Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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.	**Abwasserzweckverband Raumschaft Hausach-Hornberg** **Mail vom 11.08.2021**	
	Zu dem Bebauungsplan liegt zur Zeit keine Berührung des AZV Hausach – Hornberg vor. Allerdings wurde Ratisbona darauf aufmerksam gemacht, dass eine Haltung vom Schacht WOV 205-5 in den offenen Graben führt, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des AZV fällt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
2.	**bnNETZE GmbH** **Schreiben vom 10.08.2021**	
	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: 1. Einwendung keine 2. Rechtsgrundlage entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	
3.	**Deutsche Telekom Technik GmbH**	
	Keine Stellungnahme	
4.	**Deutscher Wetterdienst** **Schreiben vom 08.09.2021 per Mail**	
	Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden durch die Fachbereiche geprüft. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdiensts. Daher werden keine Einwände erhoben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
5.	**Finanzamt Wolfach**	
	Keine Stellungnahme	
6.	**Gemeindeverwaltung Oberwolfach**	
	Keine Stellungnahme	
7.	**Handelsverband Südbaden e.V.** **Schreiben vom 08.09.2021**	
	Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass ein Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.057 m² und einem zusätzlichen Backshop mit 65 m² entstehen soll. Dies entspricht im Wesentlichen den Vorbesprechungen und den Aussagen aus dem Ecostra-Gutachten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf OZ 33 wird verwiesen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Grundsätzlich stützt der Handelsverband die Stellungnahme des Regionalverbands vom 26.08.2021. Ansonsten trägt der Handelsverband weder Anregungen noch Einwendungen vor.	
8.	**Handwerkskammer Freiburg**	
	Keine Stellungnahme	
9.	**Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein** **Schreiben vom 15.09.2021 per Mail**	
	Die Planung umfasst die Verlagerung des bestehenden Netto-Markts von der Bahnhofstraße zum neuen Standort Sägegrün (IV) mit gleichzeitiger deutlicher Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.125 m². Zum Vorhaben eines Markts mit maximal 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche und einer entsprechenden raumordnerischen Auswirkungsanalyse (ECOSTRA) haben Abstimmungen stattgefunden. (Die zunächst mitbetrachtete zusätzliche Planung eines Drogeriemarkts im Sägegrün ist von der Stadt zumindest vorläufig zurückgestellt worden.)	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Hinsichtlich des Planvorentwurfs wird empfohlen, „übergeordnet“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Discounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.125 m²“ auszuweisen und die nach Wolfacher Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuften (branchentypischen) Randsortimente auf maximal 20 % zu begrenzen. (In der Vorhabenbeschreibung des VEP findet sich bereits die Absicht, ein (entsprechendes) Sondergebiet auszuweisen.) Zum rechtlichen Verhältnis „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und „VEP“ wird auf die Anmerkungen der Stellungnahme des Regionalverbands vom 26.08.2021 mit der Bitte um Prüfung verwiesen. Es muss sichergestellt sein, dass der Plan die notwendige Rechtssicherheit	In Abstimmung mit dem Baurechtsamt, LRA, wird der Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Zukunft generell geändert. Im Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen sind nun zusätzlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig die Nutzung als Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Backshop, die maximale Verkaufsfläche von 1.125 m² sowie die Sortimentsregelungen festgesetzt.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	aufweist und so auch nur das derzeit geplante Vorhaben realisiert werden kann. Zum Vorhaben und in diesem Zusammenhang auch zur Gesamtsituation der beiden siedlungsstrukturell zusammenhängenden Gemeinden, der Stadt Wolfach und der Gemeinde Oberwolfach, wird Folgendes angemerkt: Mit dem zweiten großflächigen, modernen und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt im Bereich Sägegrün wird eine autofreundliche Konzentration der Grundversorgung Wolfachs am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt in relevanter Weise ausgebaut und auf Jahrzehnte zementiert werden. Aufgrund der dann hohen Abdeckung der vorhandenen Kaufkraft im Lebensmittelbereich werden weitere größere Lebensmittelbetriebe bspw. in der Innenstadt (bei sich ergebender Möglichkeit) bereits betriebswirtschaftlich nicht mehr machbar sein. Alle drei Hauptversorger in Wolfach und Oberwolfach gehören zur EDEKA-Gruppe. Leider wurde der damalige Oberwolfacher EDEKA Vollsortimenter mit damals noch 1.400 m² Verkaufsfläche auf einen Nah und Gut unterhalb der Großflächigkeit sowie ohne Bedienungstheken deutlich „herabgestuft“, da der Betreiber den Schwerpunkt auf „seinen“ neuen Wolfacher Markt mit wesentlich besserer Standortlage legen wollte und (unter Berücksichtigung des Wolfacher Markts) auch nicht mehr genügend Einwohner für die alte Größe vorhanden waren. So ist es auch nicht verwunderlich, dass der Nah und Gut ggf. nicht auf dem neuesten Stand ist. Er ist jedoch der einzig verbliebene relevante Nahversorgungsmarkt für die Gemeinde Oberwolfach, der zudem den nördlichen Kernstadtbereich von Wolfach mit versorgt bzw. potenziell noch stärker versorgen könnte.	