



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

OZ	Behörde/Träger öffentlicher Belange - Stellungnahme -	Stellungnahme der Stadtplanung - Abwägungsvorschlag -
1.	<p><b>Abwasserzweckverband Raumschaft Hausach-Hornberg</b>  <b>Mail vom 18.01.2023</b></p>	
	<p>Zum Bebauungsplan liegt zur Zeit keine Berührung des AZV Hausach – Hornberg vor.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><b>bnNETZE GmbH, jetzt badenovaNETZE GmbH</b>  <b>Schreiben vom 23.01.2023</b></p>	
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einwendung keine</li> <li>2. Rechtsgrundlage entfällt</li> <li>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) entfällt</li> </ol> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

3.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	
	Keine Stellungnahme	
4.	<b>Finanzamt Wolfach</b>	
	Keine Stellungnahme	
5.	<b>Gemeindeverwaltung Oberwolfach</b>	
	Keine Stellungnahme	
6.	<b>Landesnaturausschuss Baden-Württemberg e.V.</b>	
	Keine Stellungnahme	
7.	<b>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</b> <b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b>	
	<p>Der seit ca. 3 Jahren ungenutzte und unbewohnte Allgeiershof in Übelbach, Stadt Wolfach soll zu einem Schulungszentrum umgebaut und als solches überwiegend wochentags von drei Firmen aus Wolfach und Schiltach für firmeneigene Zwecke genutzt werden. Hierfür erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets, Zweckbestimmung Schulungszentrum.</p> <p>Es wird ein Lärmgutachten empfohlen, um die Lärmbelastung der am nächsten zum Plangebiet gelegenen Wohnhäuser durch die neue Nutzung und den damit verbundenen erhöhten Verkehr zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die unmittelbaren Häuser in der Nachbarschaft gehören alle zum Allgeiershof und werden im Rahmen der neuen Nutzung mit genutzt. Die nächste Bebauung ist sehr weit entfernt und eine Lärmbelastung durch die neue Nutzung als Schulungszentrum daher nicht erkennbar.</p> <p>Aus diesem Grund erfolgte eine weitere Abstimmung mit dem Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht. Das Ergebnis ist in der Mail vom 15.05.2023) wie folgt dargelegt:</p> <p><i>Vielen Dank für die Information, dass die Gebäude und das Wohnhaus auf der anderen Seite der Straße Übelbach, gegenüber dem Hauptgebäude des Allgeiershofs, ebenfalls zum Allgeiershof gehören und im Rahmen der neuen Nutzung ebenfalls für eine neue Verwendung eingeplant sind.</i></p>

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

		<p><i>In diesem Fall ist ein Lärmgutachten zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Dies kann sich ändern, wenn die Nachbarschaft sich durch die neue Nutzung entgegen der aktuellen Einschätzung gestört fühlt; dieser Hinweis lediglich zur Information.</i></p> <p>Daher kann auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichtet werden. Die Begründung wird unter Ziffer 4.4 entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>8.</b></p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</b></p> <p><b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b></p>	
	<p>Zu dem mit Schreiben vom 11.01.2023 übersandten Bebauungsplanvorwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.</p> <p>Im Einzelnen wird zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>I.</b> <b><u>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</u></b></p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne des Merkblatts „Bauleitplanung“ Kapitel 3 hinsichtlich einer ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung (u. a. Entwässerung Stellplätze, Regenwassernutzung über Zisterne) noch unvollständig. Es wird um Konkretisierung hierzu gebeten.</p> <p>Des Weiteren existiert bzgl. der Entsorgung von häuslichen Abwässern gemäß den vorliegenden Unterlagen auf dem o. g. Anwesen eine Mehrkammergrube ohne Nachbehandlung, die nicht dem Stand der Technik</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser der gesamten Dachflächen wird in den bestehenden Teich östlich des Hofgebäudes eingeleitet. Für eine Eigen-Wassernutzung wird eine Zisterne dazwischengeschaltet. Die genaue Größe wird bei Detailplanung ermittelt. Ein Überlauf erfolgt in den Übelbach (bereits vorhanden). Die Stellplätze werden mit Drainpflaster oder Rasengittersteinen belegt. Zusätzlich werden sie über Entwässerungsleitungen angeschlossen und das Regenwasser wird ebenfalls in den Teich eingeleitet.</p> <p>In Abstimmung mit dem LRA erfolgt die Abwasserentsorgung aufgrund der zu erwartenden Menge über eine geschlossene Klärgrube. Diese wird in angemessenen Zeiträumen geleert und gereinigt.</p>

