

STADT  
STADTTEIL  
LANDKREIS

BAD DÜRRHEIM  
BAD DÜRRHEIM  
SCHWARZWALD – BAAR - KREIS

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS  
PLANGEBIET**

**>> SÜDTOR <<**

# **Anregungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden  
nach § 4 (2) BauGB

Aufgestellt:

Rottweil, den 04.07.2024

.....  
(Dipl. Ing. André Leopold)



**Rotteiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold  
Stadionstraße 27  
78628 Rottweil

# **1. Keine Stellungnahme abgegeben**

- 1.1 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis – Baurechtsamt
- 1.2 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis – Abfallwirtschaft
- 1.3 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis – Gesundheitsamt
- 1.4 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis – Straßenbauamt
- 1.5 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis – Forstamt
- 1.6 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis - Kreisbrandmeister
- 1.7 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesdenkmalamt
- 1.8 Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 2 Raumordnung
- 1.9 Regierungspräsidium Freiburg – Umwelt Außenstelle DN
- 1.10 Regierungspräsidium Freiburg – Straßenbauamt
- 1.11 Regierungspräsidium Freiburg – Industrie und Gewerbe
- 1.12 Regionalverband Schwarzwald – Baar – Heuberg
- 1.13 NABU Landesverband BW
- 1.14 Polizeipräsidium Konstanz
- 1.15 Finanzamt Villingen – Schwenningen
- 1.16 Terranets BW GmbH
- 1.17 Netze BW Tuttlingen
- 1.18 Landesnaturschutzverband AK Schwarzwald- Baar – Kreis
- 1.19 Landesnaturschutzverband Baden - Württemberg
- 1.20 Stadt Bad Dürkheim – EB Wasser und EB Wasserwerk
- 1.21 Badischer landwirtschaftlicher Hauptverband
- 1.22 AK Stadtentwicklung Bad Dürkheim
- 1.23 VG Villingen – Schwenningen
- 1.24 VG Trossingen
- 1.25 IHK Schwarzwald – Baar – Heuberg
- 1.26 Handwerkskammer Konstanz

## **2. Keine Anregungen vorgebracht**

- 2.1 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis, Vermessungsamt  
Schreiben vom 13.03.2023
- 2.2 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis, Straßenverkehrsamt  
Schreiben vom 11.04.2023
- 2.3 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis, Gewerbeaufsichtsamt  
Schreiben vom 27.03.2023
- 2.4 ZV Gasfernversorgung Baar  
Schreiben vom 30.03.2023
- 2.5 Vodafone BW GmbH  
Schreiben vom 05.04.2023
- 2.6 ED Netze GmbH  
Schreiben vom 26.04.2023
- 2.7 Stadt Donaueschingen  
Schreiben vom 13.03.2023
- 2.8 Gemeinde Brigachtal  
Schreiben vom 13.03.2023

## **3. Anregungen vorgebracht**

### **3.1 Regierungspräsidium Stuttgart**

Abteilung 4 - Luftfahrt

Schreiben vom 22.03.2023

Das Plangebiet befindet außerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des VLP Donaueschingen – Villingen gemäß § 17 LuftVG.

Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 719,90 m ü.NN bestehen voraussichtlich keine luftrechtlichen Einwendungen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Planung tangiert luftrechtliche Belangen nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.2 Regierungspräsidium Freiburg**

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Schreiben vom 03.04.2023

#### **3.2.1 Geotechnik**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches 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:

*„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-*

*horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird in die örtlichen Bauvorschriften nachrichtlich aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

### **3.2.2 Boden**

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.2.3 Grundwasser**

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Einzugsgebietes der Mineralbrunnen der Fa. Bad Dürrheimer Mineralbrunnen GmbH & Co. KG Heilbrunnen wird hingewiesen. Bei den hier genutzten Grundwasserleitern handelt es sich um die Erfurt-Formation (ehemals Lettenkeuper) sowie den Oberen Muschelkalk, welche am Planbereich unter einer Deckschicht mit unbekannter Mächtigkeit (> 10m) anstehen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der o.g. Hinweis wird nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