Nach nochmaliger tiefergehender Prüfung haben sich die von der IHK vorgebrachten Befürchtungen und Annahmen als unbegründet erwiesen. Anlässlich dieser Ausführungen wurde mit dem Eigentümer und Betreiber des Nah & Gut-Markts, der gleichzeitig Betreiber des EDEKA-Markts ist, am 12.11.2021 ein klärendes Gespräch geführt. Dieser sieht die Stammkundschaft des Nah & Gut-Markts in dessen näherem Umfeld sowie in der „Wolftal-Schiene“ Richtung Norden bis nach Schapbach. Dies deckt sich mit der ecostra-Auswirkungsanalyse, welche den Nah & Gut-Markt bei schwacher Kundenfrequenz im Wesentlichen auf die Grundversorgung Oberwolfachs und der äußersten nördlichen Wohnbereiche Wolfachs ausgerichtet sieht. In einer weiteren, ergänzenden Stellungnahme vom 26.11.2021 führt der Gutachter dazu aus: „Insofern stellt dieser Supermarkt den für diese Zielgruppen - in Anbetracht der vorhandenen Verkehrswege und des erforderlichen Zeitaufwands zum Besuch anderer Einkaufsalternativen - nächstgelegenen Versorgungsstandort für Lebensmittel dar. Jene Bevölkerungsgruppen aus diesem Raum, welche eine geringere Distanzempfindlichkeit zeigen (z.B. Pendler) oder ihre Einkaufsfahrten mit Kopplungskäufen bei anderen Märkten verbinden, nutzen bereits heute andere Einkaufsstandorte (z. B. neben den Einkaufsmöglichkeiten in Wolfach u. a. die Fachmarktagglomerationen in Hausach oder Haslach). Nach allen Erfahrungen wird die geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto in Wolfach an diesen grundlegenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung von Oberwolfach und den weiteren Siedlungen im oberen Wolftal nichts Wesentliches ändern.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Die gutachterlich konstatierte „sehr geringe Betroffenheit von Oberwolfach“ ist u.E. nicht plausibel und daher nicht nachvollziehbar. Netto gehört, wie bereits angesprochen, zum EDEKA-Verbund und liegt mit zwischenzeitlich 5.000 Artikeln in vergleichbarer Größenordnung wie ein EDEKA-Nah und Gut mit 8.000 Artikeln. Damit verfügt auch der Netto über ein ähnlich „begrenztes Sortiment“ (Ecostra, S. 67). Als leistungsstarker Hybriddiscounter von EDEKA zeigt Netto auch sonst bereits deutliche Tendenzen zu einem Supermarkt. Außerdem sind bei den beiden ähnlichen EDEKA-Markttypen Sortimentsüberschneidungen gegeben. U.E. kann aufgrund der gegebenen Modellunschärfe „am unteren Rand“ zudem nicht seriös gefolgert werden, dass das Beeinträchtigungsverbot in jedem Fall eingehalten wäre. Auch die anderen Betriebe im zentralen Versorgungsbereich von Wolfach mit Sortimentsüberschneidungen werden vielleicht „absolut“ gesehen, zwar „kleinere“ Umsatzverluste machen, die jedoch im Verhältnis zu ihrem Gesamtumsatz wesentlich sind. Bereits wenn für den Nah und Gut „nur etwas größere“ Umsatzverluste in der Größenordnung von 130.000 € angenommen würden, müsste die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots in Frage gestellt werden. Es wird befürchtet, dass die neue Situation dazu genutzt wird, den Markt in Oberwolfach zu schließen. Hierfür steht auch, dass – wie auch von Ecostra dargelegt wird – der Netto mit dem nahen EDEKA-Vollsortimenter selbst in einen sehr intensiven Wettbewerb eintreten wird. Eine Schließung wäre aus Sicht der IHK sehr bedauerlich und würde die räumliche Nahversorgung in beiden Gemeinden maßgeblich verschlechtern. Zudem hat jede Gemeinde das Recht (und u.E. auch die Pflicht), die Grundversorgung der Bevölkerung selbst sicherzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass in Oberwolfach dann auch kein neuer Markt mehr entstehen könnte.	Entsprechend haben die im Rahmen der gegenständlichen Auswirkungsanalyse erfolgten Untersuchungen und Berechnungen zu den Veränderungen der Kaufkraftströme im Raum durch das Vorhaben ergeben, dass die hier zu erwartende Umsatzverlagerung von dem Nah & Gut auf das Planobjekt unterhalb von 0,1 Mio. € und damit unterhalb einer Nachweisschwelle liegt. Der Verzicht auf einen Ausweis des absoluten Umsatzrückgangs unterhalb dieser Schwelle von 0,1 Mio. € entspricht der üblichen gutachterlichen Praxis ebenso wie der Empfehlung der gif-Richtlinie zu den „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“. Relevante - auch einzelbetriebliche - Auswirkungen unterhalb dieser Schwelle können aus fachlicher Sicht nahezu vollständig ausgeschlossen werden. Wie aus dem vorliegenden Gesprächsprotokoll mit dem EDEKA-Kaufmann deutlich wird, wird der Sachverhalt von diesem ähnlich eingeschätzt. Eine wirtschaftliche Gefährdung des Nah & Gut, ist auch für diesen nicht erkennbar. Vielmehr deutet er an, dass zukünftige Investitionsentscheidungen tendenziell zugunsten des Nah & Gut in Oberwolfach fallen würden, nicht zuletzt, da dieser Markt im Eigentum des EDEKA-Kaufmanns steht. Insofern gehen wir davon aus, dass die von der IHK Südlicher Oberrhein geäußerten Bedenken ausgeräumt sein sollten.“ Eine relevante Beeinträchtigung des Nah & Gut-Markts in Oberwolfach ist sowohl nach der gutachterlichen Betrachtung als auch nach eigener Auffassung des Eigentümers und Betreibers auszuschließen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

10.	**Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.** **Mail vom 28.07.2021**	
	Die Unterlagen wurden an die ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so wird gebeten, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten. Die ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten. Die Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, so dass eine Bearbeitung zu dieser Zeit oft nur schwer möglich ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Seitens des LNV ging keine Stellungnahme ein. Eine Vertreterin des BUND, Mittleres Kinzigtal, hat im Rahmen der Infoveranstaltung am 12.08.2021 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, lediglich die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach angeregt.