## **Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

entspricht und deren wasserrechtliche Einleiterlaubnis bis zum 31.12.2010 befristet war. In der vorgelegten Begründung wird unter Ziffer 2.8 lediglich darauf hingewiesen, dass das künftig anfallende Schmutzwasser in einer vollbiologischen Kleinkläranlage aufbereitet werden soll.

Für die Reinigung der anfallenden häuslichen Abwässer ist eine Kleinkläranlage erforderlich, die dem heutigen Stand der Technik gerecht wird. Damit eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann, muss eine Kleinkläranlage die Mindestanforderungen der Abwasserverordnung (AbwV) einhalten, um dem Stand der Technik zu entsprechen.

Seriengefertigte Kleinkläranlagen benötigen zumindest eine CE-Kennzeichnung basierend auf der Norm EN 12566. Neben seriengefertigten Anlagen gibt es noch weitere, die nicht werksmäßig hergestellt werden. Diese Anlagen müssen durch fachkundige Planer nach gültigen Regelwerken ausreichend dimensioniert und fachgerecht eingebaut werden. I.d.R. fallen darunter sogenannte naturnahe Reinigungsverfahren wie bepflanzte Bodenfilter oder Abwasserteiche.

Da die Einleitung in Außenbereichen i.d.R. in leistungsschwache Gewässer erfolgt, sollte die Kleinkläranlage Ablaufwerte von 20 mg/l BSB5 und 90 mg/l CSB (Ablaufklasse N) nachweisbar gewährleisten. In Abhängigkeit der Gewässersituation und den örtlichen Gegebenheiten können höhere Anforderungen gefordert werden.

Die Ableitung der gereinigten Abwässer hat vorrangig in ein geeignetes Oberflächengewässer zu erfolgen. Sofern kein geeignetes Oberflächengewässer zur Verfügung steht, kann die Ableitung über eine geordnete Versickerung in den Untergrund stattfinden.

Antragsunterlagen sind in 3facher Fertigung sowie in digitaler Form beim Landratsamt Ortenaukreis – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

Dies wird in der Begründung unter Ziffer 2.8.1.1 entsprechend angepasst. Die wasserrechtliche Genehmigung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt zusammen mit den Bauantragsunterlagen gestellt.

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Es sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Formloser Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis
- Lageplan mit Eintragung der Abwasseranlage und der Einleitungsstelle in das Gewässer/ Verrieselung
- Grundriss- und Schnittplan der/des Gebäude/s mit Eintragung der Abwasseranfallstellen, Grund- und Fallleitungen mit Dimensionierung
- Detailplan und Bemessungsgrundlage der Kleinkläranlage
- Zulassungsbescheid des DIBt incl. Anlagen / Bauwerkszeichnungen (Ausnahme „Naturnahe Reinigungsverfahren“)

Die Planung und Bauleitung darf nur durch erfahrene Fachkundige erfolgen.

Vor Eingang der o. g. Unterlagen bzw. der entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis kann dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

**II.**

Hinsichtlich der Themen „**Oberirdische Gewässer**“, „**Grundwasserschutz**“, „**Wasserversorgung**“, „**Altlasten**“ und „**Bodenschutz**“ sind keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

**Hinweis**

Im Übrigen wird auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblatts ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.

Es wird gebeten, das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz über die Berücksichtigung der von ihm vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Merkblatt befindet sich bereits nachrichtlich in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs erneut beteiligt.



