

**4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und
2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften****Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Seite 1 von 11

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden....	4
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	7
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation	7
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	7
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	8
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau	8
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	9
A.10	IHK Südlicher Oberrhein	10
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	10
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	10
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	10
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	10
B.4	bnNETZE GmbH	10
B.5	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	10
B.6	Abwasserzweckverband Staufener Bucht	10
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	10

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 2 von 11

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Wir regen an, die Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften zu streichen.	Nach Rücksprache mit dem Fachbereich 410 war lediglich die Streichung der Nummerierung gemeint und nicht die Streichung der gesamten Ziffer. Die Nummerierung wird entsprechend modifiziert.
A.1.2	Zu § 3 d) der Satzung weisen wir darauf hin, dass die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 14.06.2021 datiert.	In § 3 d) der Satzung wird das Datum der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung entsprechend geändert.
A.1.3	Wir bitten, die Unternummerierung der Begründung unter Ziffer 2 zu korrigieren, da hier eine Doppelung besteht.	Die Unternummerierungen unter Ziffer 2.2 der Begründung werden korrigiert.
A.1.4	Wir regen an, im letzten Satz unter der Ziffer 2.2 der Begründung auf Seite 4 zwischen Änderung und planungsrechtlichen Festsetzungen das Wort „betroffenen“ einzufügen.	In Ziffer 2.2 der Begründung wird im letzten Satz zwischen Änderung und planungsrechtlichen Festsetzungen das Wort „betroffenen“ eingefügt.
A.1.5	Wir empfehlen, die mit § 8 geänderte Festsetzung Nr. 4 mit der Begründung unter Ziffer 3.5, 1. Satz des 2. Absatzes in Übereinstimmung zu bringen. Aus der Begründung ergibt sich bislang nicht, dass auch eigenständige Außentreppen zulässig sein sollen, wie es die Festsetzung vorsieht.	Die mit § 8 geänderte Festsetzung Nr. 4 wird mit der Begründung unter Ziffer 3.5, 1. Satz des 2. Absatzes im Hinblick auf Außentreppen in Übereinstimmung gebracht.
A.1.6	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt. Zu gegebener Zeit werden die Ergebnisse der vorgetragenen Anregungen mitgeteilt. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich zeitnah nach Satzungsbeschluss unterrichtet.
A.1.7	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Nach Abschluss des Verfahrens wird das ausgefertigte Deckblatt mit den Texten übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Planes ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 4 von 11

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tentialabschätzung (Stand 14.06.2021) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund fehlender naturnaher Strukturen nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist und auch keine Vögel beobachtet werden konnten.</p>	
A.2.2	<p>Dennoch wird als Fazit (Seite 5, Kapitel 5) empfohlen, den derzeit (noch) nordöstlich auf dem Baugrundstück vorhandenen kleinen Schuppen und die nicht heimischen Gehölze außerhalb des jahreszeitlichen Rodungsverbots; im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zu entfernen, um sicher zu gehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3	<p>Mit Umsetzung der in Kapitel 5, Seite 5 der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung genannten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (Einhaltung jahreszeitliches Rodungsverbot) sowie der vorgenannten Ergänzung (bei Nichteinhaltung des jahreszeitlichen Rodungsverbots Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde) ist davon auszugehen, dass der strenge Artenschutz bewältigt werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.2.4	<p>Den Hinweis auf das jahreszeitliche Rodungsverbot und für Gebäudeabbrisse und Gehölzentfernungen in der Zeit von 1. Oktober bis 28 bzw. 29 Februar eines jeden Jahres, bitten wir noch mit aufzunehmen. Ebenfalls den Hinweis, dass vor dem Abriss des Schuppens und bei Gehölzentfernungen außerhalb des jahreszeitlichen Rodungsverbots (im Zeitraum 01. März bis 30. September eines jeden Jahres) rechtzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen ist, um eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.</p>	In die Bauvorschriften wird noch ein entsprechender Hinweis zum Rodungsverbot aufgenommen.
A.3	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechts-</p>	