11.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Unter der Voraussetzung, dass der geplante Lebensmittelmarkt entsprechend den Angaben in der Schallimmissionsprognose Projekt-Nr.: 5664 vom 5.10.2020 und der Schalltechnischen Untersuchung Projekt-Nr.: 5664 vom 13.07.2021 des Ingenieurbüros Goritzka Akustik betrieben wird, bestehen aus fachtechnischer Sicht bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die im Gutachten (das mit Fassung vom 12.10.2021 fortgeschrieben wurde) aufgeführten Maßnahmen sind bindend festgesetzt bzw. in den Bauvorlagen durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen (siehe Schriftliche Festsetzungen unter Ziffer 2 Nr. 5).
12.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Zu dem mit Schreiben vom 28.07.2021 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Im Einzelnen wird zu den Themen wie folgt Stellung genommen: **A)** **Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz** **I.** **<u>Oberflächengewässer</u>** **Sachstand** Nach derzeitigem Kenntnisstand (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. **<u>Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u>** Überschwemmungsgebiete sind in Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 4a BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 6a BauGB (Bebauungsplan) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG (HQ10/50/100)“ zu kennzeichnen. Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“. Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG untersagt:	Die Fachtechnische Beurteilung des LRA bestätigt, dass „durch die, bereits wasserrechtlich genehmigte Hochwasserschutzmaßnahme „Wolfach West“ (s. Planfeststellungsbeschluss vom 04.02.2021 – AZ 62/621 – 691.17 / Ro) der geplante Bereich zukünftig hochwasserfrei sein wird. Das Plangebiet stellt dann faktisch kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG mehr dar und das beschriebene Verbot nach § 78 Abs. 1 WHG greift nicht mehr.“ Nach den Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium zeichnet sich ein Baubeginn ab Mitte Juni 2022 ab. Das hängt letztlich noch vom Ausschreibungsergebnis und der Verfügbarkeit von Bauunternehmen ab. Im ersten Schritt würde die Verrohrung der vorhandenen Kanaleinleiter erfolgen, dann die Verfüllung des Kanals. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Areals.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	▪ Nr. 1: die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften. Entgegen den Verboten des § 78 WHG erlassene Bauleitpläne verstoßen gegen höherrangiges Recht und sind insoweit nichtig. Bevor der Nachweis für das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung der vorgesehenen Ausweisung der neuen Baugebiete gemäß § 78 Absatz 2 WHG nicht erbracht ist, kann diese nicht erteilt und der vorliegenden Bauleitplanung nicht zugestimmt werden. Es wird empfohlen, zuallererst mit der bauplanungsrechtlich zuständigen Behörde, dem Baurechtsamt des Landratsamts, abzuklären, ob § 78 Absatz 2 WHG Nummer 1 (keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung) erfüllbar ist. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere zu berücksichtigen: 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG. Damit kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Zulassungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben entsteht, sind materiell-rechtlich die Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG maßgeblich:	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	▪ In der Satzung ist durch entsprechende bauplanungsrechtliche Vorgaben sicherzustellen, dass alle späteren Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können. ▪ Die Gemeinde muss einen kommunalen Rückhalteraum-Ausgleich für das überplante Gebiet vor der Erschließung des Plangebiets umsetzen. Dieser kann über das Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet und so refinanziert werden. Die für den Rückhalteraumausgleich notwendigen Flächen sind in den dortigen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als „Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind“ (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft" (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich festzusetzen und als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen oder in einer anderen Form (z. B. städtebaulicher Vertrag) öffentlich-rechtlich zu sichern. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Es wird empfohlen, sich im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen. **Fachtechnische Beurteilung** Durch die, bereits wasserrechtlich genehmigte Hochwasserschutzmaßnahme Wolfach West wird der geplante Bereich zukünftig hochwasserfrei sein. Das Plangebiet stellt dann faktisch kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG mehr dar und das oben beschriebene Verbot nach § 78 Abs. 1 WHG greift nicht mehr. Unter der Vorgabe, dass die Erschließung nicht vor Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen stattfindet, wird dem Bebauungsplan zugestimmt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung und Bebauung des Gebiets erfolgt nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. in enger Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem RP Freiburg.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	II. **Altlasten** **Vorbemerkungen** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sägegrün IV“ der Stadt Wolfach sind dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt. **Sachstand** Altablagerung Verfüllung Gewerbekanal und Gewann Sägegrün, Flst.