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p><b>9. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft</b> <b>Schreiben vom 17.02.2023 per Mail</b></p>	
<p>Die Stadt Wolfach möchte den Erhalt des Allgeiershofs durch eine sinnvolle Umnutzung und dem Freiwerden gewerblicher Flächen im Bestand durch die Auslagerung der Schulungsräume ermöglichen. Die Umsetzung der konkreten Planungskonzeption wird begrüßt und von Seiten des Regierungspräsidiums und des Landratsamts unterstützt. Da eine Genehmigung auf Basis von § 35 BauGB ausscheidet, werden die planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert.</p> <p>Die überplante Fläche beträgt ca. 0,5 ha und wurde bisher als Weide genutzt. Bei dem Grundstück handelt es sich um Flächen der Bodenqualität Grenzflur. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung). Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Das Planungsgebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist mit Emissionen verbunden. Diese haben Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die von unbeteiligten Dritten genutzt werden. Um die Auswirkungen zu verringern und den Schutz von Anwohnern und Umstehenden zu gewährleisten, ist es notwendig, einen Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen derzeit nicht zu den o.g. Planungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Außenflächen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgeiershof“ werden schon seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt. Die Flächen werden in regelmäßigen Abständen im Auftrag des Investors gemäht. Dies wird auch weiterhin so durchgeführt. Eine weitere Nutzung besteht nicht.</p> <p>Die Freiflächen im Umfeld befinden sich im Eigentum des Investors. Daher ist keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung zu erwarten.</p> <p>Dieser Sachstand wird in der Begründung unter Ziffer 4.5 ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p><b>10. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz – Untere Wasserbehörde</b></p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p><b>11. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz                  Schreiben vom 22.02.2023 per Mail</b></p>	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO) nein</p> <p>2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO) nein</p> <p>3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG) nein</p> <p>4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG) -</p> <p>5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) ja – zu beachten</p> <p>6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG) ja</p> <p>7. Streuobstbestand nach § 33a BNatSchG nein</p> <p>8. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung) ja – Schwarzwald Mitte/Nord</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO) zu beachten

**Zusammenfassende Beurteilung**

**Artenschutz**

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros bioplan vom 02.12.2022 sind Auswirkungen und auszuführende Maßnahmen in Bezug auf die vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten erläutert. Neben einigen europäischen Vogelarten wurden vier Fledermausarten festgestellt. Ein Vorkommen des Steinkrebsses im Übelbach kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die in Kapitel 7 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen VM1 – Baufeldräumung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten, VM2 – Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten der Vogelarten, VM3 – Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten, VM4 – Vermeidung von Lichtemissionen zum Schutz der Fledermausartenarten, VM5 – Vermeidung von Beeinträchtigungen des Übelbachs zum Schutz des Steinkrebsses, VM6 – Vermeidung des Eingriffs in kartierte Biotope sowie VM7 – Ausgleich FFH-Mähwiese sind durchzuführen.

Ebenfalls durchzuführen ist die Vorsorgemaßnahme VoM 1 zum Schutz der gebäude- und höhlenbrütenden Vogelarten. Hierdurch kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG vermieden werden.

Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus, des Grauen Langohrs sowie der kleinen/großen Bartfledermaus verloren. Um die Verwirklichung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind die in Kapitel 7.3 dargestellten CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 zum Schutz der festgestellten Fleder-

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen werden in den Bebauungsvorschriften unter Ziffer 2.6.3 verbindlich festgesetzt. Die übrigen, außerhalb liegenden Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist diese Maßnahme durch Festsetzung unter Ziffer 2.6.4 und außerhalb durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die beiden CEF-Maßnahmen sind verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Maßnahme CEF 2 ist bereits vollständig umgesetzt. Für die Maßnahme CEF1 wurde der Dachstuhl der gegenüber liegenden Garagen bereits im März 2023 als Ersatzquartier hergerichtet. Die Umbauarbeiten des Allgeiershofs dürfen erst beginnen, wenn die Annahme des

