Landratsamt Emmendingen

Hausanschrift: Bahnhofstr. 2-4 - 79312 Emmendingen
Eingang: Cornelia-Passage
Zentrale: Tel. 07641/451-0 / Fax 07641/451-400
E-mail: mail@landkreis-emmendingen.de
Internet: http://www.landkreis-emmendingen.de
Öffnungszeiten (allgemein): Mo, Die, Do, Fr, 8.30 bis 12.00 Uhr
Do, 14.00 bis 18.00 Uhr, **Mi keine Öffnungszeit**

Landratsamt Emmendingen – Postfach 1120 – 79301 Emmendingen

Gemeindeverwaltungsverband Elzach
Herrn Tobias Kury
Hauptstraße 69
79215 Elzach

Bürgermeisteramt Elzach
Eing.: 30. MAI 2017 Uhr

Amt für Bauen und Naturschutz
- Bauleitplanung -

Herr Santo
Telefon 07641/451-379
Telefax 07641/451-5059
E-Mail r.santo@landkreis-emmendingen.de
Bahnhofstraße 2 - 4
Zimmer 145 (Westend)

23.05.2017

Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Sauter Areal" der Stadt Elzach
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 07.04.2017
Fristablauf am 23.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zu der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:

I. Straßenbauverwaltung (für den Landkreis als Gebietskörperschaft und Aufgabenträger, Herr Rees vom 18.05.2017)

Der Bebauungsplan ist über 100 m vom der B 294 entfernt und wird über den gut ausgebauten Knotenunkt Schwarzwaldstraße/ Freiburger Straße an das klassifizierte Straßennetz erschlossen. Hierzu bestehen von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Bedenken und Anregungen.

II. Belange des Umweltschutzes

1. Untere Naturschutzbehörde (Herr Stubert, Herr Schill vom 23.05.2017)

Gemäß §§ 1, 1 a BauGB und § 18 BNatSchG ist in der Abwägung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz des Eingriffs durch den Bebauungsplan zu entscheiden. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB ist ein Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB zu erstellen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein „Vorschlag zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes (Scopingpapier)" (Stand: 07.03.2017) mit Anlagen (saP) vorgelegt. Für die Offenlage wurde ein vollständiger Umweltbericht angekündigt.

Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Sauter-Areal" bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete vorhanden, die Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen kann mit der Umsetzung von begleitenden Maßnahmen weitgehend vermieden werden. Artenschutzrechtliche Belange sind mit der Umsetzung der im Scopingpapier vorgeschlagenen Maßnahmen nicht betroffen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fehlt bisher. Daher können Art und Umfang der erforderlichen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt noch nicht abschließend beurteilt werden.

In die Bilanzierung müssen als Biotop kartierte Hecken auch als solche berechnet werden. Sollten diese momentan nicht mehr vorhanden sein, ist von einer ordnungswidrigen, aktiven Entfernung der Biotope auszugehen, da eine Hecke nicht durch allgemeine Veränderungen des Naturhaushalts (veränderte Regenmengen o.ä.) verschwindet.

Die Durchführung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen ist zum Teil auf privaten Flächen vorsehen. Hier ist die Umsetzung erfahrungsgemäß nur sehr schwer durchzusetzen. Es wird empfohlen, die Flächen für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen in öffentlichen Besitz zu überführen. Insgesamt können alle Flächen, die in privatem Besitz sind und als Kompensation dienen sollen, nur mit dem Wert für „Garten" (6 Punkte/m²) in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgenommen werden.

Bei der Anlage oder Entwicklung von Hecken auf privaten Grundstücken (vermutlich handelt es sich bei der Fläche F4 um eine private Fläche) werden erfahrungsgemäß nicht ausschließlich heimischen Pflanzen verwendet. Um diese Maßnahme wie geplant umzusetzen („Erhalt und Vergrößerung der bestehenden Feldhecke") und zu bilanzieren, ist die Fläche in öffentlichen Besitz zu übernehmen. Ansonsten kann die vorgesehene Kompensation ebenfalls nur mit dem Wert für „Garten" (6 Punkte/m²) berechnet werden.

Da der Biotopschutz nach § 33 NatSchG lediglich für Feldhecken und Feldgehölze in der freien Landschaft gilt und daher der gesetzliche Schutz mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes entfällt, ist für eine rechtliche Sicherung innerhalb eines Bebauungsplangebiets eine Festsetzung erforderlich. Eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG Abs. 3 i.V. mit § 33 NatSchG kann nur erteilt werden, wenn diese rechtliche Sicherung im Bebauungsplan vorgenommen wird. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Biotopflächen außerhalb des Bebauungsplanes zwar gesetzlich erhalten werden müssen, dennoch werden „Begehrlichkeiten" der Eigentümer der angrenzenden Wohngrundstücke entstehen, die Biotope zurückzuschneiden oder zurückzudrängen, um eine bessere Besonnung ihrer Grundstücke zu erreichen. Hier sollte eine faktische Sicherung (z.B. eine Einzäunung) vorgenommen und die potentiellen Käufer der Baugrundstücke darauf explizit hingewiesen werden.