### **3.2.4 Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt im potentiellen Einflussbereich des Solungsbetriebes Bad Dürrheim. Die durch die Solegewinnung entstehenden Bodenbewegungen in Form von Senkungen werden seit Jahren regelmäßig vermessungstechnisch beobachtet. Es wird gebeten, folgenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

*„Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Solekonzession Bad Dürrhein II“. Eine Gewinnung von Sole findet durch die Kur- und Bäder GmbH Bad Dürrhein statt. Für Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. 1 S. 1310), die möglicherweise mit der Gewinnung von Sole verbunden sind, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Unternehmerin, der Kur- und Bäder GmbH Bad Dürrhein, den solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen.“*

Nähere Auskünfte zu den solungsbedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche erteilt die Kur- und Bäder GmbH Bad Dürrhein.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der o.g. Hinweis wird nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **3.3 Umweltbüro GVV Donaueschingen**

Schreiben vom 13.04.2023

### **3.3.1 Standort / Landschaftsbild**

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der für diesen Standort ein Wohngebiet vorsieht. Die Änderung in Aufgrund der Höhe der Baukörper und der Lage am Ortsrand kommt es zu einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild. Eine gute äußere Eingrünung durch Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung ist daher wichtig. Hierfür ist insbesondere der Erhalt der vorhandenen Alleebäume entlang der Zufahrtsstraßen wichtig.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Im Rahmen der Standortwahl zum Bebauungsplan und damit auch im FNP-Verfahren waren unter anderem die geringen Eingriffe in das Landschaftsbild ein Abwägungsfaktor. Der Schutz der Allee ist ein wichtiger Planungsgrundsatz; ebenso die innere Durchgrünung und Fassadengestaltung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.3.2 Naturschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Natura-2000-Gebietes „Vogelschutzgebiet Baar“. Bereits vor der Gebietsfestlegung war die Fläche im FNP als Wohngebiet ausgewiesen. Daher teilt das Büro die Einschätzung im Umweltbericht, dass die Ausweisung als Vogelschutzgebiet fehlerhaft ist. Allerdings ist es östlich, südlich und westlich von diesem umgeben. Vor dem Hintergrund einer Vielzahl von weiteren laufenden Bebauungsplanverfahren in Bad Dürrhein und der Region mit Eingriffen ins Vogelschutzgebiet sollte eine Natura-2000-Vorprüfung durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Auch die Untere Naturschutzbehörde teilt die Auffassung, dass die Ausweisung als Vogelschutzgebiet fehlerhaft ist. Für Flächen außerhalb ist keine NATURA2000-Vorprüfung erforderlich, weil dann davon ausgegangen werden kann, dass keine essentiellen Lebensräume für die Zielarten betroffen sind. Auch im konkreten Fall gibt dafür keine Hinweise.

#### **3.3.3 Bebauungsplan – textliche Festsetzungen**

Mit der im Sommer 2021 vom Gemeinderat beschlossenen Grünflächenstrategie verpflichtet sich die Stadt Bad Dürkheim zu Förderung naturnahen Stadtgrüns auch in der Bauleitplanung. Daher sollten in den planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Punkte aufgenommen werden:

- Grundwassergefährdende Dachmaterialien sollten auszuschlossen werden.

*Formulierungsvorschlag:*

*„Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.“*

- Zu Planungsrechtliche Festsetzungen 2.7.1: Es sollte ergänzt werden, dass die Außenbeleuchtung nur in Verbindung mit Betriebszeiten zulässig ist und außerhalb dieser Zeiten unterbleiben bzw. von Bewegungssensoren gesteuert werden soll (vgl. Umweltbericht M13)
- Alle Zufahrts-, Hof- und Parkflächen sollten wasserdurchlässig befestigt werden. Die Wasserdurchlässigkeit von Belägen sollte hierbei genau definiert werden. Es sollte ein Abflussbeiwert von  $< 0,5$  festgesetzt werden.