-Nr. in diesem Falle – 838 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03899 Die Altablagerung wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ 1997 erhoben. Demnach wurde der ehem. Gewerbekanal nach Einstellung der Stromerzeugung im Jahr 1973 bis 1975 verm. mit Erdmaterial (aus dem Bau der Festhalle und der Realschule) und Bauschutt verfüllt. Im Vorfeld des Neubaus eines Lebensmittelmarkts mit Außenanlagen wurden bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen anthropogene Auffüllungen (Kies, Sand, Schluff, vermengt mit Bauschutt (Ziegel, Keramik, Glas, Metall) und hausmüllartigen Komponenten) angetroffen, die deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufzeigten. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis eine Detailuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich des verfüllten Gewerbekanals keine Erkundungsmaßnahmen durchgeführt.	Der Sachstand wird in die Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.4 aufgenommen. Die Begründung wird unter Ziffer 2.7 ebenfalls entsprechend ergänzt.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen des Ingenieurunternehmens HPC AG vom 27.04.2011 wurde in keiner Beprobung des Grundwassers eine Überschreitung der Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die untersuchten Parameter festgestellt. Nach Prüfung und Wertung der Untersuchungsergebnisse waren aus fachtechnischer Sicht der Altlastenbearbeitung jedoch keine weiteren technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich. Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls, insbesondere auf der Grundlage der vorgenannten Untersuchungsergebnisse und gilt für: ▪ die untersuchten Parameter, ▪ die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren, ▪ den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden und ▪ die aktuelle bzw. die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt mit Außenanlage. Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde die Gesamtfläche der Altablagerung am 5.05.2011 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ und des Wirkungspfads „Boden – Mensch“ bewertet. Auf Beweisniveau 3 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert. Es wird in diesem Rahmen auf die Ausführungen zum Thema Bodenschutz hingewiesen.	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, Hausacher Straße 13, Grundstücke - in diesem Falle - Teilbereiche der Flst.-Nrn. 838 und 838/4 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03936 Das ehemalige Elektrizitätswerk, das die Wasserkraft des Kanals nutzte, versorgte die Stadt Wolfach von ca. 1890 bis 1973 mit elektrischer Energie. Nachdem die Stromerzeugung im Jahr 1973 eingestellt und der Gewerbekanal im Jahr 1973 verfüllt wurde, fungierte das E-Werk Wolfach noch bis 1989 als Stromverteiler und bezog den elektrischen Strom von der Badenwerk AG. Seit ca. 1965 werden Bereiche des Standorts durch ein Autohaus genutzt. Die ehem. E-Werksgebäude wurden über die Jahre teilweise umgebaut bzw. erweitert. Im Zuge von Umbaumaßnahmen an der Hausacher Straße wurde der ehem. straßennahe Bereich mit Abraum aus dem Tunnelbau (B 294 in Wolfach) verfüllt. Der Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben und am 28.10.1997 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden - Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau 1 erfolgte die Einstufung in „Orientierende Erkundung“ und die entsprechende Dokumentation im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“. Eine Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrunds bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde eine „Orientierende Untersuchung“ (Technische Gefahrverdachtsuntersuchung)“ nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erforderlich. Das Landratsamt Ortenaukreis beauftragte die Weber Ingenieure, Offenburg, mit der Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche der ehem. Tankstelle. Im Ergebnis konnte für den Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, nach Durchführung der „Orientierenden Erkundung“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“, der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) noch nicht ausgeräumt werden. Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort am 10.07.2002 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau 2 erfolgte die Einstufung in „Detailuntersuchung“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert. Die Einstufung in „Detailuntersuchung“ bedeutet, dass weitere Untersuchungen durchzuführen sind, da die Kenntnisse zum Wirkungspfad Boden - Grundwasser noch nicht ausreichend sind, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Beim damaligen Kenntnisstand konnte nicht geklärt werden, ob im Bereich des Altstandorts eine Altlast vorliegt. Für die erforderliche Durchführung der Detailuntersuchung wurde die Sakosta Euro Consult GmbH, Stuttgart, beauftragt. Im Bereich der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche der ehem. Tankstelle wurden daraufhin weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Im Ergebnis konnte für den Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, nach Durchführung der Detailuntersuchung, hinsichtlich des bewertungs-	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	relevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“, der Gefahrverdacht gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) soweit ausgeräumt werden, dass eine abschließende Bewertung möglich war. Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls, insbesondere auf der Grundlage des Berichts der Sakosta Euro Consult GmbH, Stuttgart vom 29.03.2004 und gilt für: ▪ Die untersuchten Schadstoffe, ▪ die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren, ▪ den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden und ▪ die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung. Hierzu ist anzumerken, dass in dem ausgewiesenen Teilbereich keine dem LRA bekannten altlastverdächtigen Bereiche lagen und daher hier auch keine technischen Untersuchungen durchgeführt wurden. Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort am 2.11.2004 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau 3 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Gefahrenlage hinnehmbar“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert. Die Einstufung der Altablagerung und des Altstandorts in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der Nutzung zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, weitere Bebauung,	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Nutzungsänderung in nutzungsrelevanten Bereichen). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 838 und 838/4, auch um einen Teilbereich handelt, der durch ein Autohaus als Fahrzeug-Abstellplatz genutzt wurde. Eine weitere Altlastenrelevanz ergibt sich aber daraus nicht. **III.** **<u>Bodenschutz</u>** **Sachstand** Im Zuge der Baugrunduntersuchungen zum Neubau des Lebensmittelmarkts sind von der beauftragten Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg, auch orientierende abfalltechnische Untersuchungen des vor Ort anstehenden humosen Oberbodens und Unterbodens durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigen, dass der humose Oberboden („Mutterboden“) mit 22 mg Arsen/kg TS und 96 mg Blei/kg TS und der Unterboden mit 20 mg Arsen/kg TS erhöhte Gehalte anorganischer Schadstoffe aufweist, die wahrscheinlich durch ehemaligen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten im Einzugsgebiet der Wolf bzw. der Kinzig verursacht worden sind. Vor diesem Hintergrund wurden mit der Kappis Ingenieur GmbH die in den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Fassung vom 27.07.2021) unter Punkt 4.1.4 (Altlasten/altlastverdächtige Flächen) enthaltenen schriftlichen Ausführungen und genannten Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs abgestimmt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen hinsichtlich des Bodenschutzes werden entsprechend angepasst.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Fachtechnische Beurteilung Die unter Punkt 4.1.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen genannten schriftlichen Ausführungen betreffen – wie vorgenannt – erhöhte Schadstoffgehalte der vor Ort anstehenden Auenböden, die ursächlich nicht mit einem Altstandort oder einer Altablagerung in Verbindung stehen. Deshalb müssen diese schriftlichen Ausführungen zusammen mit den Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs unter Punkt 4.1.5 (Bodenschutz) der Planungsrechtlichen Festsetzungen übertragen werden. Die unter Punkt 4.1.5 (Bodenschutz) genannten Auflagen sind in Folge dessen entsprechend anzupassen (Streichung der Auflage „Abzufahrende Überschussmassen sind entsprechend den Auflagen zur ordnungsgemäßen … zu entsorgen.“). Um Missverständnissen vorzubeugen, soll auch der in den Auflagen zum Bodenschutz genannte Satz „Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden“ ersatzlos gestrichen werden, da das vor Ort anstehende erhöht arsenhaltige Unterbodenmaterial durchaus im Rahmen eines Massenausgleichs auf dem Baugrundstück verwertet werden darf.	
	VI. Hinsichtlich der Themen „**Grundwasserschutz**", „**Wasserversorgung**" und „**Abwasserentsorgung**“ sind Seitens des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	B) **Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** **Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:** **Allgemeiner Hinweis** Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projekts für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren. Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter **„Oberflächengewässer“, „Grundwasser“** und **„Boden/Altlasten“** aus Sicht des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ausreichend. **<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 das Merkblatt befindet sich bereits nachrichtlich in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.
13.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	<u>Flächeninanspruchnahme</u> Die überplante Fläche beträgt ca. 0,66 ha. Die Fläche wurde bisher von einem Landwirt als Dauergrünland genutzt. Bei den Grundstücken handelt es sich um Flächen guter Bodenqualität der Vorrangfläche Stufe II. Diese guten Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 +Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbau-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Weichen für die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen in Bauflächen wurden bereits mit der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gestellt. In diesem Zuge wurde eine Abwägung der einzelnen Belange vorgenommen, bei der die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt wurden.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	würdige 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). Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche ist besonders deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Bauvorhaben zu nennen. Der Schutz und Erhalt des fruchtbaren Bodens liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern wird bedauert, dass mit Ausweisung 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.	
