

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

OZ	Behörde/Träger öffentlicher Belange - Stellungnahme -	Stellungnahme der Stadtplanung - Abwägungsvorschlag -
1.	Abwasserzweckverband Raumschaft Hausach-Hornberg	
	Keine Stellungnahme	
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Keine Stellungnahme	
3.	Gemeindeverwaltung Oberwolfach Schreiben vom 30.06.2022	
	Der Gemeinderat der Gemeinde Oberwolfach hat in seiner öffentlichen Sitzung folgenden Beschluss als Stellungnahme gefasst: „Der Gemeinderat beschließt, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sägegrün IV“ keine Einwendungen zu erheben. Es wird jedoch angeregt, die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans in das laufende Änderungs-/Fortschreibungsverfahren aufzunehmen, um das langjährige Verfahren zum Abschluss zu bringen.!	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit den übergeordneten Fachbehörden wurde die erforderliche Änderung des FNP aus der laufenden 1. Änderung separiert. Bei der angesprochenen 1. Änderung laufen noch Detailgespräche mit Grundstückseigentümern. Zudem muss das Baulückenkataster von der Gemeinde Oberwolfach noch vorgelegt werden.
4.	Handelsverband Südbaden e.V. Schreiben vom 19.07.2022	
	Für die Umsiedlung des Netto Markts wird ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.125 m² festgesetzt. Der Gutachter leitet schlüssig ab, dass diese zusätzliche Fläche, die außerhalb des Vorranggebiets liegt, für die Grundversorgung geboten ist, was auch den vorangegangenen Besprechungen entspricht. Der Handelsverband trägt weder weitere Anregungen noch Bedenken vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

5. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schreiben vom 18.07.2022 per Mail	
Die Planung umfasst die Verlagerung des bestehenden Netto-Markts von der zentrumsnahen Bahnhofstraße zum neuen Standort Sägegrün (IV) mit gleichzeitiger deutlicher Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.125 m². Zum Vorhaben haben im Vorfeld Abstimmungen stattgefunden. ▪ Die nun aufgrund der Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, auch der IHK, erfolgten strukturellen, wie sonstigen Änderungen des Planentwurfs gegenüber der frühzeitigen Beteiligung werden begrüßt. ▪ Die IHK unterstützt die aktuellen Ausführungen des Regionalverbands von 12.07.2022 (im Rahmen vorliegender Beteiligung) zu Plansatz 2.4.4.6 (Z) des Regionalplans. Weiter möchte die IHK anmerken, dass der Plansatz laut Regionalplan eine inhaltliche Konkretisierung des Integrationsgebots für höherzentrale Orte darstellt. Nach Erachten der IHK. wäre auch in dieser Hinsicht das Fazit zur Auswirkungsanalyse inkl. S. 8 der Begründung noch abzuändern. ▪ Die IHK bedankt sich dafür, dass sich die Stadt aufgrund der damals geäußerten Befürchtungen des Weiteren ausführlich mit möglichen Folgen auf den einzigen Grundversorger von Oberwolfach, der zudem für die nördlichen Wohngebiete von Wolfach eine wichtige Nahversorgungsfunktion ausübt, beschäftigt und mit dem Betreiber und Eigentümer ein klärendes Gespräch geführt hat. Auch die Gutachterin hat zum Thema eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Es wird darum gebeten, hierauf in der Begründung noch näher einzugehen und die weitere gutachterliche Stellungnahme von 26.11.2021 ebenfalls als Planunterlage aufzunehmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung, die auf dem Fazit der Auswirkungsanalyse aufbaut, wird hinsichtlich der Anregungen des Regionalverbands (OZ 23) angepasst. Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis auf die ergänzende Stellungnahme, die in der Verfahrensakte abgelegt ist, sowie eine Zusammenfassung des Inhalts in die Begründung unter Ziffer 1.5 aufgenommen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

[illegible]

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

I. <u>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan Die in Kapitel 2.12 der Begründung dargestellte Versickerungsanlage stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens (Versickerungsanlage) zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der vollständige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz einzureichen ist. Zur Orientierung wird auf das „Merkblatt für erlaubnispflichtige Versickerungen in Industrie- und Gewerbegebieten im Ortenaukreis“ verwiesen. II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind Seitens des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich. <u>Hinweis:</u> Im Übrigen wird auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblatts ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.	Der Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird in die Begründung unter Ziffer 2.12.1.2 aufgenommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das Merkblatt befindet sich bereits nachrichtlich in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.
---	---

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

weisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung des Bewirtschafters liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Zerschneidung

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich nicht komplett an den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheiten, sondern schneidet im östlichen Teil den Flurstücken 837, 838/4 und 838/6 eine Teilfläche ab.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Planungen wird ein Ausgleichsdefizit von Ökopunkten erwartet. Derzeit sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Defizits beschreiben. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass der bau- oder naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgt.