*Formulierungsbeispiel:*

*„Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgt.“*

- Straßenbäume und Bäume in Hof- und Parkplatzflächen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Umfeld erheblichem kleinklimatischen Stress (Wassermangel, Hitze) ausgesetzt, der sich in den kommenden Jahren aufgrund des Klimawandels verstärken wird. Daher ist auf die normgerechte Anlage der Wurzelquartiere besonderes

Augenmerk zu richten. Entsprechende Vorschriften sollten ergänzt werden.

*Formulierungsvorschlag:*

*„Für Bäume mit Pflanzbindung sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> hochwertigem, verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. (Berücksichtigung von FFL-Richtlinie für Baumpflanzungen, DIN 18915 und DIN 18916). Eine ausreichende Wasserversorgung von Neupflanzungen in Trockenzeiten ist sicherzustellen.“ Für alle Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.*

- Örtliche Bauvorschriften § 2.1: Für alle Gebäude mit Flachdächern < 15° sollte eine generelle Begrünungspflicht festgesetzt werden (Dachbegrünung 100% mit Ausnahme technischer Einrichtungen bzw. mind. 90% der Dachfläche) und nicht nur für 50% der Dachfläche. Eine vollflächige Dachbegrünung steht der erforderlichen Installation von PV-Anlagen nicht entgegen. Durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung kann die Leistungsfähigkeit der PV-Anlage sogar erhöht werden.
- Laut §3 Abs. 3 LKreiWiG (gültig seit 31.12.2020) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf zu hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei soll das Straßen- und Gebäudeniveau so festgelegt werden, dass die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden können. Wir regen an, die Geländehöhen im Baugrundstück mit Blick auf eine gebietsinterne Aushubverwertung zu prüfen und ggf. zu überarbeiten.  
Das Thema „Erdmassenausgleich“ muss als Position bei der Planungsabwägung auftauchen. Wird dies unterlassen, liegt nach Auffassung des Umweltministeriums Rechtswidrigkeit (eines Bebauungsplans) wegen Ausfall der Abwägung vor.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die vorgenannten Anregungen sind bereits teilweise in der Planung enthalten; teilweise wurden diese zusätzlich aufgenommen. Die komplette Vorgabe einer extensiven Begrünung auf den Dächern mit weniger als 15 ° DN wurde nicht aufgenommen, da hier auch Flächen vorhanden sind, die als Dachterrassen o.ä. genutzt werden, was dann dieser Regelung nicht entsprechen würde. Mit der Annahme vom 50 % der Dachflächen als Gründach, unterstützt die Planung die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes dennoch in ausreichendem Umfang.



### **3.3.4 Grünordnung**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sollten die Bäume entlang der Salinenstraße und der Huberstraße vollständig aufgenommen und als „zu erhalten“ eingetragen werden, nachrichtlich inkl. der Bäume auf städtischen Grundstücken. Der Schutz während der Bauphase (DIN 18920) ist vollumfänglich sicherzustellen.

Für die Freiflächengestaltung von nicht-überbauten Flächen sollte eine gärtnerische Begrünung verbindlich vorgegeben werden. Schotterflächen sind auszuschließen.

*Formulierungsvorschlag:*

*„Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.“*

*Hinweis:*

*Es ist gem. § 21a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Grünflächen insektenfreundlich gestaltet werden. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gelten die Vorgaben des Umweltberichtes (noch zu ergänzen).*

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die vorgeschlagene Formulierung greift zu stark in die Eigentumsrechte der künftigen Nutzer ein. Durch die Vorgabe einer GRZ und die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans sind hier ausreichend regulierende Punkte in der Planung enthalten. Der Anregung wird nicht entsprochen.

### **3.3.5 Regenwasser**

Das Konzept ist noch detaillierter darzustellen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Hier ist die konkrete Entwässerungskonzeption ausführlich dargestellt. Das Niederschlagswasser wird in einem Retentionsbecken zurückgehalten und gedrosselt zur Stillen Musel abgeleitet. Die Dimensionierungen wurden im Vorfeld mit dem LRA Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Der Anregung wurde entsprochen.