	<u>Zerschneidung</u> 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.	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.
	<u>Ausgleichsmaßnahmen</u> 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.	Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Wolfach abgehandelt und der Fläche "Stadtwald Moosenwald" zugeordnet. Es ist somit keine landwirtschaftliche Fläche betroffen.
	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 landwirtschaft-	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	licher 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 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	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	▪ 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 Maßnahmen 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. 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. 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. 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.	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus Sicht der Landwirtschaft nicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
14.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Bildung**	
	Keine Stellungnahme	
15.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz – Untere Wasserbehörde**	
	Keine Stellungnahme	
16.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz** **Schreiben vom 09.11.2021 per Mail**	
	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). 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. Weitere artenschutzrechtliche Belange bei anderen Tiergruppen sind nicht zu erwarten.	Dies wird 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 wird zur Kenntnis genommen.
17.	**Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Das Amt für Waldwirtschaft wird nicht weiter beteiligt.
18.	**Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt** **Schreiben vom 08.09.2021 per Mail vom 24.09.2021**	
	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.	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. Nach Billigung des Entwurfs wird das FNP-Änderungsverfahren fortgesetzt.
	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 in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.	Dem Baurechtsamt werden die gewünschten Unterlagen vorgelegt.
	In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:	
	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.	Dies wird im Rahmen der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. Aus bauleitplanerischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Es werden folgende Anregungen vorgebracht: <u>Umweltbericht</u> Sofern die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Hauptdach des Supermarkts beabsichtigt ist, kann eine Dachbegrünung als Ausgleich wie in Ziffer 3.2.4.2 beschrieben evtl. problematisch werden. <u>Begründung:</u> Bei der Schalltechnischen Untersuchung sind in Ziffer 6.2 „Beurteilungspegel“ die Werte der Tabelle 16 „nachts2“ und „nachts3“ mit den textlichen Ausführungen nicht stimmig. *Die Ergebnisse in TABELLE 16 weisen aus, dass an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte (IRW) im Beurteilungszeitraum tags, nachts1 und nachts2 unterschritten werden. Nachts2 ist falsch, hier sind die Werte überschritten.* *Im Beurteilungszeitraum nachts2 (Lkw-Anlieferung Rampe) und nachts3 (Lkw-Anlieferung Bäcker) werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Wird nachts3 der Richtwert überschritten?* *Im Beurteilungszeitraum nachts3 (Lkw-Anlieferung Bäcker) wird die Zielstellung, den IRW > 6 dB im Bereich der Vorbelastung (hier IO01 und IO02) zu unterschreiten, nicht erfüllt.* Ziffer 9 Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags, nachts1	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu OZ 27. Da eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden muss, ist die Dachbegrünung nicht mehr Bestandteil der Ausgleichsberechnung, sondern lediglich eine Empfehlung für nicht überdeckte Flächen. Das Lärmgutachten wurde überarbeitet und liegt nun in der Fassung vom 12.10.2021 vor.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	(Parkplatznutzung und Lufttechnik) und nachts3 (Lkw-Anlieferung Eingang) unterschritten werden (Einzelpunktberechnung TABELLE 16). Die o. g. textlichen Ausführungen sind nochmals auf Richtigkeit zu prüfen.	
19.	**Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich Seitens der Abfallwirtschaft auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Ergänzungen hierzu sind nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
20.	**Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Keine Anregungen und Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
21.	**Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht. Alle straßenrechtlichen Belange (Sichtdreiecke, Bauverbotszone 20,00 m zur B 294, Erschließung usw.) sind in den zur Verfügung gestellten Planunterlagen (Vorhabens- und Erschließungsplan) berücksichtigt und vollständig dargestellt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

22.	**Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt**	
	Keine Stellungnahme	
23.	**Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung** **Schreiben vom 13.09.2021 LRA per Mail**	
	Untere Vermessungsbehörde: Die dargestellten Bezeichnungen der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. **Untere Flurneuordnungsbehörde:** 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.