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von grundlage:	Beschlussvorschlag
A.3.1	<p>Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach den §§1,4 und 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) für zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Boden (z.B. baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, Ablagerungen von Bodenmaterial sowie Bodenabgrabungen und -umlagerungen, anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen für die geplante Bebauung, Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und sonstige Freianlagen) entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ein Minimum zu reduzieren.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Schutzgut Boden wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.3.2	<p>Bei nicht vermeidbaren Eingriffen soll auf einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden geachtet werden. Schadhafte Bodenveränderungen die eine Reduktion der Bodenfunktion bewirken, sollen vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Schutzgut Boden wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.3.3	<p>Wir bitten darum, dass die obigen Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans bzw. in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden.</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschläge in den Ziffern A 3.1 und A.3.2.</p>
A.3.4	<p><u>Schwermetalle durch historischen Bergbau</u></p> <p>Eine vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Jahr 2016 in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) in die Zuordnungsstufe Z 1 bis > Z2/DK einzuordnen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3.4.1	<p>Für das geplante Bauvorhaben bedeutet dies, dass womöglich in diesem Bereich die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete (Wirkungspfad Boden -</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Thema Altlasten wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Mensch) gemäß der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Schwermetalle überschritten sein können. Die Prüfwertüberschreitung könnte vorliegend für die Schadstoffparameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel und Quecksilber relevant sein.	
A.3.4.2	Prüfwertüberschreitungen implizieren ein einzelfallbezogenes Verdachtsmoment. Zur Sicherstellung bzw. Einschätzung des gesunden Wohnens (vergleiche § 1, Abs. 6, Nr.1 Baugesetzbuch) sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen erforderlich. Daher wird zur Abklärung eines möglichen Risikos durch Schwermetalle (orale und inhalative Aufnahme) empfohlen, einen Gutachter hinzuzuziehen.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.3.4.3	Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim Anfallen von nicht verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.3.5	<p>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</p> <p>Zur Lage des Grundwasserspiegels liegen keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist, wenn die Gründungssohle des Bauwerks, oder von Teilen davon, tiefer liegt als der mittlere höchste Grundwasserstand (MHW). Gegebenenfalls ist der MHW durch eine fachkundige Person zu ermitteln.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben ist keine Unterkellerung geplant, so dass in das Grundwasser nicht eingegriffen wird.</p>
A.3.6	<p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Einwände.</p>	
A.3.7	<p>Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</p> <p>Gemäß Amtlichem Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) verläuft der verdolte Dietzelbach (Gewässer 2. Ordnung) innerhalb des Änderungsbereichs. Dies wird auch in den planungs-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 7 von 11

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	rechtlichen Festsetzungen (Ziffer 1 §§8 + 9) thematisiert und ausgeführt, dass die Verdolung nicht überbaut werden darf. Dieser Forderung schließen wir uns an.	
A.3.7.1	Da es sich um einen verdolten Gewässerabschnitt handelt, verfügt dieser über keinen Gewässerrandstreifen	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.7.2	Gemäß den Hochwassergefahrenkarten ist der Bereich zudem nicht von einem Überschwemmungsgebiet betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Der zeichnerische Teil enthält keine Angabe zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es wird zwar der Planstand angegeben, damit ist aber der Forderung des §1 Absatz 2 letzter Satz der Planzeichenverordnung nicht Rechnung getragen. Als Planunterlagen im Sinne dieser Vorschrift sind die Geobasisdaten bzw. der Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu verstehen. Es wird darum gebeten, die genannte Regelung zu beachten	In die Planzeichnung (Deckblatt) werden noch Angaben zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) gemacht.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Die genannte Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden kann in dem Gebiet sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.
A.6.2	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.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bauvorschriften aufgenommen.

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p>	
A.8.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	<p>Grundwasser</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 02.09.2021)	
A.9.1	Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung einer weiteren Wohnung in einem bestehenden Reihenendhaus. Die Nachverdichtung im Bestand wird be-	Wird zur Kenntnis genommen.

4. Änderung des Bebauungsplans „Dietzelbach“ und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Seite 10 von 11

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	grüßt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	
A.10	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 27.09.2021)	
A.10.1	Der Bebauungsplan soll wohl in einem kleinen Teilbereich geändert werden, um das dort befindliche Reihenendhaus so umbauen zu können, dass auf dem Grundstück 2 getrennte Ferienwohnungen entstehen und genutzt werden können. (In der Begründung ist dies jedoch nicht thematisiert.) Den ggf. wegfallenden Wohnraum und die Lage inmitten eines reinen Wohngebietes hat die Gemeinde sicher im Blick. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planänderung keine Bedenken zu äußern.	Der Änderungsbereich befindet sich in einem Reinen Wohngebiet (WR). Gemäß den für diesen Gebietsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen, sind gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sämtliche Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Hierzu zählen auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Insofern können in diesem Gebietsteil keine Ferienwohnungen entstehen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 13.09.2021)
B.4	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 09.08.2021)
B.5	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 23.09.2021)
B.6	Abwasserzweckverband Staufener Bucht (Schreiben vom 04.08.2021)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Im Rahmen der Offenlage sind von Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen eingegangen.