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>mausarten im Bebauungsplan festzusetzen und vorgezogen umzusetzen. Die Option 1 der dargestellten CEF-Maßnahme CEF1 ist aus fachlicher Sicht die plausibelste und die Option, mit der höchsten Annahmewahrscheinlichkeit durch das Graue Langohr. Daher ist diese Option durchzuführen. Dadurch wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG weiterhin erfüllt.</p> <p>Die Umsetzung sowohl der Vorsorge-, Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.</p> <p>Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 zum Schutz Fledermausarten ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.</p> <p>Für die Vorsorgemaßnahme VoM1 (Nistkästen Höhlen- und Gebäudebrüter) ist eine konkrete Darstellung der geplanten Standorte erforderlich und nachzureichen. Diese Nistkästen sind parallel zum o.g. Monitoring ebenfalls zu kontrollieren.</p> <p><b>Umweltschaden</b></p> <p>Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p> <p><b>Biotope</b></p> <p>Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die beiden gesetzlich geschützten Biotope „Magerrasen beim Allgeiershof, Übelbachtal“ (Nr. 176153178041) und „Nasswiese S Allgeiershof, Übelbach“ (Nr. 176153170143). Diese Biotope dürfen während der Bauarbeiten nicht durch z.B. Befahren mit Fahrzeugen beeinträchtigt werden.</p>	<p>Ersatzquartiers festgestellt wurde. Die Option1 - der (teilweise) Erhalt des bestehenden Quartiers im Dachstuhl des Allgeiershofs bei Umsetzung des Vorhabens ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Um eine Erfüllung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, muss daher ein Ersatzquartier geschaffen werden.</p> <p>Diese ist sowohl unter Ziffer 2.6.5 als auch im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Der Plan mit Lage der Habitatbäume und Nistkästen wurde als Anhang 11 in den Umweltbericht aufgenommen. Die Kontrolle der Nistkästen ist entsprechend festgesetzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Hinweis ist in der Maßnahme zum Artenschutz VM 6 bereits aufgeführt.</p>
--	---



## Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

### **Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung**

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Es wird zudem gemäß § 21a NatSchG empfohlen, Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

### **Hinweis Vogelschlag**

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener

Diese Empfehlungen sind bereits in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.4 enthalten.

Eine entsprechende Festsetzung findet sich unter Ziffer 3.2.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Diese Empfehlung wird sowohl in den Umweltbericht als auch in die Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.4.3 aufgenommen.

## Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

### Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Festsetzungen zur Beleuchtung finden sich im Umweltbericht unter den Maßnahmen zum Artenschutz VM 4 sowie in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6.3. Da im Geltungsbereich Fledermaus-Quartiere festgestellt wurden und dieser an Wald und Offenland angrenzt, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- und Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden. Die Außenbereichsbeleuchtung ist über Bewegungsmelder zu steuern.
- Grundsätzlich dürfen die Ein- bzw. Ausflughöffnungen von Quartieren nicht beleuchtet werden. Dies gilt auch für Fledermauskästen.
- Neue Lichtquellen müssen in einem möglichst großen Abstand zum Wald und zu den Gewässern angebracht werden. Das Beleuchtungskonzept ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen, um eine Beeinträchtigung von Flugstraßen, insbesondere des Grauen Langohrs, zu verhindern.

