

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.....	7
A.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden	10
A.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht.....	12
A.5	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 510 Forst.....	12
A.6	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 580 Landwirtschaft.....	13
A.7	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
A.8	Regierungspräsidium Freiburg Landesbetrieb Forst BW	16
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 – Naturschutz, Recht	16
A.10	Gemeinde Gottenheim.....	17

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 07.05.2018)	
A.1.1	Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen.	Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird erst nach dem Wirksamkeitsbeschluss zu diesem angestrebt, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben sein wird.
A.1.2	Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.	Die Begründung wird zu gegebener Zeit aktualisiert.
A.1.3	Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.	Siehe Beschlussvorschlag zu Ziffer A.1.1.
A.1.4	Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen auf bisherigen Waldflächen liegen, können Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es einer Waldumwandlungserklärung der höheren Forstbehörde (vgl. Stellungnahme FB 510 - Forst).	Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde bereits gestellt. Die Waldumwandlung wird vor der Rechtskraft des Bebauungsplans vollzogen sein.
A.1.5	Mit der vorliegenden Planung soll der Bebauungsplan „Gansacker-Ost“ nicht nur zum 9. Mal geändert werden, sondern auch der Geltungsbereich erweitert werden. Dies bedarf der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung der Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Wir regen daher an, analog der Benennung in der Kopfzeile der Begründung zu verfahren und einheitlich die Bezeichnung „9. Änderung und Erweiterung“ zu verwenden.	Wird berücksichtigt, die Unterlagen werden entsprechend angepasst.
A.1.6	In § 2 des Satzungsentwurfs (Inhalte der Änderung) wird u.a. geregelt, dass die §§ 8, 9,10 und 13 für den Geltungsbereich	Der Satzungstext wird entsprechend überarbeitet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>der 9. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden. Zur Bestimmtheit regen wir an, bereits im Satzungstext analog der Präambel zu den planungsrechtlichen Festsetzungen den Bezug der o.g. Paragraphen zu den Bauungsvorschriften des Ursprungsbebauungsplans herzustellen.</p>	
A.1.7	<p>Die Außerkraftsetzung des § 13 der Bauungsvorschriften des Ursprungsbebauungsplans (Maßnahmen zum Schutz des Waldes) wird weder in den Bauungsvorschriften noch in der Begründung zur vorliegenden Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung aufgegriffen. Wir regen an, die Außerkraftsetzung dieser Festsetzung noch zu begründen.</p>	<p>Die Satzung wird entsprechend überarbeitet, der § 13 bleibt unverändert.</p>
A.1.8	<p>Nach Punkt 5 der Begründung werden zwei bestehende Bauungspläne teilweise überlagert und sollen im Überlagerungsbereich aufgehoben werden. Dies sollte im Satzungstext noch explizit geregelt werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt, der Satzungstext wird entsprechend angepasst.</p>
A.1.9	<p>Nach Abschluss bitten wir um Vorlage jeweils eines maßstabsgerecht geschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf die beiden überlagerten Bauungspläne.</p>	<p>Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit versandt.</p>
A.1.10	<p>In § 5 der Neufassung der planungsrechtlichen Vorschriften wird Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden genommen.