



Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.

Planungsbüro Fischer
Frau Lioba Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Baurecht und Fachbereich 410
Denkmalschutz Florian Biggel
Stadtstraße 3, 79104 Freiburg i. Br.
Zimmernummer: 101

Telefon: 0761 2187-4142
Telefax: 0761 2187-774142
E-Mail: florian.biggel@lkbh.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Freitag 08 - 12 Uhr

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB), Stellungnahmen der beteiligten Fachbereiche

Freiburg, den 02.05.2022
Unser Zeichen: 410.2.12 – 621.41.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur u. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde **Stegen**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan **Gewerbepark Stegen – 3. BA**, frühzeitige Beteiligung
- Vorhaben und Erschließungsplan

- Sonstige Satzung **zugehörige örtliche Bauvorschriften**

B. Stellungnahmen der Fachbereiche

320 - Gesundheitsschutz

Bearbeiter: Jessica Hoffmann Tel: - 3213

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Keine

410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Florian Biggel Tel: - 4142

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuelle Änderung der LBO BW hin und empfehlen, die Angaben zu aktualisieren.

- 3.2 Nach der § 4 des Satzungsentwurfes wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Stegen“ überlagert. Wie bereits vorgesehen, bedarf dies der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Nach Abschluss bitten wir auch um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den betreffenden Teilbereich des überlagerten Bebauungsplans.
- 3.3 Für das Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden. Wir geben hierzu zu bedenken, dass die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eine deutlich höhere Ausnutzbarkeit für Gewerbegebiete vorsehen (GRZ: 0,8, GFZ: 2,4). Die Festsetzungen werden von der Gemeinde Stegen ausweislich Ziffer 4.3.1 der Begründung damit begründet, dass die Werte in Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet getroffen wurden und nicht ausgeschöpft werden sollen, um auch den Belangen des Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Demgegenüber verlangt die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hierzu gehört es auch, einer künftigen Inanspruchnahme weiterer Flächen dadurch entgegenzuwirken, dass zu bebauende Flächen effizient genutzt werden. Auf diese Weise kann der langfristige Flächenverbrauch reduziert werden, da der Bedarf länger aus bereits in Anspruch genommenen Flächen befriedigt werden kann, ohne auf weitere hochwertige Außenbereichsflächen zugreifen zu müssen. Wir regen aus diesem Grund an, den insoweit konkurrierenden Belangen nach den §§ 1 Abs. 6 Ziffer 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes), Ziffer 7 (Belange des Umweltschutzes), Ziffer 8 (Belange der Wirtschaft) und § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Geltung in der abwägenden Entscheidung über das Maß der baulichen Nutzung zu geben. Dabei ist positiv anzumerken, dass die Planung bereits vorsieht, die üblicherweise flächenintensiven Stellplatzflächen unterirdisch anzulegen.
- 3.4 Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 **und** baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die Formulierung in Ziffer 4.3.2 der Begründung lässt Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO dagegen außer Betracht. Es ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob die Gemeinde bewusst eine von der Verordnung abweichende Regelung treffen wollte, zudem ist fraglich, ob sie überhaupt dazu ermächtigt wäre. Zwar wurde hierzu keine verbindliche Festsetzung getroffen, wir bitten die Begründung insoweit dennoch zu überprüfen und zu korrigieren.
- 3.5 Nach den örtlichen Bauvorschriften können die Gebäude u.a. mit Flachdächern errichtet werden. Aus diesem Grund sollten in Ziffer 2.2/2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen

noch die erforderlichen Bezugspunkte zur Ermittlung der Wand-/Firsthöhe im Falle der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ergänzt werden.

- 3.6 Mehrere Festsetzungen beziehen sich auf die „Nutzungszone 1“, da jedoch offenbar keine weiteren Nutzungszonen vorgesehen sind, empfehlen wir vereinfachend, auf eine solche Gliederung zu verzichten.
- 3.7 Durch die Bauweise wird das Verhältnis der Baukörper zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO). Die vorgesehene abweichende Bauweise lässt dieses Verhältnis jedoch gerade offen und bestimmt lediglich max. Gebäudelängen. Wir regen daher an die Festsetzung nachzubessern, indem etwa die abweichende Bauweise als offene Bauweise definiert wird mit der Maßgabe, dass die Baukörper mit einer Gebäudelänge von max. 95 m zulässig sind.
- 3.8 Bei Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt es sich um Regelungen über den zulässigen Standort der Anlagen bzw. deren Verhältnis zu den überbaubaren Grundstücksflächen, daher sollte § 23 (Abs. 5) BauNVO als Rechtsgrundlage ergänzend werden.
- 3.9 Wir regen an, in der Begründung zu erläutern, welche Wirkung die zeichnerisch getroffene Festsetzung über Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erzeugt. Wird mit der Regelung gleichsam ein Ausschluss von Stellplätzen, Carports und Garagen auf anderen als den gekennzeichneten Flächen bewirkt, da sie ausschließlich in der festgesetzten Zone angelegt werden sollen? Wir regen an, in der Begründung noch Aufschluss über diese Fragestellung zu geben.
- 3.10 Wir regen an zu überprüfen, ob die Regelung in Ziffer 5 zur verkehrlichen Ein- und Ausfahrt mit einer Festsetzung über Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt kombiniert werden sollte (vgl. Ziffer 6.4 der Anlage zur PlanZV). Zudem bitten wir den Zufahrtsbereich im zeichnerischen Teil noch zu vermaßen.
- 3.11 Im zeichnerischen Teil sollte die kleine private Grünfläche an der Nordwestgrenze, die mit Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen korrespondiert, mittels Planzeichen 13.2.1 der Anlage zur PlanZV räumlich umgrenzt werden.
- 3.12 In Ziffer 9.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf eine „Festsetzung 8.8“ verwiesen, eine solche Festsetzung enthält der Bebauungsplanentwurf jedoch nicht. Der Verweis sollte aktualisiert werden.
- 3.13 Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert

werden müssen. Dies umfasst insbesondere das dauerhafte Verfügungsrecht der Gemeinde an den zur Umsetzung der Maßnahmen herangezogenen Flächen.

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen.

420 - Naturschutz

Bearbeiter: Maritta Kienzler Tel: - 4217

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

Die Gemeinde Stegen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Stegen“, um den Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Stegen zu decken und die Wirtschaftsstruktur zu stärken. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,91 ha.

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten sowie der Naturschutzfachkraft nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1.1 Umweltbericht

Zur frühzeitigen Beteiligung der Planung zum 3. BA wurde bereits ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtliches Gutachten vorgelegt. Im Umweltbericht werden die geplanten Eingriffe bereits bewertet und bilanziert. Dem ermittelten Ausgleichsdefizit der Schutzgüter Biotop und Boden sind aber noch keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Die Bewertungen und Bilanzierungen der Schutzgüter Biotop und Boden sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Zum Umweltbericht sind noch folgende Anmerkungen zu machen:

- Laut Planung und Bilanzierung ist in etwa eine Verdopplung der vorhandenen Magerwiesenfläche im Plangebiet vorgesehen. Im Umweltbericht ist noch zu beschreiben und konkret vorzugeben, auf welche Weise die Magerwiesenfläche hergestellt und gepflegt werden soll (Mähgutübertragung/Einsaat gebietsheimisches Saatgut/Druschgut, vorbereitende Arbeiten, Pflege).
- Bei der Bewertung und Bilanzierung des Schutzguts Boden werden in der Bilanzierung der Planung die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet gleich wie im Aus-

gangszustand bewertet. Dies setzt voraus, dass der Bodenabtrag, die seitlichen Bodenlagerungen sowie der Einbau fachgerecht und mit großer Sorgfalt umgesetzt wird und von Maschinen/Baufahrzeugen befahrene Flächen vor dem Bodenauftrag wieder gelockert werden.

- Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind zur Offenlage vorzulegen und zu bilanzieren.

1.2 Artenschutz

Das vorliegende Artenschutzgutachten des Büros IFÖ ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Eine kleine Einschränkung im Hinblick auf die Plausibilität ist die Aussage im Gutachten zur Artengruppe der Wildbienen. Diese besagt, dass Wildbienen nur besonders und nicht streng geschützt sind und deshalb keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung im Sinne des § 14 ff BNatSchG anzuwenden, weshalb auch nicht europarechtlich streng geschützte Arten, die z.B. aufgrund ihres Rote-Liste-Status eine Prüfrelevanz aufweisen, zu berücksichtigen bzw. zu erfassen sind. Zur Offenlage sollte deshalb plausibilisiert werden, weshalb im Plangebiet nicht mit wertgebenden Wildbienen zu rechnen ist (gilt auch für weitere möglicherweise relevante Arten.)

1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.

Der Vertrag sollte **vor** dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).

Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d. h. mindestens **vier** Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

1.4 Kompensationsverzeichnis

Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Stegen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). 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.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Der Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass sich in einem der nördlich im Plangebiet liegenden Kleingewässern eine Metalltreppe befindet. Dies sollte überprüft werden. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Abstand zu den Kleingewässern sowie zum Bachbiotop auch in der Bauphase eingehalten wird.

430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden

Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321

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

1.1 Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Bodenschutz/Altlasten

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

Bodenschutzkonzept (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG)

Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung bei der Verpflichtung der Gemeinden, Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG in besonderem Maße zu berücksichtigen, zwar ausdrücklich ausgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 LBodSchAG), gleichwohl trifft die Gemeinden diese Pflicht bei der Ausführung notwendiger eigener Baumaßnahmen auf bisher unberührten Flächen und die dafür erforderliche Planung. Dazu zählen u.a. die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen, so dass im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans dann ggf. auch ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten ist.

Gleiche Verpflichtung obliegt insoweit auch dem Bauherrn bei Verwirklichung seines Vorhabens auf dem überplanten Baugrundstück mit einer bisher unberührten Fläche von mehr als 0,5 Hektar.

Auf diese Gesichtspunkte möchten wir vorsorglich hinweisen, damit die Gemeinden dies neben den bestehenden Anforderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) möglichst frühzeitig bei der Bauleitplanung in ihre Überlegungen einbeziehen können.