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p><b>Ergebnis</b></p> <p>Bei Durchführung der erforderlichen Vorsorge-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bestehen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange keine Bedenken. Wie oben beschrieben ist im Rahmen der CEF-Maßnahme CEF1 die Option 1 umzusetzen. Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann jedoch erst nach Vorlage eines konkreten Ausgleichskonzepts für den Verlust der FFH-Mähwiese erfolgen.</p>	<p>- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im Rahmen Veröffentlichung des Entwurfs erneut Stellung genommen.</p>
<p><b>12. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft</b> <b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b></p>	
<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Schulungszentrums Allgeiershof im Außenbereich geschaffen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 326/1 der Gemarkung Kinzigtal.</p> <p>Die aktuell gültige Bauleitplanung weist nach § 4 LBO Abs. 3 eine Unterschreitung des Waldabstands von 30 m in der Höhe des Bestandsgebäudes aus. Das Amt für Waldwirtschaft empfiehlt zum Schutz der Menschen und des Walds, die in der Begründung 2.4 angedachte niederwaldartige Bewirtschaftung umzusetzen. Nach Prüfung der Unterlagen und Karten scheint es durchaus möglich, dass zum Schutz des Bestandshauses mit der niederwaldartigen Bewirtschaftung bei zurückliegenden Baumaßnahmen schon begonnen wurde. Eine Fortsetzung wäre dann zu begrüßen und ggf. anzupassen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Vermessungsbüro beauftragt, einen Lageplan mit Darstellung der niederwaldartig zu bewirtschaftenden Fläche auszuarbeiten. Dieser bildet die Grundlage für die Eintragung der Waldabstandsbaulast, die die Eigentümerin des Flst. Nr. 326/1, Gemarkung Kinzigtal am 05.07.2023 unterzeichnet hat. Die Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Wolfach ist bereits erfolgt (Nr. I/97/1136).</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 2.4 entsprechend ergänzt.</p>



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>Im Bereich der Zufahrt und der Abstellflächen führt die Unterschreitung des Waldabstands zu keiner Auflage nach § 4 Abs. 3 LBO.</p> <p>Hinweis: Aus Verkehrssicherungspflichtgründen der abgestellten Fahrzeuge sind die Bäume für den Waldbesitzenden durchaus relevant.</p>	
<p><b>13.</b></p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt</b></p> <p><b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b></p>	
	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.</p> <p>Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan ist nicht mehr genehmigungspflichtig, wenn die Änderung des Flächennutzungsplans vorher wirksam wird.</p> <p>Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p> <p><u>Hinweise zur Genehmigung:</u></p> <p>Nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt zu machen. Hierzu gehören auch vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Sollten in der öffentlichen Bekanntmachung umweltbezogene Informationen fehlen, handelt es, sich je nach Umfang der fehlenden Informationen, um einen nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Formfehler.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Wolfach wird nach Billigung dieses Bebauungsplanentwurfs die FNP-Änderung vorantreiben. Diese kann dann auf die bereits vorliegenden Anregungen zurückgreifen.</p> <p>Auf die Stellungnahme unter OZ 22 wird verwiesen.</p> <p>Dies wird bei der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet berücksichtigt.</p>

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>Es ist ein Nachweis erforderlich, dass die nach § 4a Abs. 4 BauGB erforderlichen Unterlagen auch ins Internet eingestellt waren.</p> <p>Aus bauleitplanerischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><b><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u></b></p> <p>Ziffer 2.1.2.1 Im SO ist eine max. GRZ von 0,8 möglich. Um evtl. spätere Erweiterungen noch zu ermöglichen, wird empfohlen, die geplante GRZ von 0,5 zu erhöhen.</p> <p>Ziffer 2.4 Es wird empfohlen, unter Ziffer 2.4 auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche mit aufzunehmen.</p> <p><b><u>Begründung:</u></b></p> <p>Ziffer 2.2.3 Es wird unter Ziffer 2.2.3 empfohlen, noch zu ergänzen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden dürfen.</p> <p>Ziffer 2.3.1 Der Ausgleich für die FFH-Mähwiese liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zur Offenlage ist die Ausgleichsfläche zu benennen, rechtlich zu sichern und ein Nachweis hierzu zu erbringen.</p>	<p>Die Stadt Wolfach wird einen Nachweis in der Verfahrensakte ablegen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Abstimmung mit dem RP und dem Regionalverband soll die überbaubare Fläche so gering wie möglich gehalten werden. Siehe hierzu auch die Stellungnahme unter OZ 25. Die Berechnung der festgesetzten GRZ erfolgte in Abstimmung mit dem Investor und berücksichtigt bereits mögliche Erweiterungen.</p> <p>Dies wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Dies wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt auf dem gleichen Flurstück (Nr. 326/1), jedoch westlich des Plangebiets (siehe Anhang 9 des UB). Er wird durch den städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.</p>
---	--