### **3.3.6 Plangestaltung**

Es sollten Angaben zur geplanten Wohndichte bzw. zur geplanten Wohn- und Gewerbefläche ergänzt werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Wohndichte kann im Bebauungsplan nur schwer abgeschätzt werden. Insofern muss hier auf die dann konkrete Baugenehmigung verwiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.3.7 Energie**

Die Energieversorgung des Bauvorhabens sollte CO<sub>2</sub>-neutral geplant werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Im Rahmen des BBP-Verfahrens wird keine verpflichtende Energieversorgung vorgeschrieben. Insofern kann hier keine Aussage zur CO<sub>2</sub>-Bilanz getroffen werden. Es gelten somit die einschlägigen Gesetze und Richtlinien. Der Anregung wird nicht entsprochen.

#### **3.3.8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Ein Umweltbericht wurde erstellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sieht aktuell einen Gesamt- Ausgleichsbedarf von 56.693 ÖP vor. Die hierzu benötigten Ausgleichsflächen/-maßnahmen müssen vor Satzungsbeschluss konkret festgesetzt werden. Da es sich um einen privat initiierten VEP handelt, gehen wir davon aus, dass externe Ökopunkte zum Ausgleich herangezogen werden und nicht Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Dürkheim.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden 8.000 Ökopunkte für Wiederverwendung von Oberboden / Oberbodenauftrag pauschal als Ausgleichsmaßnahme angesetzt. Dies ist zum jetzigen Verfahrensstand nicht zulässig, da noch unklar ist, ob der Boden möglicherweise geogene Belastungen mit Schwermetallen aufweist, die einer Wiederverwertung entgegenstehen. Eine Anrechnung ist nur nach Vorlage eines mit dem LRA abgestimmten Verwertungskonzeptes möglich. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes ließe bereits zum jetzigen Zeitpunkt erste Einschätzungen zur Wiederverwertbarkeit des Oberbodens zu. Bei der Bewertung der Biotoptypen „Planung“ ist die Einstufung des zu erwartenden Biotopwerts z.T. recht hoch gewählt, z.B. Einstufung der Grünflächen als 33.43 „Magerwiese“ mit 20 ÖP/m<sup>2</sup>. An dieser Stelle sollte auch berücksichtigt werden, welche Wertigkeiten bei üblicher Bewirtschaftung durch Hausmeisterdienste erzielt werden können. Der Einsatz von geschulten Landschaftsgärtnern kann in der Praxis nicht vorausgesetzt werden. Daher schlagen wir für die extensiven und artenreicher angelegten Grünflächen eine Einstufung als Biotoptyp 60.60 „Garten“ mit 12 ÖP/m<sup>2</sup> vor. Die Werte für Dachbegrünung werden als Zuschlag zum Wert für das Gebäude (60.10 – 1 ÖP/m<sup>2</sup>) angerechnet. Sie sind als Biotoptyp 35.20 „Saumvegetation trocken-warmer Standorte“ bzw. 36.40 „Magerrasen“ eingestuft. Die Bewertung liegt mit 14 ÖP/m<sup>2</sup> deutlich über den Wertansätzen anderer Bebauungsplanverfahren (vgl. Hüfingen – Hochstraße Nord, 4 ÖP/m<sup>2</sup>). Zusätzlich werden noch 4 ÖP/m<sup>2</sup> Bodempunkte angesetzt. Hier wäre eine Abstimmung mit der UNB wünschenswert, um zu einer einheitlichen Bewertung für Dachbegrünungen innerhalb des Landkreises zu kommen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Das Büro Arcus hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und mit der UNB entsprechend abgestimmt. Insofern wurden hier die gängigen Richtlinien angewandt. Die Bodenpunkte sind nach Umsetzung der Maßnahme im Rahmen der Kontrolle der Festsetzungen nachzubilanzieren. Die Bewertung des Magerrasens wird auf 16 Punkte korrigiert, um der Verschattung und Kleinflächigkeit Rechnung zu tragen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, eine fachgerechte Pflege zu veranlassen. Aufgrund der PV-Pflicht wird die Bewertung auf 9 Punkte reduziert. Eine Vorgabe seitens der UNB liegt nicht vor.