Die Anlage einer Streuobstwiese (Fläche F5) ist aufgrund der Lage, der Beschattung und des Flächenzuschnitts nur mit Schwierigkeiten möglich. Zudem ist bei der Anlage von Streuobstwiesen die langjährige Pflege sicherzustellen. Daher wird eine Änderung dieser Maßnahme empfohlen. Auch hier stellt sich die Frage nach der Sicherung einer langjährigen Pflege, da es sich um eine private Grünfläche handelt.

Sollte dennoch ein Baumbestand auf der Fläche F5 geplant werden, wird die Pflanzung heimischer Laubbaumarten (z.B. Eichen, Zitterpappel, Speierling) im weiten Verband (ca. 50 Bäume / ha) empfohlen. Damit entfallen aufwendige Pflegearbeiten (Schnitt, Stützung, Pflanzenschutz). Unter diesen Bäumen kann ebenso eine artenreiche Wiese angelegt und bewirtschaftet werden.

Sollte für das Schutzgut „Boden" keine Kompensation erreicht werden können, werden schutzgutübergreifende Maßnahmen vorgeschlagen.

Unabhängig davon, wie die einzelnen grünordnerischen Festsetzungen ausformuliert werden (siehe obige Anregungen), muss deren Umsetzung überwacht werden. In diesem Zusammenhang wird um Vorlage eines Kontrollberichts, z.B. eines Fachbüros oder einer ökologischen Baubegleitung, gebeten.

Der Naturschutzbeauftragte merkt an, dass das Grundstück Flst.Nr. 542 (Grünschnittsammelplatz?) nicht in die Bauleitplanung aufgenommen wurde, obwohl es bereits entsprechend als Lagerfläche genutzt wird. Es wird angeregt, den rechtlichen Status zu

klären bzw. die konkrete Nutzung zu sichern, sofern sie längerfristig bestehen bleiben soll.

2. *Untere Wasserbehörde (Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Herr Munding vom 18.05.2017)*

2.1 Oberflächengewässer:

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ_{100}) sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, Risikogebiete (HQ_{extrem}) sollen im Bebauungsplan vermerkt werden (§ 9 (6a) BauGB). Wir bitten um Beachtung.

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes (Flst. Nr. 556/98 und 542/1) ist eine kleine Fläche als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Hier sind die Bebauungsplangrenzen und die Straßenführung zu ändern, da bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt ist (§ 78 (1) Ziffer 1).

Entlang des Yachbachs sind im Plan „Wasserflächen" eingetragen. Diese entsprechen aber nicht dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, dies reicht weiter in das Bebauungsplangebiet herein. Die korrekte Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist im Plan darzustellen (s.o.).

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht entlang des Yachbachs in das Bebauungsplangebiet herein. Dies ist nur zulässig, sofern die Nutzung hier als „Grünfläche" festgesetzt ist und es eindeutig kenntlich gemacht ist, dass in diesem Bereich bauliche Anlagen jeder Art (inklusive Bodenauftrag) verboten sind. Die Regelungen zum Gewässerrandstreifen gelten davon unbeschadet.

Im Fall eines HQ_{extrem} werden wenige Flächen im Randgebiet des Bebauungsplans bis zur Baugrenze eingestaut. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Ob für das Gebiet des Flächennutzungsplans eine Gefahr bei Starkregenereignissen besteht, kann nicht beurteilt werden. Vom Land Baden-Württemberg wird den Kommunen empfohlen, sich mit der Thematik „Kommunales Starkregenmanagement" auseinander zu setzen. Mit dem Leitfaden zum kommunalen Starkregenrisikomanagement stellt das Land den Kommunen ein einheitliches Verfahren zur Verfügung, um Gefahren und Risiken zu analysieren und so kommunale Starkregenkarten zu erstellen. Mithilfe der Karten können Kommunen einschätzen, wo sich Oberflächenabfluss sammelt und wo er abfließt. Auf dieser Grundlage können Städte und Gemeinden Maßnahmen erarbeiten, die mögliche Schäden im Ernstfall vermeiden oder zumindest spürbar verringern. Die Verantwortung hierfür obliegt den Kommunen. Nachfolgend der Link zum „*Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg*": http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/.

Wir empfehlen, auf die mögliche Überflutungsgefahr infolge von Sturzfluten/wild abfließenden Hangwassers bei Starkregenereignissen und auf eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hinzuweisen.

Wir weisen darauf hin, dass für den Umbau/Neubau der Brücke über den Yachbach (S.7 Begründung Teil 1) ein Wasserrechtsverfahren notwendig ist.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Legendensignatur für den Gewässerrandstreifen nicht mit der Plandarstellung übereinstimmt. Für die Fläche F3 (siehe S. 11 Grünordnungskonzept) sollte eine hellgrüne Flächensignatur (Private Grünfläche) verwendet werden, um die Ausgleichsfläche von der Fläche des Gewerbegebietes abzugrenzen.

