



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Bühl
Stadtplanung
Postfach 1665
77806 Bühl



Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht Naturschutz Recht und Ordnung
Baurecht

Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 22. November 2017
Aktenzeichen:

**Bebauungsplanverfahren 'Östliche Sonnhalde', Bühl
Ihre Nachricht vom 19. Oktober 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bauverfahren „Östliche Sonnhalde“, Bühl, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz

In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand zwischen dem Kloster Maria Hilf und der L 83. Auf den insgesamt 6 Grundstücken besteht bereits eine Wohnbebauung, wobei das Gebäude auf Flst. 6581/1 aktuell abgebrochen wurde. Zusätzliche Baumöglichkeiten bestehen hauptsächlich in der Baulücke auf Flst. 658/3.

Die Aufstellung des Bauverfahrens erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit sind kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese ergab, dass die bestehenden Gärten an mehreren Stellen als Lebensraum für die Zaunidechse geeignet sind. Bei den Anwohnern ist zudem ein Vorkommen der Tiere bekannt. Der Gutachter empfiehlt deshalb die potentiellen Habitatflächen der Tiere auf den Flurstücken 658/3 und 658/1 vor Baumaßnahmen auf ein Vorkommen der Tiere zu überprüfen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann diesem Vorgehen grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings sollten alle potentiell für die Tiere geeigneten Flächen bereits vor Satzungsbeschluss auf ein Vorkommen der Tiere überprüft werden. Durch dieses Vorgehen wird eine rechtssichere und vollständige Abarbeitung des Artenschutzes gewährleistet. Je nach Ergebnis, insbesondere wenn sich die Habitatflächen mit den Baufenstern überschneiden, sind eventuell neben den Vegrümpungsmaßnahmen auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

II. Umweltamt

Immissionsschutz

1. Zu den geräuschrelevanten Auswirkungen des Straßenverkehrs der L83 wurde durch das Ingenieurbüro Heine + Jud ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse und deren Konsequenzen sind ausführlich in Abschnitt 5.2 „Schallschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Von Seiten der Gewerbeaufsicht werden hier keine weiteren Anforderungen gestellt.
2. In Wohngebieten werden vermehrt Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte errichtet. Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb der vorgenannten Anlagen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein auch hinsichtlich der Nachbarschaft geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

Wir regen daher die Aufnahme des vorgenannten Punktes unter die „Hinweise“ des Textteiles zum Bebauungsplan an.

Wasserwirtschaft und Abwasserbeseitigung

Keine Anmerkungen.

III. Landwirtschaftsamt:

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Agrarstrukturelle Belange sind nicht betroffen.

IV. Vermessung

Keine Bedenken.

V. Flurneuordnung

Keine Bedenken.

VI. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindesten 48 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) geht davon aus, dass bei der Umsetzung der Planung keine Änderungen vorgenommen werden, welche die grundstücksnahe Leerung der Abfallsammelbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Länge von 10,3 m, einer Breite von 2,55 m und einem Gesamtgewicht von 26 t bei einer Achslast von 12 t beeinträchtigen oder in Frage stellen.

Einschränkungen sind vor allem bei der Straßenbreite sowie bei den Abmessungen und bei der Gestaltung der Wendeanlage zu vermeiden. In Straßen wie in Wendeanlagen sind auch die Freihaltezonen zu berücksichtigen, die im öffentlichen Straßenraum liegen sollen.

Alle Vorgaben zur Bemessung und Gestaltung von Wendeanlagen, die von ASF befahren werden sollen, liegen dieser Stellungnahme als Kopien bei.

Freundliche Grüße

Anlage

Unterlagen Abfallwirtschaftsbetrieb

Stellungnahme der Verwaltung

Zu I. Naturschutz

Zum Schutz potentieller Vorkommen der Zauneidechse sind unter Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen Maßnahmen dargestellt und festgesetzt. Gemessen an der konkreten Planungssituation sind diese ausreichend und verhältnismäßig, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug des Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern. Das ältere Bestandsgebiet bietet nur wenig Lebensraum für Zauneidechsen, und potentielle Vorkommen stellen kein artenschutzrechtliches Hindernis, das nicht auf die Ebene der Baugenehmigung zu lösen wäre, dar. Auf die geforderte Überprüfung vor Satzungsbeschluss kann daher verzichtet werden. **Unter den gegebenen Umständen wird die Verlagerung der erforderlichen Untersuchungen auf die Ebene der Baugenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde mitgetragen.**

Zu II. Umweltamt

Immissionsschutz

Der Hinweis zu den Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräten wurde wie empfohlen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu IV. Löschwasserversorgung

Durch den Bebauungsplan „Östliche Sonnhalde“ erfolgt keine Änderung für die Löschwasserversorgung des Gebiets. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden kann für das Plangebiet geliefert werden. Auch die Zufahrtsstraße Sonnhalde bleibt in der Querschnittsbemessung unverändert. Die VwV Feuerwehrflächen wird hinsichtlich der Bemessung von Zu- und Durchfahrten insofern berücksichtigt, als die Gebietserschließung grundsätzlich für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Zu VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Bebauungsplan „Östliche Sonnhalde“ setzt bis auf eine kleine Fläche im Norden keine Verkehrsflächen fest. Die vorhandene Straße und die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans „Sonnhalde“ geplante Wendemöglichkeit genügen den gestellten Anforderungen.