</p> <p>Hierzu ist auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes Köln vom 07. August 2013 (Az. 23 K 2025/12) zu verweisen. Demnach kommt nur eine solche Festsetzung in Betracht, die sich tatsächlich auf die Gebäudehöhe auswirkt. Beispielsweise dürfte eine Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens in einem Bauungsplan dahin auszulegen sein, dass es ausschließlich auf die Höhe des Rohfußbodens ankommt, da sich die Fertigstellung des Fußbodens (nur) auf den Innenausbau des Gebäudes bezieht und keinen Einfluss auf die nach außen sichtbare Höhe des Baukörpers hat. Das Abstellen auf die Oberkante des fertig ausgebauten Fußbodens ist kein taugliches Mittel, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in einem Bauungsplan zumindest mittelbar zu bestimmen. Ungeachtet dessen dürfte das Abstellen auf die "Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossfuß-</p>	<p>Wird berücksichtigt, die Festsetzung wird entsprechend umformuliert und präzisiert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bodens" -statt auf den Rohfußboden - aus den oben dargelegten Gründen ungeeignet und damit unzulässig sein, um mit bauplanungsrechtlichen Mitteln die Höhe eines Gebäudes mittelbar festzusetzen. Wir regen daher an, zur Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe anstatt der Oberkante Fertigfußboden die Oberkante Rohfußboden zu wählen.</p>	
A.1.11	<p>In § 3 Ziffer 3 d) des Satzungsentwurfs wird auf die Beifügung des geotechnischen Berichts der Ingenieurgruppe Geotechnik Kirchzarten vom 23.09.2016 zum Bebauungsplan verwiesen. Unter § 12 der Bauvorschriften wird ebenfalls auf das den Unterlagen beigefügte Bodengutachten verwiesen. Den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung lag das zitierte Gutachten nicht bei. Wir regen daher an, dieses zur Offenlage noch beizufügen.</p>	<p>Der geotechnische Bericht wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.</p>
A.1.12	<p>§ 16 der Bauvorschriften setzt die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen fest. Unter Punkt 6.3 der Begründung wird hierzu auf die dem Bebauungsplan beigefügte schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud verwiesen. Unter Punkt 5 dieser Untersuchung wird klargestellt, dass bereits im Vorfeld Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte konzipiert wurden, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden. Im Umkehrschluss ergibt sich hieraus für uns die Folgerung, dass ohne diese Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung nicht sichergestellt werden könnte. Daher erscheint es uns zielführend, die im Bebauungsplan festgesetzten erforderlichen Vorkehrungen mit einem bedingten Baurecht auf der Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 2 BauGB zu verknüpfen. Erst wenn die erforderlichen Vorkehrungen umgesetzt sind, sollten die entsprechenden Nutzungen zulässig sein.</p>	<p>Die notwendigen Maßnahmen sind die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie eines Carports. Im Rahmen der Baugenehmigung wird nachzuweisen sein, dass die Werte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden, dementsprechend kann eine Baugenehmigung nur unter der Auflage erteilt werden, dass die Mauer und der Carport errichtet werden. Ein bedingtes Baurecht erscheint dementsprechend nicht notwendig.</p>
A.1.13	<p>Die nicht im Bebauungsplan festsetzbaren organisatorischen Maßnahmen sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber und der Gemeinde gesichert werden. Wir weisen darauf hin, dass dieser städtebauliche Vertrag bereits vor Satzungsbeschluss und der Abwägung der einzelnen Belange abgeschlossen sein sollte.</p>	<p>Der städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.14	<p>Rechtsgrundlage für die unter Punkt 1.4 der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelung zur Gestaltung der Müllstandorte ist § 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO. Die zitierte Rechtsgrundlage sollte noch entsprechend berichtigt werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt, die Rechtsgrundlage wird entsprechend korrigiert.</p>
A.1.15	<p>§ 74 Absatz 1 Nr. 5 LBO bietet die Rechtsgrundlage zur Regelung der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen nur für neue Baugebiete. Im vorliegenden Fall erfolgt jedoch eine Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets. Wir regen daher an, Punkt 1.6 der örtlichen Bauvorschriften zu streichen.</p> <p>Allerdings ermächtigt § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB dazu, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen festzusetzen. Dies beinhaltet zwar, bei der einzelnen Leitung eine oberirdische oder unterirdische Trassenführung vorzuschreiben, nicht jedoch, einen generellen Ausschluss oberirdischer Versorgungsleitungen unabhängig von einer konkreten Trassenführung (vgl. Verwaltungsgerichtshof Bayern, Urteil vom 04.08.2010 - 1 N 07.3044). Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde entweder zusätzlich zu einer textlichen Festsetzung auch die Trasse der jeweiligen Versorgungsleitungen festzusetzen hat (planrisch oder zumindest textlich), um eine unterirdische Verlegung der Leitung zu erreichen oder die textliche Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, was sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung ermöglichen würde, keine der beiden Varianten wäre dann als zwingend vorgeschrieben.</p>	<p>Auf die Festsetzung wird verzichtet.</p>