Die Durchführung von Maßnahmen entlang des Yachbachs (F1 – F3) zur Verbesserung des Gewässerumfeldes werden unsererseits befürwortet und begrüßt.

2.2 Grundwasser:

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros bzw. durch Schürfgruben oder Probebohrungen zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind nicht zulässig.

2.3 Abwasser:

Eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers bzw. eine Einleitung in den Yachbach sind erlaubnispflichtig.
Ein Entwässerungskonzept soll in die spätere Offenlage eingearbeitet werden und ein Bodengutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorgesehen.
Wir bitten, die vorgesehene Entwässerung des Plangebietes zeitnah mit uns abzustimmen.

2.4 Wasserversorgung:

Gemäß Begründung Seite 20 Ziffer 7 wird die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser mit Anschluss an die örtliche Infrastruktur erst im weiteren Verfahren erst geprüft.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein **wasserrechtliches Erlaubnisverfahren** erforderlich ist.

2.5 Altlasten und Bodenschutz:

Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2011).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Bodenschutz

Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Vorgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" durchzuführen. Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich ein wesentlicher Anteil des Ausgleichsdefizits auch aus den Eingriffen in den Boden. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserungen) sollten daher in Erwägung gezogen werden. Kompensationsmaßnahmen, sofern sie bodenbezogen sind, bitten wir mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz (Herr Borgdorf vom 18.05.2017, Herr Schumacher vom 10.05.2017)

Immissionsschutz
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich Immissionsschutzes erhebliche Bedenken vorzubringen.

Mit jeder Eigenart eines Baugebiets – hier insbesondere das allgemeine Wohngebiet – sind Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen verbunden. Um diesen Erwartungen gerecht zu werden, sind u. E. die Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete schon auf den Rand einer bebaubaren Grundstücksfläche zu beziehen und als Ziel des Schallschutzes zu betrachten.

Obgleich eine lärmschützende Grundrissausrichtung und Regelungen zu Dämmmaßnahmen an der Außenhülle von Gebäuden festgesetzt worden sind, sind Immissionskonflikte – insbesondere durch die Nähe der in Zukunft elektrifizierten Bahnstrecke – schon jetzt absehbar.

Wir bitten um Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung.

Abfallwirtschaft
Gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

   Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

   In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

3. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.
7. Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.
8. Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

III. Straßenverkehrsamt (Herr Dorst vom 12.05.2017)

Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die Verflechtung verschiedener Nutzungen ist darauf zu achten, dass ein ausreichend dimensioniertes und leistungsfähiges Straßennetz vorgehalten wird um dadurch u. a. die gesetzlich verlangten Einsatzzeiten der Rettungsdienste einhalten zu können. Gegebenenfalls sind bereits vorhandene Straßen zu ertüchtigen.

IV. Gesundheitsamt (Herr Wolf vom 18.05.2017)

Wir setzen voraus, dass die herzustellenden Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung (Ortsnetz) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Werden Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spülleitungen geplant, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden.

Zu möglichen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen sollte zuständigkeitshalber das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz gehört werden. Belange des Lärmschutzes liegen zuständigkeitshalber bei der Unteren Immissionsschutzbehörde.

V. Vermessungsamt (Herr Schwartz vom 23.05.2017)

Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.

VI. Amt für Flurneuordnung (Herr Scheidt vom 20.04.2017)

Von der im Betreff genannten Maßnahme sind weder laufende noch geplante Flurbereinigungsverfahren betroffen. Aus diesem Grund haben wir weder Anregungen noch Bedenken.

VII. Landwirtschaftsamt (Frau Pauer vom 03.05.2017)

Sollten im Laufe des weiteren Verfahrens Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig sein, sollten diese nicht auf hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen der Qualitätsstufe Vorrangfläche I und II geplant werden. Wir bitten um weitere Beteiligung.

VIII. Forstliche Belange (Herr Moosmayer vom 22.05.2017)

Zum vorgelegten Bebauungsplan „Sauter-Areals“ nimmt das Forstamt wie folgt Stellung:

An das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten ein nach § 30a LWaldG geschütztes Waldbiotop (Nr.: 278143166175) auf Flurstück-Nr. 556/43, Elzach an. In der Waldbiotopkartierung ist es als „kleiner Eichen-Hainbuchen-Bestand“ und als Feldgehölz beschrieben. Durch die angrenzende Wohnbebauung darf der Erhalt und die ungestörte Entwicklung dieses Biotopes nicht in Frage gestellt werden.

Im südlichen Bereich rückt die geplante Wohnbebauung dicht an die Grenze zum Waldbiotop heran. Im nördlichen Bereich ist eine private Grünfläche/Gartenanlage vorgesehen. Diese neuen, angrenzenden Nutzungen lassen Beeinträchtigungen des Biotopes vermuten: Durch Begehen des Biotopes, durch unrechtmäßige Ablagerung von Garten-Grünschnitt oder durch Verstärkte Nutzung der Biotopfläche durch Haustiere, um nur einige Beispiele zu nennen.