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p>Ziffer 2.3.2 Die Vermeidungsmaßnahme VM 5 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Übelbachs, die Vorsorgemaßnahme VoM 1 – Vögel und die naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring beziehen sich in Teilen, die Maßnahmen VM 6 - Vermeidung eines Eingriffs in kartierte Biotop, VM 7 - FFH-Mähwiese sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 - Wochenstube des Grauen Langohrs (Wahl der Option 2) und CEF 2 - Quartiere der Zwergfledermaus können über den Bebauungsplan selbst nicht gesichert werden. Dies erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wolfach und dem Vorhabenträger.</p> <p>Zur Offenlage ist/sind die Ausgleichsfläche/n zu benennen, rechtlich zu sichern und ein Nachweis hierzu zu erbringen.</p> <p>Ziffer 2.4.1 Die niederwaldartige Bewirtschaftung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens baulastrechtlich zu sichern. In einem Lageplan ist die Fläche der niederwaldartigen Bewirtschaftung darzustellen und der Lageplan wird Bestandteil der Baulast.</p> <p>Ziffer 2.5 Für die ordnungsgemäße Nutzung sind die notwendigen Stellplätze zu prüfen und nachzuweisen (§ 37 Abs.1 LBO). Sind 33 Stellplätze ausreichend?</p> <p>2.8.2 Löschwasserversorgung Es sollte noch eine Aussage zur Löschwasserversorgung erfolgen. Sollte diese nicht sichergestellt sein, wären Bauvorhaben, die ansonsten</p>	<p>Dies wird zu Kenntnis genommen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Die konkrete Beschreibung der Maßnahmen findet sich sowohl im Umweltbericht, als auch im Textteil des Bebauungsplans.</p> <p>Es wurde ein Vermessungsbüro beauftragt, einen Lageplan mit Darstellung der niederwaldartig zu bewirtschaftenden Fläche auszuarbeiten. Dieser bildet die Grundlage für die Eintragung der Waldabstandsbaulast, die die Eigentümerin des Flst. Nr. 326/1, Gemarkung Kinzigtal am 05.07.2023 unterzeichnet hat. Die Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Wolfach ist bereits erfolgt (Nr. I/97/1136).</p> <p>Die Ermittlung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze liegt vor (Einstufung unter Nr. 2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen - 2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr, 1 StellplaW20-30m²). Das Ergebnis zeigt, dass 28 Stellplätze erforderlich sind, 33 jedoch ausgewiesen werden.</p> <p>Am 16.03.2022 gab es einen gemeinsamen Termin mit Frau Neumaier, LRA Ortenaukreis und Herrn Frei, Kreisbrandmeister, vor Ort am Allgeiers-</p>
--	--

**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>zulässig wären, auf Grund fehlender Löschwasserversorgung nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>hof, um das Thema Löschwasserversorgung einzuschätzen und nach Lösungen zu suchen.</p> <p>Um die Sicherstellung über den Löschteich zu gewährleisten, werden folgende Maßnahmen realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung einer Kapazität von 150 m<sup>3</sup></li> <li>- Herstellung einer frostsicheren Entnahmestelle mit stationärem Sauganschluss</li> <li>- Herstellung der Zufahrt für ein Löschfahrzeug</li> </ul> <p>(Siehe hierzu auch die Stellungnahme von CE-Consult vom 27.03.2022.)</p> <p>Der Löschteich hat eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Bei einer Sicherstellung von 150 m<sup>3</sup> Wasser wäre eine Tiefe von ca. 40 cm notwendig. Der Löschteich hat eine mittlere Tiefe von ca. 90 cm. Im Zuge der Bauarbeiten ist vorgesehen, die bestehende Versandung aufzunehmen und die Bepflanzung zurückzuschneiden.</p> <p>Der Teich wird über das Regenwasser von Dach- und Hoffläche gespeist. Weiter gibt es einen Bachlauf mit Quelle, welche das Biotop südöstlich des Plangebiets ständig mit Wasser speist.</p>
<p><b>14.</b></p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b> <b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b></p>	
	<p>Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>15.</b></p>	<p><b>Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt</b></p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