Es wird schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweisungen und Naturschutzmaßnahmen in der Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal und seinen Nebentälern mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Form der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u.a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist

Im FNP ist der gesamte Bereich als Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung orientiert sich am konkreten Flächenbedarf des Markts sowie der zur Verfügungstellung durch den privaten Eigentümer.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Wolfach abgehandelt und der Fläche "Stadtwald Moosenwald" zugeordnet. Es ist somit keine landwirtschaftliche Fläche betroffen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten. Die sinnvolle Lenkung der Kompensation auf ertragsschwache Flächen oder naturschutzrelevante Flächen, die tatsächlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region.

Daher wird empfohlen, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz-, Natura 2000- und Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans zu lenken. Insbesondere sind die bei der Planung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgenden Maßnahmen zu vermeiden:

- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II*
- *Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen*
- *Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik.*

Untermauert wird die Bedeutung der Digitalen Flurbilanz Vorrangflur Stufe I und II durch § 15 Abs. 3 BNatschG. Demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maß-

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	<i>nahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwendung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</i> <i>Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) bedeutet weiterhin, dass eine Abwägung der für die Inanspruchnahme sprechenden naturschutzfachlichen Belange mit den agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen ist. Dabei sind agrarstrukturelle Belange, wie ausreichende Schlaggröße oder zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten einzubeziehen.</i> <i>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserung vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.</i> <i>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.</i> <i>Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus Sicht der Landwirtschaft nicht.</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
10.	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz Schreiben vom 22.07.2022 LRA per Mail	
	Artenschutz In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde durch Herrn Püschel vom 09.11.2021 verwiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Naturpark Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Eine Erlaubnis ist nach § 2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 4 Naturpark-Verordnung nicht erforderlich. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Die im Umweltbericht des Planungsbüros Kappis vom 02.06.2022 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 101.461 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert. Schutzgut Klima Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Dachbegrünung zu begrünen. Es wird zudem empfohlen, gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten. Beleuchtung Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich sollte eine insekten- / fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zur Dachbegrünung ist in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.7 bereits enthalten. Dies ist in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.2 bereits enthalten und wird hinsichtlich der Insektenfreundlichkeit ergänzt. Dieser Punkt wurde im Umweltbericht und in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6.2 entsprechend angepasst.
---	---

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543). Ergebnis Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. <u>Stellungnahme vom 09.11.2021:</u> <i>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn das noch verbleibende Defizit von 99.911 ÖP spätestens bis zur Offenlage mit einer Ausgleichsmaßnahme konkretisiert wird (Flächenzuordnung im Ökokonto der Stadt Wolfach).</i> <i>Die Rodungszeitbeschränkung und das Anbringen von Nisthilfen - wie im Umweltbericht dargestellt - reichen aus, um artenschutzrelevante Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken. Die Nistkästen sind alle 2 Jahre zu reinigen und auf ihre Funktion zu kontrollieren, ggf. bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen.</i> <i>Weitere artenschutzrechtliche Belange bei anderen Tiergruppen sind nicht zu erwarten.</i>	Dies wurde zur Kenntnis genommen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Das verbleibende Defizit beläuft sich nach neuer Berechnung auf 101.461 Ökopunkte und wird der Fläche "Stadtwald Moosenwald" des Ökokontos der Stadt Wolfach zugeordnet. Die Vorgabe wurde ergänzt. Dies wurde zur Kenntnis genommen.
11. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft Schreiben vom 22.07.2022 LRA per Mail	
Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

12. Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt Schreiben vom 22.07.2022 LRA per Mail	
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. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung, wenn die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise während der gesamten Offenlagedauer in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. Es werden folgende Anregungen vorgebracht: <u>Begründung:</u> <i>Ziffer 2.3.2:</i> Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 101.461 Ökopunkte. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Wolfach abgehandelt und der Fläche „Stadtwald Moosenwald“ zuge-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat am 29.04.2020 einstimmig beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst wird. Mit den Fachbehörden (RP/LRA) wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Das FNP-Änderungsverfahren wird in Kürze fortgesetzt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dem Baurechtsamt werden die gewünschten Unterlagen vorgelegt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis wird vorgelegt.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	ordnet. Im Falle des Antrags auf Genehmigung des Bebauungsplans ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.	
13.	Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Schreiben vom 22.07.2022 LRA per Mail	
	Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
14.	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt Schreiben vom 29.08.2022 per Mail LRA	
	Zu der B 294 grenzt das Straßenbauamt Offenburg, im südlichen Abschnitt des Vorhabens, mit dem Flurstück 4, an. Aus unterhaltungstechnischen Gründen, muss eine Zuwegung für die Gesamtlänge der dortigen Straßenböschung gewährleistet sein. Für die Zuwegung ist eine Wegbreite von ca. 3,00 m einzuplanen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt mit der Einreichung des Bauantrags.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter Ziffer 2.5 aufgenommen. Dieses erforderliche Fahrrecht ist privatrechtlich zu sichern.
15.	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt	
	Keine Stellungnahme	
16.	Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung Schreiben vom 22.07.2022 LRA per Mail	
	<u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	<u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
17.	Naturschutzbeauftragter – Herr Dennis Kopf siehe Gesamtstellungnahme Umweltschutz unter OZ 10	
18.	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Mail vom 20.07.2022	
	Mit der vorgelegten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Markts geschaffen werden. Zu diesem Vorhaben fanden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans umfangreiche Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK und dem Handelsverband statt. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein benennt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2022 einen Änderungsbedarf in der Begründung hinsichtlich der Ausführungen zum PS 2.4.4.6 des Regionalplans sowie zu den Aussagen bzgl. des Konzentrationsgebots. Dem schließt sich das Regierungspräsidium an und bittet um entsprechende Korrektur in der Begründung. Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im HQ100 Bereich. Durch die bereits wasserrechtlich genehmigte Hochwasserschutzmaßnahme Wolfach West wird der geplante Bereich zukünftig hochwasserfrei sein.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung, die auf dem Fazit der Auswirkungsanalyse aufbaut, wird hinsichtlich der Anregungen des Regionalverbands (OZ 23) angepasst. Die Hochwasserschutzmaßnahmen werden voraussichtlich im Oktober 2022 abgeschlossen. Der Bebauungsplan wird erst danach in Kraft treten.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	Das Plangebiet stellt dann faktisch kein Überschwemmungsgebiet mehr dar und das Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG greift dann nicht mehr. Der Bebauungsplan kann nach Erachten des RP erst nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme zur Rechtskraft gebracht werden. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. In der Begründung wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden soll. An einem entsprechenden Verfahren wurde das RP bisher nicht beteiligt. Es wird auf die Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 2 BauGB hingewiesen, falls der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden sollte.	Der Gemeinderat hat am 29.04.2020 einstimmig beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst wird. Mit den Fachbehörden (RP/LRA) wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Das FNP-Änderungsverfahren wird in Kürze fortgesetzt.
19.	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1 – Gewässer I. Ordnung Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Betrieb und Unterhaltung Mail vom 15.06.2022	
	Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten des Landesbetriebs Gewässer beim Regierungspräsidium Freiburg keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
20.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 29.06.2022 per Mail vom 30.06.2022	
	Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-08554 vom 27.08.2021 sind von Seiten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

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)