Die Freihaltezonen im Bereich der Wendeanlage (außerhalb des Geltungsbereiches) wurden teils auf privaten Baugrundstücken festgesetzt und somit gesichert.

Die Müllsammelgefäße der am Ende der Sonnhalde gelegenen Grundstücke werden am Leerungstag im Bereich der Wendeanlage bereit gestellt.

Von:
Gesendet: Donnerstag, 8. Februar 2018 17:35
An:
Cc:
Betreff: WG: BP Östliche Sonnhalde Begründung
Anlagen: 5 Begründung Östl Sonnhalde_Satzung.doc; 3 Bauvorschriften ÖstlSonnhalde_Satzung.doc; 4 Hinweise und Pflanzliste ÖstlSonnhalde_Satzung.doc; 2 Festsetzungen Östl Sonnhalde_Satzung.doc; 6 Rechtsplan Östl Sonnhalde Satzung 2018-01-12.pdf; 5b Artenschutzfachliche Vorprüfung Östl Sonnhalde_Satzung.pdf

Guten Tag

nach Rücksprache mit meinen Vorgesetzten kann ich Ihnen mitteilen, dass bei diesem Bebauungsplan und unter den gegebenen Umständen eine Verlagerung der erforderlichen Untersuchungen auf die Ebene der Baugenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde mitgetragen werden kann. Bitte beteiligen Sie uns an den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich ist es jedoch so, dass bei Vorliegen einer positiven Voruntersuchung oder Potentialanalyse in fast allen Fällen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden sollte, um eine vollständige Abarbeitung eventueller artenschutzrechtlicher Konflikte zu gewährleisten.

Für das beschriebene Vorgehen sind, wie bereits telefonisch besprochen, Änderungen bei den Festsetzungen und in der Begründung notwendig. Diese sind:

1. Bei den Festsetzungen:

Für den relevanten Abschnitt 7.1 werden die folgenden Änderungen vorgeschlagen (blau=Ergänzung, durchgestrichen=weglassen):

Vögel

Die ~~Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.~~

Zauneidechse

~~Bei Bauvorhaben auf Flurstück 658/3 (Haus 10) und 658/1 (Haus 6) sind potenziell geeignete Habitatflächen durch einen Fachgutachter auf Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen. Ggf. können im Nachweisfall artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Art durch eine Vergrämung und einen Sperrzaun am Baufeldrand vermieden werden. Eventuell sind zudem vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.~~

~~Aufgrund der Phänologie der Art ist diese artenschutzrechtliche Überprüfung an die Aktivitätszeit der Zauneidechse (März-Anfang Oktober) gebunden und mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf einzuplanen. Auch ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit Baubeginn wirksam sein.~~

~~Ohne die o.g. Überprüfung bzw. alternativ kann durch folgende Vergrämungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass sich weder Eier, ruhende noch überwinternde Individuen zum Zeitpunkt des Eingriffs im Boden bzw. Baufeld befinden. Vorhandene Versteckmöglichkeiten und Habitatrequisiten (Gestrüpp, Gehölze, Stein- und Holzhaufen etc.) auf dem Baugrundstück sind zu entfernen. Ebenso ist die Fläche kurz zu mähen und während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (März-Anfang Oktober) kurz zu halten. Somit kann erreicht werden, dass Individuen der Zauneidechse diese Flächen nicht mehr nutzen. Diese Vergrämungsmaßnahmen müssen mindestens 3 Wochen vor der Eiablage bzw. vor Beginn der~~

~~Überwinterung und somit bis Mitte April bzw. Ende August begonnen werden. Die Bautätigkeit ist frühestens 3 Wochen nach Beginn der Vergrämungsmaßnahmen zu beginnen."~~

Gebäudenutzende Fledermaus- und Vogelarten

~~Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist zu überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude befinden.~~

~~Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei wider Erwarten herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen abzustimmen.~~

~~Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z.B. Mauerseglern, Mehlschwalben, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind.~~

2. Bei der Begründung:

Für den relevanten Abschnitt 4.5 werden die folgenden Änderungen vorgeschlagen (blau=Ergänzung, durchgestrichen=weglassen):

~~„Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung und einer allgemeinen Kompensationsverpflichtung, nicht aber von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen: Das Festsetzungskonzept der Innenbereichssetzung zur Berücksichtigung von Umweltbelangen wird beibehalten. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung auf den Baugrundstücken getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.~~

~~Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.~~

~~Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden die 6 von der Bebauungsplanung betroffenen Baugrundstücke im Dezember 2016 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen - mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) - untersucht (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Zieger-Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen vom 6. September 2017, siehe Anlage).~~

~~Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan "Östliche Sonnhalde" keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und bei Baumaßnahmen oder Gebäudeabbrüchen entsprechende Maßnahmen zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden:~~

~~Bei Baumaßnahmen sind potenziell geeignete Habitatflächen auf Vorkommen der Zauneidechse vorsorglich zu überprüfen. Ggf. können im Nachweisfall artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Art durch eine Vergrämung und einen Sperrzaun am Baufeldrand vermieden werden. Eventuell sind zudem vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.~~

~~Bei Gebäudeabbrüchen können unter Umständen Lebens- und Brutstätten besonders geschützter Tierarten beeinträchtigt werden. Vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden ist daher zu~~

überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten im oder am Gebäude befinden. Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind.“

Freundliche Grüße

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht, Naturschutz, Recht und Ordnung
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagenen Änderungen bezüglich der artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.