Auch wenn die Waldbiotopfläche außerhalb des Bebauungsplanes liegt, so reichen die erwartbaren, negativen Beeinträchtigungen aus der vorgesehen Nutzungsänderung aus dem Bebauungsgebiet hinaus. Daher gehört der Schutz des Waldbiotopes in den Gesamtzusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Forstamt schlägt daher als geeignete Maßnahme den verpflichtenden Bau eines Zaunes auf der Grenze zum Waldbiotop im Bebauungsplangebiet vor.

IX. Beteiligung weiterer Behörden / Belange weiterer Dienststellen

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Herr Kißling vom 09.05.2017)

Zum Vorhaben der Stadt Elzach weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Einhaltung der **Belange der Müllabfuhr** hin „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; (siehe Anlage).

Des Weiteren bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bedenken, dass Möglichkeiten zur **Vermeidung** von **Erdaushub** vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländeniveau (Erdmassenausgleich) gegeben sind.

Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als **Verwertung** bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden.

Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten.

Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.

Untere Baurechtsbehörde (Herr Vogt vom 24.04.2017)

Keine Anregungen oder Bedenken.

Amt für ÖPNV (Herr Anders vom 15.05.2017)

Der Bebauungsplan "Sauter-Areal" grenzt im Osten direkt an die Bahnlinie.

Wir weisen darauf hin, dass aktuell das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Elztalbahn läuft. Im Rahmen des Ausbaus der Elztalbahn wird die gesamte Strecke elektrifiziert, somit werden auch entlang des Bereichs des Sauter-Areals Oberleitungsmasten auf den angrenzenden DB Grundstücken errichtet werden. In zwei Bereichen wird auf dem Grundstück des Sauter-Areals aufgrund der Oberleitung eine dingliche Sicherung notwendig.

Dies dürfte der als grünordnerischen Maßnahme eingezeichneten Fläche F4 im Bebauungsplan entsprechen. Daneben ist eine minimale Fläche zur dinglichen Sicherung im Bereich des Durchlasses @300 vorgesehen. Siehe Planausschnitt (Anlage):

Planausschnitt aus Planfeststellungsunterlagen 9.3.19 Grunderwerbsdetailplan

Nach Ausbau der Elztalbahn ist in den HVZ ein Halbstundentakt bis nach Elzach vorgesehen (Berücksichtigung bei schalltechnischer Untersuchung der Gebäude im Sauter-Areal)

Untere Denkmalschutzbehörde (Herr Santo vom 11.05.2017)
Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes sind berücksichtigt.

X. Bauleitplanung (Herr Santo vom 11.05.2017)

1. Planunterlagen, Allgemeines

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens fanden bereits zahlreiche Vorgespräche statt, deren Ergebnisse Eingang in die vorliegende Planung gefunden haben. Wir begrüßen ausdrücklich die Überplanung des Sauter-Areals und die damit verbundene Ordnung unter städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Gesichtspunkten.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 sieht für die überplante Fläche eine Grünfläche vor. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Allerdings erfolgt nach § 8 Abs.3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung bestätigt.

3. Weiteres Verfahren

3.1 Bei der nächsten Verfahrensstufe der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfes sind außer den üblichen Unterlagen, die zum Änderungsentwurf eines Bauleitplanes gehören, einschließlich des Umweltberichtes, auch die nach Ihrer Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten mit auszulegen. Dazu gehört ferner die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (siehe § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf ist in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslage hinzuweisen.

Wir verwiesen hierzu auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 12.06.12, AZ: 8 S 1337/10 (sowie auf die Bestätigung dieses Urteil durch das Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013 (AZ: 4 CN 3.12)), wonach es ..."ausreichend, aber auch erforderlich ist, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Informationen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer **schlagwortartigen Kurzcharakterisierung** zu bezeichnen.

Diesen Anforderungen ist **nicht** genügt, wenn in dem Bekanntmachungstext lediglich auf ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie auf den Umweltbericht hingewiesen wird, die in letzterem enthaltenen umweltbezogenen Informationen aber nicht mit einer themenbezogenen Kurzcharakterisierung bezeichnet werden"....

Wie eine solche Zusammenfassung im Einzelnen auszusehen hat, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend ist stets, ob die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten **Anstoßfunktion** gerecht werden. Das kann im Einzelfall bereits bei einer schlagwortartigen Bezeichnung behandelter Umweltthemen der Fall sein. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. In diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen sogar eine Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen kann hierbei grundsätzlich nicht mehr als eine Gliederungshilfe sein, weil die bekanntzumachenden Umweltinformationen stets nur den konkret vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen entnommen werden können.

