung von Recyclingmaterial oder Böden (Mutterboden und Unterboden) hingewiesen.<br><br>Die genannten rechtlichen Vorgaben gelten bis zum 31.07.2023.<br><br>Ab dem 01.08.2023 tritt die neue Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken regelt die Ersatzbaustoffverordnung EBV ab dem 01.08.2023.<br>Die neuen gesetzlichen Regelungen sollen in den Teil II Umweltbericht eingearbeitet werden. | |
| | | **III. Wasserwirtschaft**<br><br>Kommunales Abwasser<br>Aus Sicht der kommunalen Entwässerung bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.<br><br>Geothermie<br>Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Ergänzungen.<br><br>Gewässerschutz/ Hochwasserschutz<br>Gewässerrandstreifen und Flächen, die bei einem $HQ_{100}$ überschwemmt werden, sind nicht betroffen. | Die Ausführungen zur Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung bestehen gegen das Vorhaben aus Sicht des Fachbereichs Oberflächengewässer/Gewässerschutz keine Einwände.<br><br>**IV. Landwirtschaftsamt**<br><br>Auf die Stellungnahme vom 15.12.2022 wird verwiesen.<br><br>Der Gewerbebetrieb [redacted] ist auf dem Flurstück 468/7, Gemarkung Bühl-Altschweier, angesiedelt. Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch". Nun soll eine Erweiterung des Betriebes auf den Nachbargrundstücken 3699 und 1468/3 erfolgen. Die Erweiterung besteht im Wesentlichen aus einer zusätzlichen Halle, sowie Autostellplätzen, wofür 4 Varianten vorgestellt werden.<br>Das Flurstück 3699 mit einer Größe von knapp 0,1 ha liegt bereits im Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch" und befindet sich zwischen dem Gewerbebetrieb und Wohnbebauung.<br>Das Flurstück 1468/3 mit einer Größe von ca. 0,13 ha liegt südlich des Flurstücks 3699 und grenzt ebenfalls an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Es liegt allerdings im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal". Für das Flurstück 1468/3 wird eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung beantragt, um eine Bebauung über ein Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen.<br><br>Beide Flurstücke sind laut Flurbilanz als Vorrangflur II kartiert. Dem Landwirtschaftsamt liegen allerdings keine Informationen über eine landwirtschaftliche | Die Ausführungen zu landwirtschaftlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Nutzung der Flurstücke vor. Aufgrund der geringen Größe der Flächen sowie der Lage unmittelbar zwischen Gewerbefläche und Wohnbebauung, sind die Flächen für den ökonomischen Landbau nur von untergeordneter Bedeutung. Agrarstrukturelle Bedenken gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche im Außenbereich können In diesem Fall zurückgestellt werden.<br><br>Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebiets realisiert.<br><br>Aus agrarstruktureller Sicht bestehen deshalb keine Bedenken gegen das Vorhaben. | |