#### **3.3.9 Monitoring**

Im Umweltbericht ist ein Monitoringkonzept enthalten, welches in den planungsrechtlichen Festsetzungen noch verbindlich festgesetzt werden sollte. Das Konzept bedarf noch der Konkretisierung im Hinblick auf den Turnus und die Dauer der Prüfungen. Es wird empfohlen, dass die Stadt Bad Dürkheim mit dem Vorhabenträger einen öffentlich-rechtlichen Vertrag hierzu abschließt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Durchführung des Monitorings wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern im parallel dazu aufgestellten Durchführungsvertrag. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

#### **3.4 Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis**

Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 08.05.2023

##### **3.4.1 Umweltbericht**

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Untersuchungsumfang und den Ergebnissen des Umweltberichtes zu. Es ist vorgesehen, den erforderlichen, planexternen Ausgleich durch Zuordnung von Ökopunkten zu begleichen. Die zugeordnete Ökokontomaßnahme soll bis zur Offenlage festgelegt werden. Bei der Dachbegrünung empfehlen wir bei der Artenmischung auch kleine Schmetterlingsblütler wie Hufeisen-Klee (*Hippocrepis comosa*) und Wundklee (*Anthyllis vulneraria*) zu ergänzen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Das Büro Arcus hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und mit der UNB entsprechend abgestimmt. Insofern wurden hier die gängigen Richtlinien angewandt. Gleichermäßen wurde mittlerweile der externe Ausgleich durch den Zukauf von Öko-Punkten erledigt. Diese wurden in der Begründung und in den planungsrechtlichen Festsetzungen dokumentiert. Der Anregung wurde teilweise entsprochen.

### 3.5 Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis

Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz

Schreiben vom 24.04.2023

#### 3.5.1 Entwässerungskonzept

Die folgenden Hinweise sollen in erster Linie als Grundlage für erste Planungsschritte dienen, wobei die Einzelheiten im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zu klären sind.

Um die Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (DWA-A 100) und des DWA-M 102-4 mit dem Ziel einzuhalten, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen und somit eine klimaangepasste Stadtentwicklung (Stichwort „Schwammstadt“ bzw. „wassersensible Stadt“) zu realisieren, ist es zwingend erforderlich, eine abgestimmte Entwässerungskonzeption parallel mit dem Bebauungsplan aufzustellen. Die Belange/Ansätze der Entwässerungskonzeption sind dann im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen. In der Regel sind hier konkrete verbindliche Vorgaben wie Gründächer mit entsprechenden Abflussbeiwerten (z.B.  $C_m < 0,3$ ) /Speichervolumen, dezentrale Versickerungen/Rückhaltungen mit Bemessungsvorgaben, Fassadenbegrünungen, Bäume/Grünflächengestaltung, echte versickerungsfähige Flächenbeläge mit Vorgaben maximaler Abflussbeiwerte (z.B.  $C_m < 0,25$ ) im Bebauungsplan aufzunehmen. Für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist zudem die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baugebiet unerlässlich. Weiterführende Informationen und Beispiele zur wassersensiblen Stadtentwicklung finden Sie z.B. unter

<https://www.stmuv.bayern.de/aktuelle/presse/pressemitteilung.htm?PMNr=07/21>

bzw.

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/in dex.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/in dex.htm).

Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Niederschlagswasser können auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Diese Möglichkeiten sind zu nutzen, damit die Funktion der Flächen dauerhaft gesichert werden.

Hinweise:

- a) Die „wassersensible Stadt“ ist ein wesentlicher Baustein der nationalen Wasserstrategie (15.03.2023, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz).
- b) Gemäß dem Urteil des OVG NRW (AZ 2 D 109/20) muss eine Bebauungsplanung eine für Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen sichere Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung beinhalten. Ansonsten kann ein Bebauungsplan unwirksam werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Dieses hat sich an den o.g. Parametern orientiert und die entsprechenden Vorgaben aufgenommen. Der Anregung wurde entsprochen.