16.	<b>Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt</b> <b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b>	
	Es werden keine Bedenken oder Anregungen geltend gemacht.	
17.	<b>Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt</b> <b>über Zuständigkeit der Stadt Wolfach</b> <b>Mail vom 08.02.2023</b>	
	Nach den Darlegungen im Bebauungsplanentwurf sind „um den Verkehr in die hintere Tallage zu minimieren, Fahrgemeinschaften und Kleinbusse angedacht, welche die Teilnehmer bei den Firmenzentralen oder Hotels abholen“ und zum Allgeiershof bringen.  Eine solche verkehrliche Anbindung ist über die bestehenden Gemeindestraßen möglich. Unter anderem wird auch der Schülerverkehr mit 19-Sitzer-Bussen problemlos über diese Straßen abgewickelt. Insofern bestehen diesbezüglich keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
18.	<b>Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung &amp; Flurneuordnung</b> <b>Schreiben vom 17.02.2023 LRA per Mail</b>	
	<b><u>Untere Vermessungsbehörde:</u></b> Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.  <b><u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u></b> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Dies wird zur Kenntnis genommen.



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

19.	<b>Naturschutzbeauftragter – Herr Dennis Kopf</b>	
	siehe Gesamtstellungnahme Umweltschutz unter OZ 11	
20.	<b>Netze BW GmbH</b> <b>Mail vom 18.01.2023</b>	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhält bzw. plant die Netze BW GmbH keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Es sind daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.  Abschließend wird gebeten, die Netze BW GmbH nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs wird auf eine erneute Beteiligung verzichtet.
21.	<b>Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr</b> <b>Mail vom 25.01.2023</b>	
	Die Unterlagen wurden auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft. Im Ergebnis werden keine Einwände erhoben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
22.	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b> <b>Mail vom 10.02.2023</b>	
	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren, welches der Vorabstimmung zwischen der Stadt Wolfach, der Baurechtsbehörde des LRA Ortenaukreis und der höheren Raumordnungsbehörde entspricht. Die raumordnerische Stellungnahme erfolgt im Rahmen des erforderlichen FNP-Änderungsverfahrens.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Die Stadt Wolfach wird nach Billigung dieses Bebauungsplanentwurfs die FNP-Änderung vorantreiben. Diese kann dann auf die bereits vorliegenden Anregungen zurückgreifen.



## Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Granit). Dieses wird im Plangebiet zum Großteil von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

### **Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Es sind keine geotechnischen Arbeiten geplant. Aus Sicht des Eigentümers sind keine Untersuchungen notwendig. Eine Gefahr von Felssturz ist nicht erkennbar. Ziffer 2.6 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Dieser Hinweis befindet sich bereits nachrichtlich in der Begründung unter Ziffer 2.6.

## **Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

### **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

<p><b>24. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege</b> <b>Mail vom 10.02.2023</b></p>	
<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen, es wird jedoch gebeten, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis befindet sich bereits in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.2.</p>
<p><b>25. Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> <b>Mail vom 03.02.2023</b></p>	
<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,5 ha und sieht im Wesentlichen ein Sondergebiet „Schulungszentrum“ vor. Das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen ist seit drei Jahren ungenutzt. Die erforderliche FNP-Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen. Aufgrund der Außenbereichslage hat im Vorfeld eine Abstimmung mit</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