Ein erforderliches Bodenschutzkonzept ist von einer sach- und fachkundigen Person zu erstellen und sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Frau Steinhage, 0761/2187-4425 oder Franziska.Steinhage@lkbh.de)

Das Baugebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in der Schutzzone IIIB.

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA-Regelwerke) A-142 und M-146 wird ausdrücklich verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen, wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems. Ein entsprechender Hinweis sollte ergänzend in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.

3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

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

In der Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" und zur örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Stegen - 3. BA" wurde von der Gemeinde Stegen unter Punkt 6 die Regenwasserbeseitigung über den Retentionsbodenfilter in den Eschbach entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis dargestellt. Somit bestehen keine Bedenken.

450 - Gewerbeaufsicht

Bearbeiter: Dr. Lisa Mann Tel: - 4510

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine

- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Wir weisen darauf hin, dass für den Verkehrslärm die Gemeinde Stegen selbst kompetent ist.
- 3.2 Bzgl. der Trafostation ist die 26. BImSchV zu beachten.
- 3.3 Erdmassenausgleich
Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff

weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

470 Vermessung & Geoinformation

Bearbeiter: Michael Krahl Tel: - 4710

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Stegen existieren drei Gemarkungen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Gemarkung Stegen. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil neben dem Gemeindennamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden.
 - 3.2 Der zeichnerische Teil umfasst zwei Gemarkungen. Die Gemarkungsgrenze läuft in Mitte des Eschbachs (Wa2). Die Gemarkungsgrenze ist hervorzuheben und die Gemarkungsnamen (Stegen und Wittental) sind auf der entsprechenden Seite des Gemarkungsgrenze zu nennen.
 - 3.3 Im zeichnerischen Teil ist „Landesvermessungsamt“ in „Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung“ zu ändern.

- 3.4 Der zeichnerische Teil enthält keine Angabe zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es werden verschiedene Daten angegeben, es ist allerdings nicht ersichtlich, welches sich auf den Stand des Liegenschaftskatasters beziehen. Es wird darum gebeten dies zu ergänzen.
- 3.5 In der Begründung sollte der Bereich des überplanten Gebiets noch beschrieben werden.

520 - Brand- & Katastrophenschutz

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.
Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
 - 3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.
 - 3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).
 - 3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

530 - Wirtschaft & Klima

Bearbeiter: Sabine Barden Tel: - 5314

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Wie dem Umweltbericht zu entnehmen ist, hat das Bauvorhaben durch den Wegfall von Kaltluftentstehungsgebieten negative Auswirkungen auf das Lokalklima in der Ortslage Stegen. Die auch im Dreisamtal erwartete Erhöhung der Jahresdurchschnittstemperaturen und deren negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sollten Grund genug sein, alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um den „Hitzeinseleffekt“ des Bauvorhabens abzumildern.
 - 3.2 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen:
Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.
 - 3.3 Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge regen wir daher dringend an, auf den Dächern eine Dachbegrünung festzusetzen. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachneigung möglich). Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Be-

wässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Zugleich hat ein Gründach einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes. Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen.

- 3.4 Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.
- 3.5 Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastuktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).

540 - Flurneuordnung

Bearbeiter: Kerstin Deißinger Tel: - 5401

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Keine

580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 Keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Die aktuelle Planfläche wird von ortsansässigen Landwirten mit Tierhaltung als Weide bzw. zur Grünfuttergewinnung für ihre Tiere genutzt.
 - 3.2 Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Gewerbegebietserweiterung einer ansässigen Firma innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Gewerbepark (teilweise) bei Beachtung der folgenden Hinweise keine Einwände:
 - Die westlich des Plangebietes verlaufende Wittentalstraße Flst. Nr. 36 ist als Wirtschaftsweg für eine ausreichende Erschließung der umliegenden Landwirtschaftsflächen erforderlich und wird auch als Durchfahrtsweg genutzt. Deshalb muss die Befahrbarkeit des Weges mit den landwirtschaftlichen Maschinen nach dem Stand der Technik gewährleistet bleiben, Sichtfenster und Lichtraumprofil dürfen nicht durch Bepflanzungen eingeschränkt werden.
 - Aktuell sind externen Kompensationsmaßnahmen über 87.581 Ökopunkte erforderlich, deren Standorte erst im weiteren Planungsverlauf festgelegt werden. Hierbei gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
 - Wenn die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht vermeidbar ist, sollten zuerst die weniger ertragreichen Böden und schlechter bewirtschaftbaren Flächen in Anspruch genommen werden. Im Infodienst-Angebot der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL) Schwäbisch Gmünd können entsprechende Daten zur Digitalen Flurbilanz unter der Adresse

www.flurbilanz.de bezogen werden. Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden

- Aus agrarstruktureller Sicht sollten externe Kompensationsmaßnahmen am Eschbach (Aufwertung am Gewässerrand) geprüft werden.

3.3 Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Alexander Horn Tel: - 6623

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

1.1 Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Keine

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Flemming