#### **3.5.2 Vorbehandlung**

Hier sind folgende Unterlagen zu verwenden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005)

<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581-Arbeitshilfen-f%C3%BCr-den-Umgang-mit-Regenwasser-in-Siedlungsgebieten.pdf>

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Unter Nr. 2.7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird erläutert, dass solche Flächen überdacht werden sollen. Ob gegebenenfalls weitere Maßnahmen erforderlich sind (Leichtflüssigkeitsabscheider, Havarieschieber o. ä.) wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Entwässerung des Plangebiets zu klären sein.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Dieses hat sich an den o.g. Parametern orientiert und die entsprechenden Vorgaben aufgenommen. Alle weiteren Details sind, wie vom Landratsamt erwähnt im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

#### **3.5.3 Regenwasserrückhaltung**

Hier sind folgenden Unterlagen zu verwenden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung" (LUBW, 2006;)

<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811-Arbeitshilfen-f%C3%BCr-den-Umgang-mit-Regenwasser-Regenr%C3%BCckhaltung.pdf>

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden).

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Dieses hat sich an den o.g. Parametern orientiert und die entsprechenden Vorgaben aufgenommen. Der Anregung wurde entsprochen.

#### **3.5.4 Anerkannte Regeln der Technik**

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

##### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Dieses hat sich an den o.g. Parametern orientiert und die entsprechenden Vorgaben aufgenommen. Der Anregung wurde entsprochen.

#### **3.5.5 Dacheindeckungen**

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

##### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

#### **3.5.6 Regenwassernutzung**

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

##### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.5.7 Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser**

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen

möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG). Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Dieses hat sich an den o.g. Parametern orientiert und die entsprechenden Vorgaben aufgenommen. Der Anregung wurde entsprochen.

#### **3.5.8**

### **Starkregen**

Es sind folgende Dokumente zu verwenden: „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016)  
[https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871-Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-W%C3%BCrtemberg.pdf](https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871-Leitfaden_Kommunales_Starkregenrisikomanagement_in_Baden-W%C3%BCrtemberg.pdf)

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen.

Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden. Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs.5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind hier zu finden: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> und [http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher lebensgrundlagen/wasser/starkregen](http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen)

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

In der weiteren Abfolge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Kühnle ausgearbeitet. Dieses hat sich an den o.g. Parametern orientiert und die entsprechenden Vorgaben aufgenommen. Der Anregung wurde entsprochen.

Ein nicht anzunehmendes Hochwasser führt in einer Katastrophenbetrachtung zur Füllung des Beckens und zur Entlastung über den Gehwegbereich (692,60 m+NN) zur Salinenstraße und südwärts zur Stillen Musel. Deren Wasserspiegel liegt gemäß HWGK bei HQ 100 im Bereich Luschin (östlich) innerhalb des Gewässerbetts und deutlich unter Straßenniveau. Die EFH der geplanten Gebäude Südtor liegt bei 693.40 m+NN. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Somit ist eine Beeinträchtigung des BV Südtor durch Hochwasserereignisse äußerst unwahrscheinlich. Der detaillierte Nachweis folgt mit dem Wasserrechtsverfahren.

#### **3.5.9 Bodenschutz**

Folgenden Unterlagen sind zu verwenden:

Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, 2010)

Merkblatt „Boden - ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2012, [https://www.lrasbk.de/media/custom/2961\\_1678\\_1.PDF?1542640801](https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1678_1.PDF?1542640801))

Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012, <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/70430-Arbeitshilfe.pdf>)

Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenschutz 23 (LUBW, 2010, <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/55861-Leitfaden-f%C3%BCr-Planungen-und-Gestattungsverfahren.pdf>)

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis auf die einschlägigen Arbeitshilfen wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.5.10 Bodenschutz in der Umweltprüfung**

Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen. Den vorliegenden Umweltbericht haben wir diesbezüglich geprüft.

##### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Umweltbericht auf Seite 7 wird eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen von 2,17 genannt, der nicht zugestimmt werden kann, da für das Plangebiet geringfügig höhere Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB vorliegen. Die Bewertung nach ALK/ALB erfolgt flurstücksscharf. Hieraus ergibt sich eine höhere Flächenauflösung als in der BK50. Aus diesem



Grund sind für die Bewertung des Ist-Zustands folgende Bodenfunktionswerte nach ALK/ALB anzusetzen:

Flurstücknummer: 3232, 3233, 3234, 3235

Ausgleichkörper im Wasserkreislauf	2
Filter und Puffer für Schadstoffe	3
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2
Sonderstandort für natürliche Vegetation	-
Gesamtbewertung:	2,33

Für die wasserdurchlässigen Parkplätze wird eine Gesamtbewertung von 1 angesetzt, der wir ebenfalls nicht zustimmen können. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Filter-/Pufferfunktion würden wir mit 0 ansetzen und für die Funktion als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf mit 1 ebenfalls einen Wert, der unter dem Ausgangszustand liegt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtbewertung von 0,33. Um diesen Flächen überhaupt eine Funktion zuweisen zu können, muss zusätzlich festgesetzt werden, dass sie einen Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger aufweisen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist dementsprechend anzupassen. Nach eigenen Berechnungen müsste sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 6.000 Ökopunkten ergeben (insgesamt 48.800 Ökopunkte Ausgleichsbedarf für Schutzgut Boden). Inwiefern die angesetzte Oberbodenverwertung tatsächlich umgesetzt werden kann, wird im Nachhinein zu bilanzieren sein.

#### Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Zur Vermeidung des Eingriffs sind im Vorfeld Planungsalternativen, insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nutzung von Baulücken etc.) zu prüfen. Nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem o.g. Merkblatt zu minimieren oder vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden angemessen auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle im Raum Bad Dürkheim Kompensationsflächen zur Entsiegelung und Rekultivierung oder Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen vorhanden sind.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der vorgenannte Hinweis zur Bilanzierung der Böden und die Berücksichtigung in der Eingriffs – und Ausgleichsbilanz wurde durch die entsprechenden Fachplaner aufgenommen und im Umweltbericht berücksichtigt. Der Anregung wurde entsprochen.

### **3.5.11 Flächenversiegelung**

Unter Nr. 4.4 der Hinweise wird bereits erläutert, wie die Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß beschränkt werden kann.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.5.12 Umgang mit Bodenmaterial**

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält unter Nr. 2.7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Nr. 4.3 der Hinweise bereits die zu beachtenden Vorgaben für den sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Sinne des Bodenschutzes. Es wird ergänzt, dass bei der Verwertung von Bodenmaterial die DIN 19731 zu beachten ist. Außerdem sollte beachtet werden, dass die Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 nur noch bis zum Inkrafttreten der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (sogenannte Mantelverordnung) am 01.08.2023 gültig sein wird. Somit sollte der Verweis auf die Mantelverordnung bereits jetzt ergänzt werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis auf die Mantelverordnung und Hinweise zum Umgang mit Boden sind bereits in die Textteile aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

#### **3.5.13 Gefahrverdächtige Flächen**

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.5.14 Oberirdische Gewässer**

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Bezüglich des Satzes zu Oberflächengewässern unter Nr. 2.2 auf Seite 7 des Umweltberichts bitten wir um eine eindeutige Formulierung, die erkennen lässt, ob sich innerhalb des Plangebiets eine verdoltes oberirdisches Gewässer befindet oder ob nur die Fläche durch eine Dole entwässert wird.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **3.5.15 Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die

vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/ Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **3.6 Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis**