A.1.16	<p>Unter Punkt 2.4 der Hinweise wird Bezug auf den Waldabstand und dessen Darstellung in einem „folgenden Plan“ genommen. Für uns ist nicht ersichtlich, welcher Plan hiermit gemeint ist. Auf dem Deckblatt ist zwar eine grüne Linie mit der Beschriftung „Waldabstand“ eingezeichnet, jedoch teilweise überdeckt durch die Deckblattbezeichnung und größtenteils auch außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan nur für seinen Geltungsbereich Festsetzungen treffen kann.</p>	<p>Unter Punkt 2.5 wird in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung auf die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wald hingewiesen. Die Planungen sehen vor, hier einen Niederwald anzulegen und langfristig zu erhalten. Die Gemeinde wird diesen pflegen und unterhalten. Im Rahmen von entsprechenden Verträgen wird der Unterhalt gesichert. Eine Festsetzung für Flächen außerhalb des Plangebiets wird dementsprechend nicht getroffen, es wird lediglich darauf hingewiesen, welche Qualität die Maßnahmen haben müssen. Ein entsprechender Plan wird jedoch ergänzt.</p>
A.1.17	<p>Ziel der Maßgabe der niederwaldartigen Bewirtschaftung dürfte sein, den Vorrang</p>	<p>Das Deckblatt wird dahingehend geändert, dass der Gefährdungsbereich Wald dargestellt wird. In</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>des Bauplanungsrechts gegenüber der Waldabstandsregelung des § 4 Absatz 3 Satz 1 LBO klarzustellen. Allerdings wird durch eine entsprechende Waldbewirtschaftung nicht der Waldabstand verringert. Auch bei einer niederwaldartigen Bewirtschaftung bleibt der Bereich Wald im Sinne des Waldgesetzes, der Waldabstand nach § 4 Absatz 3 Satz 1 LBO wird auch dann nicht eingehalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte daher der konkrete Gefährdungsbereich (30m-Abstandslinie zur tatsächlichen Waldgrenze) noch gekennzeichnet werden.</p> <p>Durch eine dauerhafte Niedrigwaldbewirtschaftung soll die grundsätzliche Gefahrenlage beseitigt werden. Unabhängig von evtl. planungsrechtlichen Festsetzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu prüfen, ob von dem Wald oder auch nur von einzelnen Bäumen eine konkrete Gefahr ausgeht. Zur Beurteilung der Gefahrenlage ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Forstverwaltung zuständig. Wir regen an, auf diese Besonderheit in der Begründung hinzuweisen.</p> <p>In der Begründung sollte ferner zum Ausdruck kommen, dass die Gemeinde die Bewirtschaftung der noch zu kennzeichnenden Fläche als Niedrigwald dauerhaft sicherstellt. Sofern die Gemeinde selbst nicht Waldeigentümerin ist, wäre zu Sicherstellung der entsprechenden Waldbewirtschaftung zwischen Gemeinde und dem Waldeigentümer ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag bis spätestens zum Satzungsbeschluss abzuschließen.</p>	<p>der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplanänderung wird der Umgang mit dem Wald, der notwendigen Waldumwandlung sowie der Niederwaldbewirtschaftung ausführlich thematisiert.</p>
A.1.18	<p>Baugrenzen sollten in der Planzeichnung so vermaßt werden, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind. Hiervon sollte nur abgewichen werden, wenn der Bebauungsplan eine enge Baukörperausweisung vornimmt, die sich an den in die Planunterlage eingemessenen Außenwänden eines Gebäudes orientiert. Insbesondere lässt sich aus der Planzeichnung nicht zweifelsfrei bestimmen, an welchen konkreten Punkten und in welchem Winkel die Baugrenzen abknicken. Hier sollte noch eine</p>	<p>Die dargestellten Baugrenzen werden überarbeitet und entsprechend vermaßt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	eindeutige Maßkette hergestellt und die entsprechenden Winkelangaben getroffen werden.	