3.2 Im Rahmen der nächsten Beteiligungsstufe bitten wir um die Übersendung der Ergebnisse der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Dies kann auch in elektronischer Form erfolgen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Santo

Anlage
„Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr“ (Eigenbetrieb Abfallwirtschaft)
Planausschnitt aus Planfeststellungsunterlagen 9.3.19 Grunderwerbsdetailplan (Amt für ÖPNV)

Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein

0Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 8 60 | 79008 Freiburg

GVV Elzach
Herr Thomas Kury
Hauptstraße 69
79215 Elzach

Unser Zeichen
HGF-as
Ihre Ansprechpartnerin
Andrea Steuer
E-Mail
andrea.steuer@freiburg.ihk.de
Telefon
+49 761 38 58- 119
Telefax
+49 761 38 58- 4119

Freiburg, 19. April 2017

- Bebauungsplanverfahren "Sauter-Areal" der Stadt Elzach
- 11. punktuelle Änderung des FNP des GVV Elzach für obigen Bereich;
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Kury,

wir bedanken uns für Ihre Schreiben vom 7.4.2017 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren Stellung zu nehmen.

Wie der Bebauungsplanentwurf deutlich zeigt, stellen die geplanten Wohngebietsflächen an sich sowie deren Erschließung über die gewerblich genutzten Flächen südlich davon die neuralgischen Punkte der Planung dar. Die vorhandene Geländetopografie verschärft die mit Realisierung der Planung entstehende Lärmproblematik wohl noch.

Begrüßt wird, dass sich die Stadt ausführlich mit den möglichen Nutzungskonflikten zwischen empfindlicher Wohnnutzung und gewerblichen Tätigkeiten auseinandersetzt und hierzu ein Lärmgutachten erstellen lässt. Die bisher vorliegende Gutachtenversion ist laut Entwurf v.a. hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkungen wohl noch zu vertiefen und mögliche Lärmschutzmaßnahmen dezidiert zu prüfen.

Sowohl nördlich, als auch südlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe. Im Süden schließt sich das Elzacher Industriegebiet an. Durch die Planung dürfen den bestehenden Betrieben keinerlei Nachteile entstehen, auch nicht durch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen. Sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein, dürfen den Betrieben dafür keine Kosten aufgedrückt werden. Wir möchten noch anmerken, dass im zeichnerischen Teil östlich des EDEKA-Marktes der hier ansässige Kfz-Lackierbetrieb fehlt.

Eine abschließende Stellungnahme ist ohne Vorliegen des endgültigen Schallgutachtens derzeit nicht möglich. Da die Änderung des FNP unmittelbar damit zusammenhängt, gilt dies auch hier. Wie oben bereits angesprochen, wird auch die derzeit vorgesehene Erschließung durch die gewerblich genutzten Bereiche nicht unkritisch gesehen. Mit welchem gewerblichen und privaten Verkehr wird gerechnet? (Ist bspw. hinsichtlich der Firma Sauter oder anderen Betrieben im MI-Teil auch mit Einkaufsverkehr zu rechnen?) Hier wird empfohlen, nochmals nach alternativen Möglichkeiten zu suchen. Müsste nicht auch die Sägewerkstraße mit in den

Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, da sie – entsprechend dem künftig zu erwartenden Verkehr – sicherlich zu erweitern sein dürfte?

Weitere Anmerkungen:

In Ziffer 3 der Begründung wird bezüglich der Wohngebäude östlich der Planstraße angemerkt, dass diese Wohn- und Aufenthaltsbereiche nach Westen erhalten könnten, da diese Seite „lärmabgewandt" sei. Dies ist den beigefügten Lärmkarten nicht zu entnehmen, auch die Westseite liegt fast durchgängig im Lärmpegelbereich III oder höher! Bei Betrachtung des Gewerbelärms dürfte sich diese Aussage u.E. ohnehin relativieren. Kann hier überhaupt attraktive Wohnbebauung entstehen?

Es wird angenommen, dass Ziffer 1.10 der textlichen Festsetzungen derzeit ausschließlich Festsetzungen zum Verkehrslärm enthält?

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Hauptgeschäftsführung / Stab
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

Regionalverband
Südlicher Oberrhein

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg

Gemeindeverwaltungsverband Elzach
Herr Kury
Hauptstraße 69
79215 Elzach

IM ZENTRUM DER TRINATIONALEN METROPOLREGION OBERRHEIN

11. Änderung des Flächennutzungsplans betr. „Sauter-Areal", Gemeindeverwaltungsverband Elzach,

Bebauungsplan „Sauter-Areal", Stadt Elzach,

hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 07.04.2017

Ansprechpartner/in:
Ingo Jehle

Durchwahl:
0761/70327-25

Unser Zeichen:
GemK/25

Datum:
22.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Schwerpunkt der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Sauter-Areal" bildet die Standortsicherung der neuen Feuerwehr-/ Rettungswache sowie des neuen Bauhofs (0,80 ha). Darüber hinaus werden Wohnbauflächen (0,83 ha), Gewerbeflächen (0,36 ha) und Mischbauflächen (0,55 ha) dargestellt bzw. festgesetzt.

Die Stadt Elzach bildet nach dem gesamtfortgeschriebenen Regionalplan, der von der Verbandsversammlung am 08.12.2016 als Satzung beschlossen wurde, ein Unterzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit in den Bereichen Wohnen und Gewerbe (Kategorie C).