24.	**Naturschutzbeauftragter – Herr Dennis Kopf**	
	siehe Gesamtstellungnahme Umweltschutz unter OZ 16	
25.	**Netze BW GmbH** **Mail vom 09.08.2021**	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterhält bzw. plant die Netze BW GmbH keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgunganlagen. 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. Es erfolgt keine weitere Beteiligung.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

26.	**Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr** **Mail vom 12.08.2021**	
	Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände oder Änderungswünsche bzw. Anregungen zum Bebauungsplanverfahren. Sie sind einverstanden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
27.	**Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz** **Mail vom 09.09.2021**	
	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.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	In der Auswirkungsanalyse wird jedoch weiterhin davon gesprochen, dass es sich bei der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Markts um eine bestandsorientierte Erweiterung im Sinne des Regionalplans des Regionalverbands Südlicher Oberrhein handelt. Das RP hatte hierzu bereits mehrfach, zuletzt mit E-Mail vom 09.07.2021, darauf hingewiesen, dass es diese Einschätzung nicht teilt. Unabhängig von der Größe der Erweiterung handelt es sich um einen Neubau an einem anderen Standort und nicht um eine Erweiterung im Bestand. Es wird erneut gebeten, die entsprechenden Stellen der Auswirkungsanalyse sowie auch die Begründung des Bebauungsplans zu korrigieren. Wie auf Seite 74 der Auswirkungsanalyse dargestellt, ist das Vorhaben für die Sicherung der	Die Auswirkungsanalyse wurde dahingehend mit Stand 11.10.2021 angepasst. Das Thema „bestandsorientierte Erweiterung“ wird jetzt nur noch bei der Darstellung des Rechtsrahmens genannt und die Passagen mit einer Bewertung im Hinblick auf das Projekt wurden gestrichen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	Grundversorgung erforderlich, sodass der Ausnahmetatbestand nach PS 2.4.4.2 (2) des Regionalplans erfüllt ist, sodass der Markt auch außerhalb des Vorranggebiets unter raumordnerischen Gesichtspunkten keinen Bedenken begegnet. Es wird gebeten, zudem die maximal zulässige Verkaufsfläche in die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie in die Begründung aufzunehmen.	Dies wird entsprechend ergänzt.
28.	**Regierungspräsidium Freiburg, Referat 44 – Straßenwesen und Verkehr**	
	Keine Stellungnahme	
29.	**Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1 – Gewässer I. Ordnung Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Betrieb und Unterhaltung** **Mail vom 12.08.2021**	
	Der Landesbetrieb Gewässer beim Regierungspräsidium Freiburg ist von der Maßnahme nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Schutz des Plangebiets vor einem HQ100 erst mit baulicher Fertigstellung der HW-Schutzmaßnahme Wolfach-West gegeben sein wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu OZ 12. Derzeit bereitet das Regierungspräsidium Freiburg als Bauherrin die Hochwasserschutzmaßnahmen vor. Sie werden 2022 umgesetzt und vollendet.
30.	**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** **Schreiben vom 27.08.2021 per Mail vom 01.09.2021**	
	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und	Die gesamte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands keine 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken **Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges. Dieses wird im Plangebiet von Auensand unbekannter Mächtigkeit überlagert. 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 Boden-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen einer Allgemeinen Baugrunduntersuchung geprüft. Siehe hierzu die Begründung unter Ziffer 2.6 bzw. die Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.2.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	kennwerten, 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) 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.	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

31.	**Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt**	
	Keine Stellungnahme	
32.	**Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege** **Schreiben vom 02.08.2021 per Mail**	
	Keine Stellungnahme	
33.	**Regionalverband Südlicher Oberrhein** **Mail vom 26.08.2021**	
	Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha und sieht im Wesentlichen die Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarkts vor.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Zu dem Einzelhandelsgroßprojekt hat im Vorfeld eine Abstimmung zwischen der Stadt Wolfach, ecostra, dem Regierungspräsidium Freiburg, der IHK, dem Handelsverband und dem Regionalverband stattgefunden. Grundlage der Gespräche war die Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Netto-Markes von 675 m² Verkaufsfläche an der Bahnhofstraße auf 1.110 m² Verkaufsfläche im Areal Sägegrün.	
	Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird davon ausgegangen, dass es sich beim „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) um einen eigenständigen Plan handelt, auf dessen Grundlage dann der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ ausgearbeitet und das Verfahren durchgeführt wird.	In Abstimmung mit dem Baurechtsamt, LRA, wird der Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Zukunft generell geändert.
	Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann auch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden (OVG Bautzen Urt. V. 7.12.2007 – 1D18/06), was bei der vorliegenden Planung allerdings nicht	In der Satzung war geregelt, dass der VEP Bestandteil des BPL ist und sich die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen daraus ergeben.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	erfolgt. Im vorliegenden Fall werden zwei körperlich selbstständige Pläne gebildet, nämlich der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Hierbei muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtliche Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans bewirken. Dies ist vergleichbar mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs durch den klassischen Bebauungsplan.	
	Deshalb bildet der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht die Basis für den VEP (siehe Begründung Ziffer 1.2), sondern umgekehrt. Die Begründung ist entsprechend zu ändern.	Die Begründung wird entsprechend geändert.