A.1.19	Ebenfalls sollte die konkrete Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche F1 und der Linie F2 noch vermaßt werden. Gleiches gilt für die Festsetzung der Lage und Größe der Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) sowie für die Festsetzung der Lage und der Breite der Zufahrten.	Die Vermaßung wird ergänzt.
A.1.20	Ergänzend zu den festgesetzten (noch zu vermaßenden) Zufahrten regen wir an, den restlichen Grenzverlauf zur öffentlichen Verkehrsfläche als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mittels Planzeichen Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung festzusetzen.	Wird berücksichtigt, die Planungen werden entsprechend ergänzt.
A.1.21	Das für die Zufahrt verwendete Planzeichen sollte zudem in der Legendenergänzung noch definiert werden. Die Legendenergänzung ist nach Abschluss des Änderungsverfahrens ebenfalls als Deckblatt auf dem Originalplan aufzubringen.	Die Legende wird entsprechend ergänzt und nach Abschluss des Verfahrens auch aufgebracht.
A.1.22	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Begründung wird zur Offenlage überarbeitet und aktualisiert.
A.1.23	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.
A.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 420 Naturschutz (Schreiben vom 07.05.2018)	
A.2.1	Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.2.2 A.2.2.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Den Bebauungsplanunterlagen ist ein Scopingpapier zum Umweltbericht beigelegt. Laut Punkt 7 des Scopingpapier zum Umweltbericht erfolgt die Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Rahmen des separat gefassten Umweltberichts mit artenschutzrechtlicher Prüfung der Artengruppen „Vögel“, „Fledermäuse“ und „Reptilien“. Eine vertiefende Erhebung weiterer Arten ist nach derzeitiger Relevanzeinschätzung nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.2.2	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollte auf der Grundlage der Ökokontoverordnung erstellt werden. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzes differenziert aufzuführen und angemessene Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzulegen. Entsprechend des Vermeidungs- und Minimierungsgebots sollte geprüft und plausibel dargelegt werden, ob die Inanspruchnahme von Wald unbedingt notwendig ist oder noch reduziert werden kann. Neben der Rodung von Wald ist auch die Herstellung einer niederwaldartigen Waldabstandsfläche eingriffs- und artenschutzrechtlich relevant. Die Vorgabe für die zeitlich versetzte niederwaldartige Pflege ist dahingehend zu präzisieren, dass im Rhythmus von 5 Jahren jeweils ein Drittel auf den Stock gesetzt wird.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
A.2.2.3	Eine fachliche Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Herrn Hollerbach, 0761-2187 4219) im Vorfeld der Offenlage wird angeraten.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3	Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.3.1	Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.	
A.2.3.2	Alle externen Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Gemeinde Umkirch Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss sichergestellt sein, insbesondere ist darauf zu achten, dass ein ggf. bestehendes Pachtverhältnis der Umsetzung der Maßnahmen nicht entgegensteht. Bei landwirtschaftlich genutzten Ausgleichsflächen enden mit Beginn des Eingriffs die förderrechtlichen Voraussetzungen für MEKA, G/Fakt und/oder LPR. Deshalb sind die privaten Grundstückseigentümer bzw. Pächter bereits frühzeitig entsprechend zu informie-	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ren und der Fachbereich 580 (Landwirtschaft) in die etwaigen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen miteinzubinden.	
A.2.3.3	Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
A.2.3.4	Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
A.2.4	Kompensationsverzeichnis	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4.1	Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.	
A.2.4.2	Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791 » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleit-planerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttem-	Wird zur Kenntnis genommen.

9. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung „Gansacker-Ost“

Abwägung der umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung Seite 10 von 17

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	berg.de/rips/eingriffsreaelung/apps/login.aspx?servicelD=33 für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.	
A.2.4.3	Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.4.4	In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
A.2.5	Der in § 15 des Entwurfs der Bebauungsplanvorschriften aufgeführte Umfang der zu pflanzenden Gehölze wird als unzureichend erachtet. Um eine optisch ansprechende Durchgrünung der Gewerbeflächen und eine kleinklimatische Wirksamkeit durch Beschattung der Stellplätze zu erzielen, ist bei der Planung des Stellplatzbereichs für die Baumstandorte ein Wurzelraum von 12 m ² pro Baum einzuplanen. Nach Möglichkeit ist ein durchgehender Pflanzstreifen zwischen den Parkplätzen anzulegen.	Die Festsetzung wird überarbeitet, es sind nun statt 1 Baum je 17 Stellplätze 1 Baum je 11 Stellplätze zu pflanzen. Darüber hinaus wird die Mindest-Qualität der Baumquartiere präzisiert.
A.2.6	Der in der örtlichen Bauvorschrift unter Punkt 1.1.2 genannte Aufbau der Dachbegrünung erfüllt nicht den Mindeststandard für Dachbegrünungen, der auch als ökokontofähig angesehen wird. Demnach sollte die Substratdecke mindestens 10 cm betragen. Je höher die Substratdicke, desto höher ist zusätzlich der Effekt der Retention und Abflussverzögerung von Regenwasser (Ausgleich für Schutzgut Boden).	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
A.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden (Schreiben vom 07.05.2018)	
A.3.1	Wasserversorgung/ Grundwasserschutz	Das Gutachten wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.
A.3.1.1	Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch die Regelung neu gefasst, die Konflikte mit dem dortigen hohen Grundwasserstand vermeiden soll. Bisher war es nicht zulässig, Gebäude zu unterkellern. Zukünftig soll der zulässige bauliche	

9. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung „Gansacker-Ost“

Abwägung der umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung Seite 11 von 17