Um die Flächeninanspruchnahmen der Stadt Elzach, die über den ursprünglich genehmigten FNP aus dem Jahr 2004 hinausgehen, ersehen zu können, sind die vergangenen FNP-Änderungen in der Begründung inhaltlich aufzuführen. Dies kann bei der vorliegenden FNP-Änderung sowie bei einer zukünftigen FNP-Gesamtfortschreibung von Gewicht sein. Inwieweit dann bereits realisierte Gewerbe- und Wohnbauflächen bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden sollten, ist abzustimmen.

Regionalverband
Südlicher Oberrhein
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstrasse 19
79102 Freiburg i. Br.

Tel: +49(0)761/70327-0
Fax: +49(0)761/70327-50
rvso@region-suedlicher-oberrhein.de
www.region-suedlicher-oberrhein.de

Laut Begründung zu Plansatz 2.4.1.2 des Regionalplans bezieht sich die Festlegung der verstärkten Siedlungstätigkeit grundsätzlich auf eine Gemeinde (und nicht auf Gemeindeteile), da nur auf dieser Ebene nachvollziehbar ein Flächenbedarf auf Grundlage der Bevölkerungsstatistik abgeleitet werden kann. Um den Flächenbedarf der punktuellen Änderung in diesem Kontext sehen zu können, soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,45% pro Jahr auf die gesamte Einwohnerzahl der Stadt Elzach bezogen werden. Hieraus ergibt sich in den nächsten 5 Jahren ein Wohnbauflächenbedarf von 3,52 ha. Die vorgesehene Wohnbaufläche umfasst lt. Begründung zur FNP-Änderung 1,1 ha (0,83 ha W + 0,27 ha M). Da nach Plansatz 2.4.1.2 die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus vorrangig im Kernort stattzufinden hat, bestehen gegenüber der vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich keine Einwendungen. Es ist jedoch zu prüfen, ob vorhandene Wohnbauflächen bzw. Baulücken genutzt werden könnten.

Für die geplante Gewerbefläche von 0,64 ha (0,36 ha G + 0,28 ha M) ist der Bedarf nachzuweisen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob vorhandene Gewerbeflächen genutzt werden könnten.

Aufgrund der großen Wohnbaulandnachfrage in Elzach, regen wir eine dichtere Bauweise an. Der teilweise vorgesehene Geschosswohnungsbau sollte im Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zwingend festgesetzt werden. Freistehende Einfamilienhäuser sind aufgrund ihres großen Flächenverbrauchs u.E. nicht das geeignete Mittel, um der großen Baulandnachfrage gerecht zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

I. Jehle

Ingo Jehle

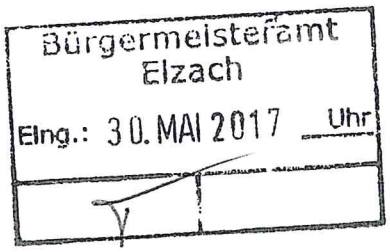
Handelsverband
Südbaden e.V.

Handelsverband Südbaden e.V. · Postfach 473 · 79004 Freiburg

Gemeindeverwaltungsverband Elzach
Hauptstraße 69
79215 Elzach

29.05.2017

Dipl.-Bw. Utz Geiselhart
☎ 07531/22934
geiselhart@hv-suedbaden.de



Bebauungsplan „Sauter-Areal" Gemarkung der Stadt Elzach
Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

kürzlich haben Sie dem Handelsverband mitgeteilt, dass die vorgesehene Planung die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Gartenbaubetriebes Sauter ordnen und sichern soll.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen neben eines Allgemeinen Wohngebietes auch ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sein.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nicht zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind hier nur bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig, wobei die zugrunde liegende geltende Sortimentsliste anzuwenden ist. Ausnahmsweise sind allerdings in unselbständigen Verkaufsstätten vorgenannte Sortimente zulässig, sofern sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche von 100 qm im Einzelfall nicht überschritten wird.

Im ebenfalls vorgesehenen Gewerbegebiet sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie unselbständige Verkaufsstätten bilden, einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 qm im Einzelfall nicht überschritten wird. Das gilt auch für unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind.

In der Bewertung der planungsrechtlichen Festsetzungen kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass die einzelhandelsbezogenen Regelungen

Handel + Dienstleistung

Eisenbahnstraße 68–70
79098 Freiburg
Telefon 07 61 / 3 68 76-0
Telefax 07 61 / 3 68 76 55
fr@hv-suedbaden.de
www.hv-suedbaden.de

Eintragung:
Amtsgericht Freiburg VR 16

Handelsverband
Südbaden e.V.

nachvollziehbar sind und auch begründet. Insofern werden von hier aus keine Anregungen oder Bedenken gegen die Bebauungsplanaufstellung vorgetragen.

