

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2022) .....	3
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	4
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	5
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	6
A.6	Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	6

## A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2022)
A.1.1	<b>Weitere Untersuchungen für Reptilien</b>  Der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung ist zu entnehmen (Ziffer 4.1, Seite 8), dass für die Artengruppe der Reptilien aufgrund der nicht auszuschließenden Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse weitere Untersuchungen im Frühjahr/Sommer 2023 durchzuführen sind. Die Ergebnisse sind spätestens zur Offenlage vorzulegen. Darin sind auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie ggf. zum (vorgezogenen) Ausgleich oder Ersatz darzustellen.  In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) <b>mindestens ein Jahr vor Baubeginn</b> herzustellen sind, um die Wirksamkeit zu gewährleisten. Die Herstellung und die Wirksamkeit sind der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
A.1.2	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>  Das Gutachten enthält außerdem Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Amphibien, Vögel und Fledermäuse. Diese sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Wir begrüßen, dass die Maßnahmen vollumfänglich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurden.  Den Bebauungsvorschriften ist unter Ziffer 3.8.3 u.a. zu entnehmen, dass nächtliche Bauarbeiten in den Monaten Mai bis September (01.05. - 30.09.) nicht erfolgen sollten. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Gebäudes sowie der angrenzenden, hochwertigen Strukturen (Sulzbach, Gehölzbestände, usw.) sollte sowohl aus Gründen des Artenschutzes als auch im Hinblick auf die damit verbundene Lichtverschmutzung geprüft werden ob nächtliche Bauarbeiten <b>grundsätzlich vermieden</b> werden können.
A.1.3	<b>Ökologische Baubegleitung</b>  Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle Maßnahmen des Artenschutzes von einer Umweltbaubegleitung mit artenschutzfachlichem Sachverstand umzusetzen bzw. zu begleiten sind. Die erfolgreiche Maßnahmenumsetzung ist in Form eines Berichtes inkl. Fotodokumentation zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
A.1.4	<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>  Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Stadt Sulzburg 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.
A.1.5	<b>Fassadenbegrünung</b>  Zur besseren Einbindung des geplanten Gebäudes in die Landschaft sollte geprüft werden, ob eine Fassadenbegrünung nach Norden (zum Sportplatz hin) erfolgen kann.
A.1.6	<b>Erhalt Gehölze und Bäume</b>  Im Bereich der als öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Böschung im Südosten sowie auf der Böschung im Westen des Plangebiets befinden sich mehrere Gehölze und Bäume. Zur besseren Einbindung des geplanten Gebäudes sollte geprüft werden, ob diese erhalten werden können. Sofern dies möglich ist, sollten die Bebauungsvorschriften um entsprechende Baum-/Gehölzschutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen (gemäß DIN 18920; RAS LP 4) ergänzt werden.

Nr.	Stellungnahmen von
A.2	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden</b> (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2022)
A.2.1	<b>Bodenschutz//Altlasten</b> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das geplante Vorhaben in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH, hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) (kurz VwV-Bodenverwertung) in die Abfallverwertungsklasse „&gt;Z2“ -&gt; <b>Deponieklasse DK</b> einzuordnen sind. Maßgebend hierfür ist die Belastung mit Blei. Die Schwermetallbelastung ist auf historische Bergbautätigkeiten zurückzuführen. Diese ist im Schwemmfächer durch Überschwemmungen und infolgedessen durch Ablagerung mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.</p> <p>Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der hier vorgefundenen, <b>geogen</b> bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung <b>innerhalb</b> des Bauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich <b>erhöhten Verwertungs-bzw. Entsorgungskosten</b> andernorts führen.</p> <p>Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Einbaukonfiguration &gt;Z2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte ZO* bei bodenähnlichen und Z2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde.</p> <p>Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für die Nutzungskategorie „Park- und Freizeittflächen“, Wirkungspfad Boden-Mensch sind voraussichtlich am Ort der Planung nicht überschritten.</p>
A.2.2	<b>Altlasten</b> <p>Die nördliche Ecke des Planbereiches wird von der Altablagerung „aa/ Geländeaufschüttung im Gewand Br“ überlagert. Es handelt sich hierbei um eine Erdaushubablagerung aus den Jahren 1975-1976. Die Fläche liegt gemäß der Behandlung nach Altlastenhandbuch auf Beweismiveau 1. Dies bedeutet, dass entsprechend der Prioritätensetzung bisher keine technischen Untersuchungen durchgeführt wurden. Die Datengrundlage basiert auf einer historischen Erhebung.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus altlastentechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Zu beachten ist, dass im Zuge von Baumaßnahmen mit Aushubarbeiten und anfallendem Erdaushub die Abfallfrage zu prüfen ist. Sollte belastetes Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. In diesem Fall ist eine vorschriftsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.</p>
A.2.3	<b>Versickerungsanlagen</b> <p>Bei einer gezielten Versickerung darf unterhalb der belebten Bodenschicht nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden.</p> <p>Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen, Bauschutt o. Ä. sowie Auffüllungen, die mit vorgenannten oder anderen Fremd- oder Störstoffen vermischt sind nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden. Aufgrund der Lage im geogen mit Schwermetallen vorbelasteten Gebiet ist im Bereich der Versickerungsmulde(n) ein höherer Zuordnungswert als Z0 zulässig, sofern der ausschlaggebende Schadstoffparameter zur Schadstoffgruppe der Schwermetalle</p>

