

## **9. Bebauungsplanänderung Bebauungsplan „Bohlisch“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, Gemarkung Grafenhausen**

---

Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung sowie Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

---

**Frist Offenlage sowie Behördenbeteiligung: 24.11.2025 bis einschließlich 16.01.2026**

**1. Keine Stellungnahmen eingegangen:**

- a) Landratsamt Waldshut,-Vermessungsamt-, Eisenbahnstraße 5-7a, 79761 Waldshut-Tiengen
- b) Friedbert Zapf,-Naturschutzbeauftragter-, Am Sommerberg 14, 79859 Schluchsee
- c) Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21,-Raumordnung-, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br.
- d) Gemeindeverwaltung Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf
- e) Gemeindeverwaltung Schluchsee, Fischbacher Straße 7, 79859 Schluchsee
- f) Stadtverwaltung Bonndorf, Martinstraße 8, 79848 Bonndorf
- g) Gemeinde Häusern, St. Fridolin-Straße 5, 79837 Häusern

2. **Keine Stellungnahmen vorgebracht:**

- a) Landratsamt Waldshut,-Abt. Bodenschutz-, vom 16.01.2026
- b) Landratsamt Waldshut,-Gewässerschutz-, vom 16.01.2026
- c) Landratsamt Waldshut,-Abt. Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz/ Abfallrecht-, vom 16.01.2026
- d) Landratsamt Waldshut,-Landwirtschaftsamt-, vom 16.01.2026
- e) Landratsamt Waldshut,-Nahverkehr-, vom 16.01.2026

3. **Stellungnahmen vorgebracht:**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag
Landratsamt Waldshut,- Bauplanungsrecht-, vom 16.01.2026	<p><b>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p>A) Hinweis:            B) Im Rahmen der Bauantragsprüfung ist ein Betriebskonzept vom Bauherrn vorzulegen, aus dem die Notwendigkeit einer Betriebsleiterwohnung hervorgeht.</p> <p>C) Die Formulierung unter § 13 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: „... Der Betrieb muss auf dem gleichen Grundstück ansässig sein wie die Wohnungen“, ist widersprüchlichen, da sich insbesondere das Wohnhaus des Betriebsinhabers auf einem anderen Flurstück als der zugehörige Gewerbebetrieb befindet.            Vorschlag: „...Der Betrieb muss in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Wohnungen stehen.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.</p>

<p><b>Landratsamt Waldshut, -Abt. Altlasten-, vom 16.01.2026</b></p>	<p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p>Aus dem Fachgebiet Altlasten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des BBP Bohlisch.</p> <p>Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:</p> <p><b>Hinweis</b></p> <p>1. In §2 Abs. 2 der Satzung zur 9. BBP Änderung Bohlisch wird auf den Umgang mit anfallendem Erdaushub im Baugebiet hingewiesen (Massenausgleich). Wir bitten um Beachtung dieser Vorgehensweise.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für anfallenden Erdaushub, der aus dem Planungsgebiet abgefahren werden muss die gültigen Vorschriften für Verwertung bzw. Entsorgung nach den Vorgaben der Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Deponieverordnung gelten.</p> <p>2. Auf dem Flurstück Nr. 177/6 befindet sich der Altstandort „AS 4864 Motorsägen Albiez“. Auf der Fläche war von 1982- 2001 ein Forstgeräte- und Omnibusbetrieb ansässig. Von 2012-2013 wurde hier ein Kfz-Gewerbe betrieben.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK), wurde die Fläche 2011 ins Kataster aufgenommen und mit dem Handlungsbedarf B Entsorgungsrelevant bewertet.</p> <p>Diese Einstufung bedeutet, dass einerseits auf Grund der bisherigen Nutzung des Flurstücks kein Altlastenverdacht besteht, andererseits jedoch bei Erdarbeiten mit Bodenmassen gerechnet werden muss, die nicht frei verwertet werden können.</p> <p>Anfallender Erdaushub ist deshalb ordnungsgemäß zu beproben (s. LAGA PN 98) und entsprechend der vorliegenden Analytik zu verwerten oder zu beseitigen (Deponieverordnung).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in der Satzung unter § 2 Abs. 2 mitaufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in der Satzung unter § 2 Abs. 2 mitaufgenommen.</p>
--	---	---

<p><b>Landratsamt Waldshut, -Naturschutz-, vom 16.01.2026</b></p>	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p><b>1.1 Art der Vorgabe</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung; 9. Änderung, beschleunigtes Verfahren</p> <p>Verhältnis zum Baurecht</p> <p><b>1.2 Rechtsgrundlage</b> § 13 a BauGB § 18 BNatSchG § 44 BNatSchG</p> <p><b>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen)</b> Für die Grundstücke Flst. Nrn. 177/37 + 177/13 + 177/10 + 177/6 + 177/14 + 177/11, Gemarkung Grafenhausen, wird das Baufenster entsprechend dem zeichnerischen Teil vom 03.11.2025 erweitert.</p> <p>Das Plangebiet hat keinen besonderen ökologischen Schutzstatus, naturschutzrechtlich geschützte Flächen sind nicht betroffen.</p> <p>Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung analog § 18 Absatz 2 BNatSchG nicht vorgesehen. Das Artenschutzrecht ist jedoch zu beachten.</p> <p>Aufgrund der im Planungsbereich vorhandenen Gehölze (Bäume, Gebüsch) weisen wir vorsorglich darauf hin, dass jegliche baulichen Planungen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen darf, welche unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie geschützte Amphibienarten und Reptilienarten, u. a. Zauneidechse usw.). Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist § 39 Absatz 5</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	-----------------------

Satz 1 Nr. 2 zu beachten, wonach die **Entfernung von Bäumen und Gebüsch – abgesehen von einigen Ausnahmesituationen – nicht im Zeitraum von 1. März bis 30. September durchgeführt werden darf**. Sofern Gehölzentfernungen im o. g. Zeitraum zwingend notwendig sind, darf es nicht zur Schädigung brütender Vögel, der Vogeleier oder bewohnter Nester kommen.

Auch bei Planungen an bestehenden Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Bei Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten sind Vorkehrungen (z.B. Beschränkung der Bauzeit) zu treffen, welche einen Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz verhindern. Näheres bspw. unter <https://www.artenschutz-am-haus.de/>.

Aus Sicht des Naturschutzes wird die Planung mitgetragen.