Verbunden mit dem Dank für die Beteiligung verbleibt

mit freundlichen Grüßen

Utz Geiselhart
Stellvertr. Hauptgeschäftsführer

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg

Gemeindeverwaltungsverband Elzach
Hauptstraße 69
79215 Elzach

REFERENZEN	Ihr Az.: ku/a Anschreiben vom 07.04.2017
ANSPRECHPARTNER	PTI 31-Pb4, Hans-Georg Basler
TELEFONNUMMER	0781 838 6631
DATUM	10.05.2017
BETRIFFT	Stadt Elzach, Bebauungsplan „Sauter-Areal“

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.
Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg
Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL SW PTI 31, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg
Telefon: 07818386631 | E-Mail: Hans-Georg.Basler@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789-0GP

DATUM 10.05.2017
EMPFÄNGER
SEITE 2

Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.
Nicolas Schweizer

i.A.
Hans-Georg Basler

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg
Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL SW PTI 31, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg
Telefon: 07818386631 | E-Mail: Hans-Georg.Basler@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Ein Unternehmen
der EnBW

Bürgermeisteramt
Elzach
Eing.: 19. APR. 2017

Netze BW

Netze BW GmbH · Herbolzheimer Straße 36 · 79365 Rheinhausen

Gemeindeverwaltungsverband Elzach
Hauptstraße 69
79215 Elzach

Name Hanspeter Mirwald
Bereich Netzplanung mir/es
Telefon +49 7643 808-146
Telefax +49 7643 808-297
E-Mail h.mirwald@netze-bw.de
Ihr Zeichen ku/a
Ihr Schreiben 7. April 2017

Datum 13. April 2017

Stadt Elzach
Bebauungsplan "Sauter-Areal" mit örtlichen Bauvorschriften
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.

Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz § 2 Absatz 5 stellen wir folgenden Antrag:

Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorenstation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5 x 5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Transformatorenstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Nach der auf dem Urteil des BVerwG – 8 C 85/86 – vom 11.12.1987 beruhenden Entscheidung des VGH Baden-Württemberg – 2 S 1826/89 – vom 31.01.1991 und den Ausführungen des Gemeindetages Baden-Württemberg in der Arbeitsmappe Ziffer 5 „Erschließungsbeitrag nach dem BauGB" erfüllen Transformatorenstationen in Baugebieten Erschließungsfunktion. Ihre Grundstücksflächen unterliegen nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB. Wir bitten deshalb, bei der Festlegung der Erschließungskosten die Flächen der Stationsgrundstücke auszunehmen und diese Kosten auf die übrigen Erschließungsflächen zu verteilen. Bei dieser Vorgehensweise erleiden die Gemeinden keine Mindereinnahmen an Erschließungskosten. Wir bitten um Verständnis, dass wir derartige Zahlungen deshalb nicht leisten können.

Netze BW

Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen.

Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "**Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen**", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind, in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wir bitten Sie, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage" erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten benötigen wir eine Bauzeit von ca. acht Wochen.

Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben.

Wir bitten zu gegebener Zeit um Übersendung eines Bauzeitenplanes.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.

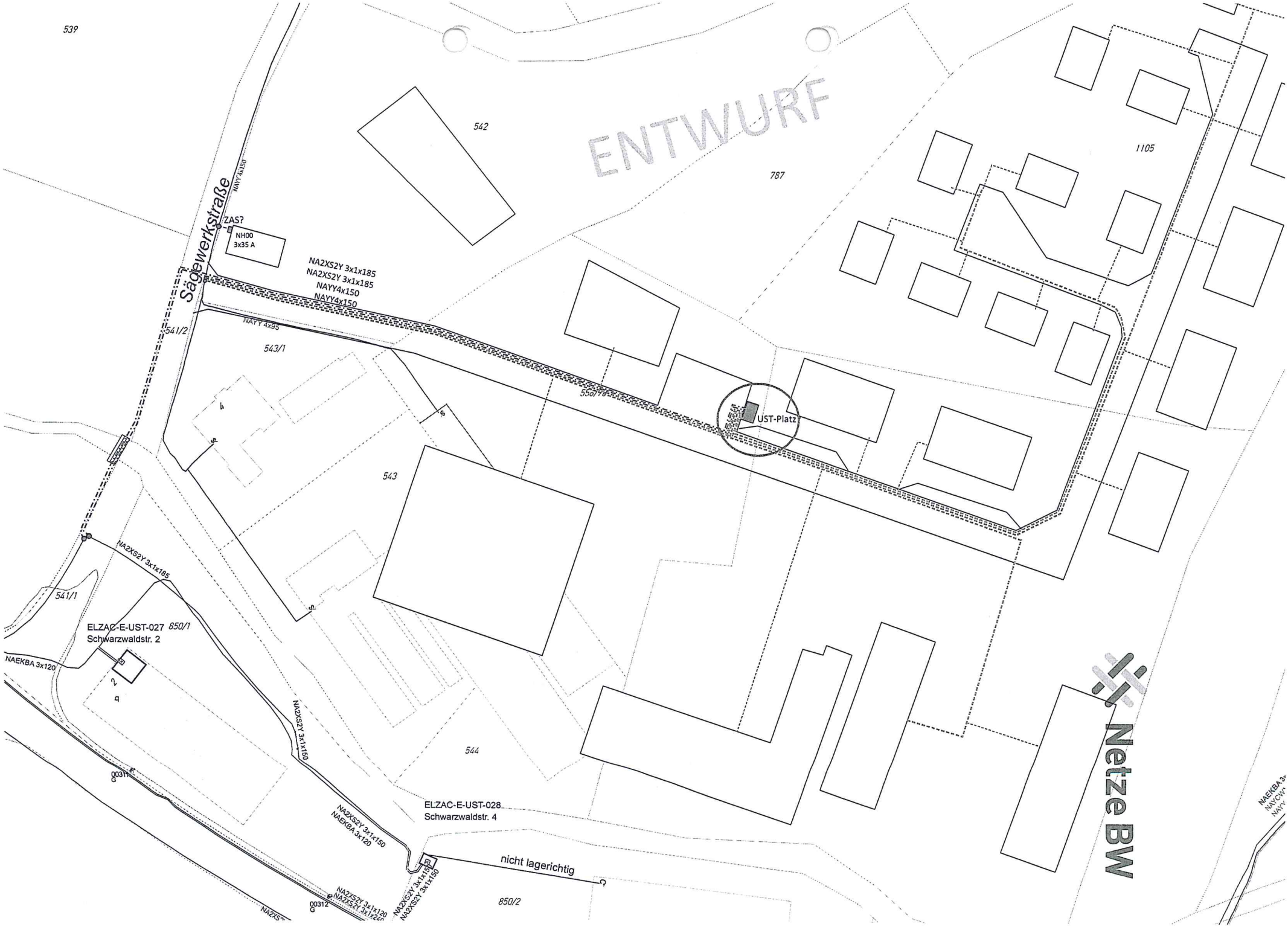
Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Hanspeter Mirwald