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>und Arsen gehört und die Zuordnungswerte gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) (kurz VwV-Bodenverwertung) 5 Z2 im Feststoff und &lt; Z0* im Eluat eingehalten werden und die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV nicht überschritten sind. Alle anderen Schadstoffparameter müssen nachweislich Z0 im Feststoff und Eluat sein, bzw. dürfen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV nicht überschreiten.</p> <p>Im Zuge der Probenahme ist zu beachten, dass Ober- und Unterboden getrennt zu beproben sind. Sofern die Eluatgehalte nicht eingehalten werden können, sind die Schichten entsprechend auszutauschen. Die Nachweise über die Einhaltung der Zuordnungswerte sind vor Baufreigabe zu erbringen.</p>
A.2.4	<p><b>Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen</b></p> <p>Der BBP "Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht" ist laut den Hochwassergefahrenkarten nicht von Hochwasser des nahegelegenen Sulzbachs betroffen. Ebenso wenig wird der Gewässerstrandstreifen des Sulzbachs tangiert, weshalb wir keine Bedenken gegen das Vorhaben vorbringen.</p> <p>Sollten sich im Laufe des derzeit in Erstellung befindlichen Starkregenrisikomanagements noch Hinweise auf eine Gefährdung durch Starkregen ergeben, so sind diese Ergebnisse ggfs. in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
A.3	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2022)</p>
A.3.1	<p><b>Erdmassenausgleich</b></p> <p>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.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mehr Gefälle bei der Kanalisation,</li><li>• erhöhter Schutz bei Starkregen,</li><li>• Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,</li><li>• Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.</li></ul> <p>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.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lärmschutzmaßnahmen,</li><li>• Dämme von Verkehrswegen,</li><li>• Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.</li></ul> <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.</p>

Nr.	Stellungnahmen von
	<p>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 Deponevolumen 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.</p> <p>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.</p>
A.3.2	<p><b>Lärmemissionen</b></p> <p>Zur Lärmsituation soll durch ein geeignetes Ingenieurbüro eine geeignete Prognose erstellt und den Offenlageunterlagen beigefügt werden. Wir empfehlen, das gesamte Gutachten den Offenlageunterlagen beizufügen, nicht nur das Ergebnis.</p>
A.3.3	<p><b>Versickerung von Niederschlagswasser</b></p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung (geplant dezentrale Versickerung über Mulden oder/und die Rückhaltung in sogenannten Retentionszisternen werden) soll durch ein geeignetes Ingenieurbüro ein Entwässerungskonzept erstellt und den Offenlageunterlagen beigefügt werden. Wir weisen darauf hin, dass für Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich sein kann.</p>
A.4	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima</b> (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2022)</p>
A.4.1	<p>Wir begrüßen die Festsetzung von Dachbegrünung. Ein Gründach hat eine temperierende Wirkung und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung im Sommer bzw. im Winter für die Beheizung der Gebäude. Ein Gründach dient gleichzeitig der Wasserspeicherung. Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von öffentlichen Grünflächen macht gerade für einen Bauhof Sinn und führt gleichzeitig zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr für die Gemeinde.</p> <p>Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, 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.“ In diesem Fall bietet sich die Holzbauweise an.</p> <p>Zur Förderung der Klimatisierung und der Biodiversität empfehlen wir außerdem, eine Fassadenbegrünung festzusetzen. Z.B. mit folgender Testfestsetzung: „Die Fassaden sind alle 5 m durch Rank Gewächse zu begrünen, sofern keine Fenster oder Tore dem Entgegenstehen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“</p> <p>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 Netzinfrastruktur 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 und akkubetriebene Geräte (Elektro-Lader, Laubbläser u.a.).</p>

Nr.	Stellungnahmen von
<b>A.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 13.12.2022)
A.5.1	<p>Das Plangebiet grenzt darüber hinaus nicht an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Rebflächen und Ackerland befinden sich zwar in einer Entfernung von 140 bis 300 m (südwestlich und nordöstlich des Plangebiets). In Anbetracht der genannten Distanz bestehen jedoch, hinsichtlich der Bewirtschaftung und möglicher Beeinträchtigungen des überplanten Gebiets, keine Bedenken.</p> <p>In einer Entfernung von knapp 600 m liegt ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb (60 Hühner). Aufgrund des genannten Abstandes des Bauvorhabens zum Tierhaltungsbetrieb, der zwischenliegenden Wohnbebauung und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht jedoch keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.</p> <p>Da für den Umweltbelang Arten und Biotope allenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten sind, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. In Bezug auf die umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung „Reptilien“, einer noch diesbezüglich zu konkretisierenden Festlegung eventuell notwendiger Maßnahmen, sowie dem bodenschutzrechtlichen Ausgleich verweisen wir auf §15(3) BNatSchG (Berücksichtigung agrar-struktureller Belange) und §15(6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Wir bitten um eine frühzeitige (auf Planungsebene) Kontaktaufnahme seitens des zuständigen Planungsbüros. Entscheidungshilfe bei der Auswahl geeigneter Flächen bietet die Digitale Flurbilanz von Baden-Württemberg (<a href="http://www.flurbilanz.de">www.flurbilanz.de</a>) und die digitale Fachkarte „Potenzielle Ausgleichsflächen“. Informationen zu Flächen, die in die engere Auswahl kommen, können gerne von den Planungsbüros beim FB 580 - Landwirtschaft erfragt werden.</p>
<b>A.6</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg - Ref.91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 19.12.2022)
A.6.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>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, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des</p>

Nr.	Stellungnahmen von
	Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.