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Eingriff in den Untergrund auf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) begrenzt werden. Dieses Niveau wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung im Herbst 2016 überprüft und für das Baugebiet präzisiert. Im Hinweis zum § 12 der Bebauungsvorschriften wird ausgeführt, dass das resultierende Bodengutachten den Unterlagen beiliegt. Es ist aber bisher nicht Bestandteil der zugänglichen Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung. Der Wasserbehörde liegt allerdings eine Entwurfsversion dieses Gutachtens vom Herbst 2016 vor. Die darin ermittelten Höhenangaben stimmen mit den Höhenangaben im Hinweis zum § 12 überein und erscheinen plausibel.	
A.3.1.2	Gegen die beabsichtigte Änderung bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken, sofern sich durch die Endfassung des erwähnten Gutachtens keine neuen Erkenntnisse ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2	Oberflächengewässer/ Gewässerökologie/ Hochwasserschutz	Wird zur Kenntnis genommen.
A.3.2.1	In unmittelbarer Nähe zu der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	
A.3.2.2	Der betrachtete Bereich liegt aber - wie unter 2.2 der Hinweise zu den Bebauungsvorschriften aufgeführt - im Auswirkungsbereich der Hochwassergefahrenkarte (HWGK). Teile des betrachteten Bereichs werden bei einem HQextrem durchströmt bzw. überstaut. Es handelt sich somit um ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes i. S. v. § 78b WHG. Laut HWGK ist im betrachteten Bereich mit einer Überflutungshöhe von 0,1 m zu rechnen. Die Wasserspiegellage wird mit 205,1 m ü. NN angegeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie sämtliche Gebäudeöffnungen sollten deshalb mindestens auf diesem Niveau sowie unter Berücksichtigung eines Zuschlags gegen Wellenschlag, bei etwa 205,3 m ü. NN liegen.	Ein entsprechender Hinweis war bereits in den Unterlagen zur nun vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gansacker-Ost enthalten. Dieser wird überprüft und gegebenenfalls ergänzt.
A.3.2.3	Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 S 2 WHG u. a. bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder	Die Belange des Hochwasserschutzes werden in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.	
A.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 07.05.2018)	
A.4.1	Es wurde richtig erkannt, dass die Lärmsituation ein Konfliktpotential mit der umgebenden Bebauung darstellen kann. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine und Jud (2171/4 - 5. März 2018) bearbeitet das mögliche Konfliktpotential. Die Prognose kommt zum Ergebnis, dass unter bestimmten Randbedingungen die Richtwerte der TA Lärm in den umliegenden Gebieten, soweit schutzbedürftige Räume vorliegen könnten, eingehalten werden können. Insofern haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Wir weisen jedoch darauf hin, dass einige der Annahmen, die in die Prognose aufgenommen wurden, von entscheidender Bedeutung hinsichtlich der Ergebnisse der Rechnungen sind. So ist der Verzicht auf eine Anlieferung vor 06:00 Uhr beispielsweise ein wichtiges Kriterium, um die Einhaltung der Richtwerte für die Nacht anzunehmen, da auf solche lärmrelevanten betrieblichen Aktivitäten für den Nachtzeitraum verzichtet werden soll. Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass die Prognose den heutigen Planungsstand wiedergibt. Erfahrungsgemäß können jedoch die Annahmen aus der Prognose von den Angaben im Baugenehmigungsverfahren aufgrund von Umplanungen abweichen. Änderungen am Konzept sowie die auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht bekannte Feinplanung müssten auf ihre Relevanz hinsichtlich der Lärmauswirkungen im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Grundannahmen wie beispielsweise der Ausschluss der Nachtanlieferung und die Beschränkung der Öffnungszeiten, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor vor dem Satzungsbeschluss der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung gesichert. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird dann nachzuweisen sein, dass die Werte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.
A.4.3	Die Gewerbeaufsicht bittet, am Verfahren weiter beteiligt zu werden.	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.
A.5	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 510 Forst (Schreiben vom 07.05.2018)	
A.5.1	Der nach LBO geforderte Waldabstand von 30 Metern wird mit der Planung unterschritten. Lt. Unterlagen (Bebauungsvorschriften Nr. 2.4) geht die Gemeinde	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den betreffenden Waldbereich langfristig als Niedrigwald bewirtschaften.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	die Verpflichtung ein, den Gefährdungsbereich dauerhaft als Niedrigwald zu bewirtschaften. Unter diesen Voraussetzungen können forstliche Belange bezüglich des Waldabstandes zurück gestellt werden.	
A.5.2	Die Kennzeichnung des Gefährdungsbereiches ist jedoch nicht eindeutig, da dieser im Deckblatt von der Fahne zur Kennzeichnung der Bebauungsplanänderung überdeckt wird. Das Deckblatt ist daher zur Eindeutigkeit des Gefährdungsbereiches anzupassen. Die Darstellung des Gefährdungsbereiches (zukünftiger Niedrigwald) sollte ebenfalls in Form eines Lageplans in die Bebauungsvorschriften unter Nr. 2.4 mitaufgenommen werden.	Die Darstellung wird überarbeitet. Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans wird das Thema des angrenzenden Waldes und der Konsequenzen ausführlich dargestellt. die Begründung zum Bebauungsplan wird ebenfalls ergänzt.
A.5.3	Im Planungsgebiet befindet sich an der östlichen Grenze eine Waldfläche, in die für die Erweiterung des Bebauungsplanes eingegriffen werden sollen. Hierfür ist die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz notwendig. Die Antragstellung und Erteilung der Waldumwandlungserklärung hat im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung zu erfolgen.	Im parallelen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird die Waldumwandlung thematisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
A.6	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 580 Landwirtschaft (Schreiben vom 07.05.2018)	
A.6.1	Landwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung Gansacker Ost nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	<u>Kompensationsmaßnahmen:</u> Neben den forstrechtlichen Ersatzaufforstungen aufgrund der Waldumwandlung werden evtl. naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig, die in der Regel auf landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfinden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.3	Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass gemäß § 15 (6) NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Flächenauswahl frühzeitig d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen ist.	Eine Aufforstungsgenehmigung liegt vor. Diese wurde bereits mit der Landwirtschaft abgestimmt.
A.6.4	Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf ag-	Eine Aufforstungsgenehmigung liegt vor. Diese wurde bereits mit der Landwirtschaft abgestimmt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>rarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p>	Wurde geprüft.
A.6.5	<p>Diese Vorgabe ist bei der Auswahl von Ausgleichs-/Kompensationsflächen zu beachten und sachgerecht in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Dabei sind aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II • Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen • Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik 	Wir zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
A.7	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 16.04.2018)	
A.7.1	Geotechnik	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.1.1	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	
A.7.1.2	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodä-	Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt, bzw. der bereits bestehende Hinweis wird überprüft.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>ten im Verbreitungsbereich von Kiesen und Sanden der Neuenburg-Formation (Pleistozän) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Im Osten des Plangebietes können lokal feinkörnige Lockergesteine (Hochflutlehm) auftreten.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Im Bereich der feinkörnigen Lockergesteine ist zusätzlich mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können hier 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.7.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4	<p>Grundwasser</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.5	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	<p>Geotopschutz</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

9. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung „Gansacker-Ost“

Abwägung der umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung Seite 16 von 17

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	
A.7.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Regierungspräsidium Freiburg Landesbetrieb Forst BW (Schreiben vom 26.04.2018)	
A.8.1	In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme:	Auf die folgenden Beschlussvorschläge wird verwiesen.
A.8.2	Mit dem Bebauungsplan „Gansacker-Ost“ wird in Umkirch im Randbereich eines bereits bestehenden Lebensmittelmarkts in Waldflächen eingegriffen. Die Fläche ist als Immissionsschutzwald, Klimaschutzwald und Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen. Umkirch liegt im Verdichtungsraum.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Funktionen werden im Zuge der Aufforstung ausgeglichen.
A.8.3	Für die Rechtswirksamkeit ist im Rahmen der Bauleitplanung nach § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen. Zuständig für das Waldumwandlungsverfahren ist die höhere Forstbehörde. Entsprechende Antragsunterlagen mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz sind über die untere Forstbehörde vorzulegen. Der forstliche Ausgleich im Verdichtungsraum ist durch Ersatzaufforstung zu erbringen. Auf die Stellungnahme im Rahmen des FNP-Verfahrens wird verwiesen.	Ein entsprechender Antrag wurde durch die Gemeinde bereits gestellt.
A.8.4	Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der als Niedrigwald ausgeformte Waldabstandsbereich nicht eingezäunt werden darf.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 55 – Naturschutz, Recht (Schreiben vom 12.04.2018)	
A.9.1	Zuständig als TOB für die Naturschutzbelange ist in B-Plan Verfahren die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt	Die Naturschutzbehörde wurde beteiligt, siehe hierzu Ziffer A.2.

9. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung „Gansacker-Ost“

Abwägung der umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung Seite 17 von 17

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Breisgau-Hochschwarzwald. Bitte beteiligen Sie diesen Fachbereich.	
A.10	Gemeinde Gottenheim (Schreiben vom 08.05.2018)	
A.10.1	Nach näherer Durchsicht der Planunterlagen sind wir zur Auffassung gelangt, dass die Interessen der Gemeinde Gottenheim durch die 9. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ grundsätzlich nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	Wir haben jedoch festgestellt, dass in der 9. Änderung des Bebauungsplans „Gansacker-Ost“ keine Regelungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser enthalten sind. Wir gehen davon aus, dass dies im Bebauungsplan „Gansacker-Ost“ geregelt ist und nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist und insofern darin nicht aufgenommen wurde. Sollte im Bebauungsplan „Gansacker-Ost“ dazu allerdings keine Regelung enthalten sein, bitten wir darum durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass die gegebene Flächenversiegelung nicht zu einer Erhöhung der Hochwassergefahr für uns als Unterliegergemeinde führt.	Zwischenzeitlich wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal zu sammeln und dann gedrosselt in die vorhandene Kanalisation abzuleiten. Im begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde werden entsprechende Punkte definiert und damit gesichert. Festsetzungen im Bebauungsplan sind damit nicht notwendig. Eine Erhöhung der Hochwassergefahr für die Gemeinde Gottenheim ist nicht zu erwarten.
A.10.3	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.