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen rechtlich verbindlich fixiert werden. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wird nun zumindest insbesondere die Lage des Marktgebäudes, die maximale Verkaufsfläche, die Zufahrt und die Stellplätze im Rahmen eines Sondergebiets für einen großflächige Lebensmittelmarkt festgesetzt. Die maximal festgesetzte Verkaufsfläche von 1.125 m² liegt nur geringfügig (15 m²) über der im Vorfeld abgestimmten Planung. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist jedoch nur in den entsprechenden Vorranggebieten zulässig (siehe Plansatz 2.4.4.6 (Z) Regionalplan). Wenn ein großflächiger Einzelhandelsmarkt für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, besteht eine Ausnahme. Nach Ziffer 5.4 der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 11.10.2021 wird aufgezeigt, dass der neue Netto-Markt für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Eine nach Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegte „bestandsorientierte Erweiterung“ (siehe Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 (Z) Regionalplan) liegt jedoch bei der vorgesehenen Netto-Verlagerung nicht vor. Es handelt sich vielmehr um einen neuen Lebensmittelmarkt, der für die Grundversorgung Wolfachs erforderlich ist. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan falsch dargelegt! Folglich ist die Begründung zu korrigieren: ▪ Ziffer 1.5, S. 6-7: Aufgrund des Neubaus an anderer Stelle und der großen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarkts kann nicht von einer bestandsorientierten Erweiterung nach Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 Regionalplan ausgegangen werden. Vielmehr ist der Lebensmittelmarkt außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzel-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung, die auf dem Fazit der Auswirkungsanalyse aufbaut, wird entsprechend angepasst.
---	---

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	handelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig, da er für die Grundversorgung Wolfachs erforderlich ist. Hierdurch soll die wohnortnahe Grundversorgung auch an integrierten Standorten außerhalb des Vorranggebiets gewährleistet werden. (siehe Begründung zum Plansatz 2.4.4.6). ▪ Ziffer 1.5, S. 8: Auch eine Korrektur betr. der Aussagen zum Konzentrationsgebot ist erforderlich. Die Stadt Wolfach hat bezüglich der Grundversorgung keine Versorgungsfunktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums. Vielmehr besagt das Konzentrationsgebot, dass die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.d.R. in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig ist (siehe Plansatz 2.4.4.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan). Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden (siehe Ziffer 1.6 Begründung). Hierzu wurde der Regionalverband noch nicht beteiligt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Der Gemeinderat hat am 29.04.2020 einstimmig beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst wird. Mit den Fachbehörden (RP/LRA) wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Das FNP-Änderungsverfahren wird in Kürze fortgesetzt. Dies wird zur Kenntnis genommen.
24.	Stadt Wolfach - Liegenschaftsverwaltung	
	Keine Stellungnahme	
25.	Stadt Wolfach – Ortspolizeibehörde	
	Keine Stellungnahme	

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

26. Stadt Wolfach - Technisches Bauwesen Mail vom 17.06.2022	
Es wird mitgeteilt, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Sägegrün IV“ keine Bedenken vorliegen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
27. Stadt Wolfach - Wassermeister	
Keine Stellungnahme	
28. Stadtverwaltung Schiltach	
Keine Stellungnahme	
29. Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG Schreiben vom 19.07.2022 per Mail	
Es wird um Beachtung der Stellungnahme vom 11.08.2021 bzw. die E-Mail vom 11.08.2021 gebeten. Demnach hat das Überlandwerk sonst keine weiteren Anregungen und Einwände vorzubringen, bittet jedoch um Beteiligung am weiteren Verfahren. <u>Stellungnahme vom 11.08.2021/E-Mail vom 11.08.2021:</u> <i>In der Begründung 2.12.4 Elektrizität werden die Belange des Überlandwerks näher erläutert.</i> <i>Aktuell ist das Überlandwerk in Kontakt mit RATISBONA Handelsimmobilien. Dort erfolgt eine Abstimmung zwecks erforderlichen Anschlussleistung des „Netto Markts“ und Bau einer neuen kundeneigenen</i>	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren endet nun mit dem Satzungsbeschluss. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Trafostation wird an der Nordostfassades des Marktgebäudes errichtet.

Auswertung der Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

	<i>Trafostation für den Netto Markt.</i> <i>Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.</i> <i>In der Erschließungsstraße wird es seitens des Überlandwerks zu einer Verlegung im Gehweg kommen. Für die Anbindung des Netto Markts und für ein Leerrohr.</i>	Das Überlandwerk wurde im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wurde in die Begründung unter Ziffer 2.12.4 aufgenommen.
30.	Verwaltungsgemeinschaft Haslach Schreiben vom 22.07.2022	
	Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans seitens der Stadt Haslach bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung keine grundsätzlichen Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
31.	Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach	
	Keine Stellungnahme	