	Bei der vorliegenden Planung gehen die wesentlichen Planungsinhalte ausschließlich aus dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ hervor und nicht aus dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan als abgestimmter Plan des Vorhabenträgers mit der Gemeinde keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet, müssen die wesentlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Lage Markt-Gebäude, Einfahrt, Stellplätze, Höhe baulicher Anlagen) im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen rechtlich verbindlich fixiert werden. Es wird für erforderlich gehalten, dass die Inhalte des VEP sowie die maximale Verkaufsfläche von 1.110 m² im Rahmen einer „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmittelmarkt“ als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen.	In Abstimmung mit dem Baurechtsamt, LRA, wird der Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Zukunft generell geändert.
	Erstaunlicherweise wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.110 m² Bezug genommen. Dieser Bezug ist jedoch zwingend in den Festsetzungen, aber auch in der Begründung, notwendig, da sich die gesamte Auswirkungsanalyse auf	Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird im Bebauungsplan selbst festgesetzt. In der Begründung war sie unter Ziffer 2.2 aufgeführt.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	diese Verkaufsflächengröße bezieht.	
	Es wird darauf hingewiesen, dass die im Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze entsprechend dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Berücksichtigungsgebot nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	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 19.07.2021 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 wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die ecostra-Auswirkungsanalyse (siehe Ziffer 2.5) entsprechend zu korrigieren ist, genauso wie Ziffer 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan. Auch die Aussage zum Konzentrationsgebot auf S. 8 der Begründung ist zu korrigieren: Wolfach hat bezüglich der Grundversorgung keine Versorgungsfunktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums. Vielmehr besagt das Konzentrationsgebot, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig ist (siehe Plansatz 2.4.4.2 (Z) Regionalplan).	Die Auswirkungsanalyse wurde dahingehend mit Stand 11.10.2021 angepasst. Das Thema „bestandsorientierte Erweiterung“ wird jetzt nur noch bei der Darstellung des Rechtsrahmens genannt und die Passagen mit einer Bewertung im Hinblick auf das Projekt wurden gestrichen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
	Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden (siehe Ziffer	Der Gemeinderat hat am 29.04.2020 einstimmig beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst wird. Mit den Fach-

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

	1.6 Begründung). Hierzu wurde der Regionalverband noch nicht beteiligt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	behörden (RP/LRA) wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Nach Billigung des Entwurfs wird das FNP-Änderungsverfahren fortgesetzt. Dies wird zur Kenntnis genommen.
34.	**Stadt Wolfach – Ortspolizeibehörde**	
	Keine Stellungnahme	
35.	**Stadt Wolfach - Technisches Bauwesen** **Mail vom 22.06.2021**	
	Keine Stellungnahme	
36.	**Stadt Wolfach - Wassermeister**	
	Keine Stellungnahme	
37.	**Stadtverwaltung Hornberg** **Schreiben vom 04.08.2021**	
	Da die Belange der Stadt Hornberg nicht berührt sind, sind keine Anregungen zur Planung vorzubringen. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Beteiligung.
38.	**Stadtverwaltung Schiltach**	
	Keine Stellungnahme	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

39.	**Terranets BW GmbH** **Schreiben vom 28.07.2021 per Mail vom 02.08.2021**	
	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass terranets von dieser Maßnahme nicht betroffen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.
40.	**Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG** **Schreiben vom 11.08.2021 per Mail bzw. Mail vom 11.08.2021**	
	In der Begründung 2.12.4 Elektrizität werden die Belange des Überlandwerks näher erläutert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	Aktuell ist das Überlandwerk in Kontakt mit RATISBONA Handels-immobilien. Dort erfolgt eine Abstimmung zwecks erforderlichen An-schlussleistung des „Netto Markts“ und Bau einer neuen kundeneigenen Trafostation für den Netto Markt.	Die erforderliche Trafostation wird an der Nordostfassades des Marktgebäudes errichtet.
	Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.	Das Überlandwerk wird im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt.
	In der Erschließungsstraße wird es seitens des Überlandwerks zu einer Verlegung im Gehweg kommen. Für die Anbindung des Netto Markts und für ein Leerrohr.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Begründung unter Ziffer 2.12.4 aufgenommen.
41.	**Verwaltungsgemeinschaft Haslach**	
	Keine Stellungnahme	
42.	**Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach**	
	Keine Stellungnahme	

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
www.kappis.de

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

43.	**Vodafone BW GmbH** **Schreiben vom 13.09.2021 per Mail**	
	Gegen die Planung hat Vodafone keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
44.	**WKK Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig** **Schreiben vom 12.08.2021**	
	Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig nicht betroffen. Da Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs geplant sind, möchte die WKK vorsichtshalber jedoch darauf hinweisen, dass die Fernwasserleitungen in einem Schutzstreifen verlegt sind. Der Schutzstreifenbereich umfasst eine Fläche von 3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen im Schutzstreifen nicht gepflanzt werden. Niveauveränderungen sind nur in Abstimmung mit der WKK erlaubt. Es wird gebeten, dies zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Wolfach abgehandelt und der Fläche "Stadtwald Moosenwald" zugeordnet.