Anlage:

1 Planauszug


ENTWURF
539
542
787
1105
Sägewerkstraße
NAYY 4x150
ZAS?
NH00
3x35 A
NA2XS2Y 3x1x185
NA2XS2Y 3x1x185
NAYY4x150
NAYY4x150
541/2
NAYY 4x95
543/1
550/7
UST-Platz
543
NA2XS2Y 3x1x185
541/1
ELZAC-E-UST-027
Schwarzwaldstr. 2
850/1
NAEKBA 3x120
NA2XS2Y 3x1x150
544
ELZAC-E-UST-028
Schwarzwaldstr. 4
NA2XS2Y 3x1x150
NAEKBA 3x120
nicht lagerichtig
NA2XS2Y 3x1x150
NA2XS2Y 3x1x120
NA2XS2Y 3x1x150
850/2
Netze BW

Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Dachverband der Natur- und Umweltschutzverbände in Baden-Württemberg (§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und Umweltschutzvereinigung (§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Emmendingen
Gisela Schleinkofer
Asternweg 24
79312 Emmendingen

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Gemeindeverwaltungsverband
Rathaus

79215 Elzach

Bürgermeisteramt
Elzach
Eing.: 26. MAI 2017 Uhr

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom	Telefon/E-Mail
	22.05.2017/Völker	07641/48534, email LNV-bw.ak-em@gmx.de

Flächennutzungs- und Bebauungsplan „Sauter-Areal" in Elzach

Sehr geehrter Herr Kury!

Für die Übersendung der Unterlagen zur Erstellung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans „Sauter-Areal" in Elzach danken wir Ihnen. Diese Stellungnahme geben wir ab für alle im Landesnaturschutzverband LNV organisierten Verbände sowie für den Bund Umwelt- und Naturschutz Deutschland BUND.

Wir anerkennen den Bedarf an Baufläche in Elzach. In den Unterlagen werden auch Aspekte des Naturschutzes beachtet. Während die Fachleute des Büros Faktorgrün bei mehreren Begehungen keine Eidechsen entdecken konnten, huschte uns am 11. 05. diesen Jahres schon bald im Gelände eine (Zaun-)Eidechse über den Weg. Es ist davon auszugehen, dass noch weitere Tiere dort leben. Deren Lebensraum muss erhalten werden, z.B. durch Anlage eines Steingartens.

Die Planer sprechen zwar von einem am Yacher Bach zu erhaltenden Auwald, der nach unserer Definition aber nicht besteht. Wir begrüßen jedoch sehr, dass entlang des Bachs der vorhandene Uferbewuchs erhalten und erweitert werden soll.

Wir würden eine noch kompaktere Bebauung begrüßen. Allgemein werden der große Flächenverbrauch und die weite Versiegelung unserer Landschaft beklagt. Dem kann nur durch entsprechende Bebauungspläne mit engerer und höherer Bebauung abgeholfen werden wenn man nicht auf jegliche Ausweisung neuer Baugebiete verzichten will.

Mit freundlichen Grüßen
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
Arbeitskreis Emmendingen
i. A. Gisela Schleinkofer

Kopien: LNV GS, NB H. Hoernstein, H. Völker