Landwirtschaftsamt

Schreiben vom 29.03.2023

### **3.6.1 Landwirtschaftlicher Betrieb**

Der Bebauungsplan „Südtor“ soll ausgewiesen werden um den Bereich als Urbanes Gebiet, also Wohnen und Gewerbe, zu entwickeln. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 3232, 3233, 3234, 3235 Gemarkung Bad Dür rheim mit insgesamt 0,86 ha Fläche. Bisher wird die Fläche von einem ortsansässigen Hau pterwerbslandwirt bewirtschaftet. Als tierhaltender Betrieb ist der Bewirtschafter auf eine entsprechende Flächenausstattung angewiesen. Insbesondere um die zahlreichen Vorgaben der Düngerverordnung einhalten zu können, müssen den landwirtschaftlichen Betrieben langfristig und nachhaltig Flächen zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall hat der Betrieb bereits mit einer Reduktion der Tierzahl reagiert. Dies setzt allerdings voraus, dass der Hau pterwerbsbetrieb diesen Einkommensverlust anderweitig kompensieren kann, um nicht in eine finanzielle Schieflage zu geraten. Dem Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz ist zu entnehmen, dass *die Land- und Forstwirtschaft auf ökonomischer Grundlage dem Wohle der Allgemeinheit insbesondere durch die Erzeugung gesunder Lebensmittel in ausreichendem Umfang unter Gewährleistung des notwendigen Eigenversorgungsanteils der Bevölkerung dient (§ 2 LLG)*. Somit sind auch die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen. Wir bitten, den Betrieb bei der nächsten Pachtflächenvergabe zu berücksichtigen. Die Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur II ausgewiesen. Es handelt sich um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden, einer geringen Hangneigung und Flächen, die für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Wirtschaftsfunktionenkarte bildet neben den Werten der Flächenbilanz (Vorrangflächen) auch agrar-strukturelle Faktoren (z. B.

Wegenetz, Betriebsgröße, Tierbesatz) ab. Die Fläche wird daher nach ihrer Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe bewertet. Gemäß § 16 LLG stellen landwirtschaftliche Flächen für landwirtschaftliche Betriebe die zentrale Produktionsressource dar. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Dies bedeutet auch einen flächensparenden Umgang mit dem, nicht unendlich vorhandenen, Schutzgut „Fläche“. Dem Umweltbericht (S. 19) ist zu entnehmen, dass das Defizit über Ökokontomaßnahmen ausgeglichen wird, welche zur Offenlage genannt werden. Wir weisen im Voraus darauf hin, dass bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist daher 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 Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Art und der Standort der Ausgleichsflächen bitten wir frühzeitig mit dem Landwirtschaftsamt abzustimmen, damit der Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen so gering wie möglich erfolgt. Der von den Ausgleichsmaßnahmen betroffene Bewirtschafter ist frühzeitig entsprechend zu informieren und im besten Fall in die Planung mit einzubeziehen.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Kauf von Öko-Punkten auf der Gemarkung Donaueschingen erreicht. Insofern sind hier keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen durch die Planung betroffen. Der Anregung wurde entsprochen.

## **3.7 ZV Breitbandversorgung Schwarzwald – Baar - Kreis**

Schreiben vom 22.03.2023

Es werden keine Einwände erhoben, aber es wird darauf hingewiesen, dass sich aus §77i Abs. 7 Satz 2 TKG die Pflicht ergibt, bei Erschließung von Neubaugebieten bzw. Umstrukturierungen eine mit Glasfaserkabeln ausgestattete Netzinfrastruktur mitzuverlegen. Diese Pflicht betrifft grundsätzlich die Kommune: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Deshalb sind dem ZV Breitband Lagepläne zu übergeben. Die Lagepläne sollten Angaben zu Einteilung der Grundstücke und falls möglich Angaben zu Wohneinheiten enthalten. Die Unterlagen müssen frühzeitig (mind. 4 Monate vor Ausschreibungstermin) beim ZV Breitband für die Planung und Erstellung von Ausschreibungsunterlagen übergeben werden. Unter gewissen Bedingungen

ist die Zuführung zum Neubaugebiet förderfähig. Für eine Prüfung der Förderfähigkeit und einreichen eines Förderantrags ist ein gewisse Vorlaufzeit nötig (4 Monate). Des Weiteren ist sicherzustellen, dass Bauherren den Hinweis bekommen, dass ein Anschluss ans Breitbandnetz möglich ist und wegen der Inbetriebnahme des Anschlusses, sie sich beim ZV Breitband melden sollen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.8 Deutsche Telekom AG**

Schreiben vom 23.03.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwände vorgebracht, es wird aber auf folgendes hingewiesen:

Im Planbereich befinden sich am östlichen Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.