	<p>dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis stattgefunden.</p> <p>Es wird grundsätzlich eine Reaktivierung der vom Verfall bedrohten Hofanlage begrüßt.</p> <p>Aufgrund des abgesetzten Standorts und des sensiblen Landschaftsraums sollte die Größe der geplanten Sonderbaufläche sowie die überbaubare Grundstücksfläche jedoch auf das notwendige Maß reduziert werden.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die festgesetzte GRZ wurden auf Basis der vorliegenden Konzeption des Investors ermittelt. Geringfügige Erweiterungen sind dabei noch möglich.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>26.</b></p>	<p><b>Stadt Wolfach - Bauhof</b></p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p><b>27.</b></p>	<p><b>Stadt Wolfach - Liegenschaftsverwaltung</b></p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p><b>28.</b></p>	<p><b>Stadt Wolfach – Ortpolizeibehörde</b></p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p><b>29.</b></p>	<p><b>Stadt Wolfach - Rechnungsamt</b></p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p><b>30.</b></p>	<p><b>Stadt Wolfach - Technisches Bauwesen</b></p>	
	<p><b>Schreiben vom 19.01.2023</b></p>	
	<p>Von Seiten des Technischen Bauwesens der Stadt Wolfach steht den Planungen nichts entgegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

31.	<b>Stadt Wolfach - Wassermeister</b>	
	Keine Stellungnahme	
32.	<b>Stadtverwaltung Schiltach</b>	
	Keine Stellungnahme	
33.	<b>Terranets BW GmbH</b> <b>Schreiben vom 25.01.2023 per Mail</b>	
	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass terranets von dieser Maßnahme nicht betroffen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
34.	<b>Überlandwerk Mittelbaden GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Schreiben vom 13.02.2023 per Mail</b>	
	<p>Zur Stromversorgung dieses Gebiets kann folgendes gesagt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie aus dem Bebauungsplan zu ersehen ist, wird das Baugebiet am Rande von einer 20-kV-Freileitung überquert. Die VDE-Bestimmungen schreiben bei Bebauung bestimmte Mindestabstände vor. So beträgt zum Beispiel bei Bauwerken mit einer Dachneigung von über 15° und Dachausführung nach DIN 4102 T.7 der Mindestabstand 3 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang und 60 °C Seiltemperatur.</li> </ul> <p>Damit die Leitung unverändert belassen werden kann, wird beiderseits der Leitungssachse ein Schutzstreifen erforderlich, der von einer Bebauung frei bleibt. Zusätzlich werden Sicherheitsvorkehrungen an der Leitung erforderlich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 20 kv-Freileitung, die im zeichnerischen Teil dargestellt ist, weist einen Abstand von mindestens 25 m zum Baufenster auf. Daher bleibt der Schutzstreifen von der geplanten Hochbaumaßnahme unberührt.</p>



**Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Bereich „Stellplätze+Zufahrt neu“ besteht eine 1-kV-Freileitung. Hierbei muss geprüft werden, ob die Sicherheitsabstände der 1-kV-Freileitung eingehalten werden können.</li> <li>▪ Es wird gebeten, Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, dem Überlandwerk zur Abstandsprüfung zu überlassen.</li> </ul> <p>Um das Stromnetz entsprechend weiter planen zu können, benötigt das Überlandwerk frühzeitig konkrete Leistungsdaten des Gebäudes „Übelbach 22“.</p> <p>Sonst sind keine Anregungen und Einwände vorzubringen, es wird jedoch gebeten, das Überlandwerk am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Leitungstrasse ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Sicherheitsabstand ist in den Bebauungsvorschriften unter Ziffer 2.5.1 festgesetzt. Auf Ziffer 2.8.4 der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Dieser Hinweis wird in die Begründung unter Ziffer 2.8.4 aufgenommen.</p> <p>Die Leistungen wurden im Frühjahr 2021 im Vorfeld mit dem Überlandwerk Mittelbaden abgestimmt. Hier gab es vom Grundsatz keine weiteren Probleme, die gewünschte Leistung steht bereit. Daher liegt keine Versorgungslücke vor. An diesem Sachstand hat sich nach aktueller Nachfrage nichts geändert. Die Stromversorgung des Schulungszentrums soll über eine Photovoltaikanlage erfolgen.</p> <p>Die wird zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beteiligung erfolgt im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs.</p>
<p><b>35.</b></p>	<p><b>Vodafone BW GmbH</b> <b>Schreiben vom 30.01.2023 per Mail</b></p>	
	<p>Gegen die Planung hat Vodafone keine Einwände.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>