



**Behandlung von Stellungnahmen aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung /
Offenlage zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes
der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Allmend“ (Gartenbaubetrieb Göppert)**

Stand: 21.06.2019

Anhörung Behörden- und Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
bnNETZE	01.04.2019	Bedenken und Anregungen bestehen nicht.	Kenntnisnahme.
Handelsverband Sübaden e.V.	25.04.2019	<p>Aus der jetzigen Festsetzung eines Sondergebietes „Gartencenter mit Gastronomie“ mit einer Verkaufsfläche von 11.765 qm geht hervor, dass doch deutlich mehr Flächen von Kunden begehbar sind als im letzten Planungsstand, wobei diese Flächen wohl schon heute im Bestand sind und in einigen Bereichen sowohl Produktion als auch Verkaufsflächen darstellen. Die Wettbewerbsstandorte mussten sich der Wettbewerbssituation und damit auch der raumordnerischen Wirkung bereits heute stellen.</p> <p>Es wurde ein SO 1 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.765 qm festgesetzt, wobei Lebensmittel in Form eines Bauernmarktes mit regionalen Produkten auf maximal 150 qm und zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 600 qm festgeschrieben wurden, was wohl lt. Gutachter dem derzeitigen Bestand entspricht. Um eine gewisse Flexibilisierung innerhalb dieses Sortiments zu erhalten, wurden Glas/Porzellan/Keramik/Deko/ Einrichtungsbedarf, Floristikbedarf auf maximal 500 qm, Schnittblumen auf maximal 100 qm, Tierfutter/zoologischer Bedarf auf maximal 100 qm und sonstige zentrenrelevante Randsortimente wie z.B. Bücher, Bekleidung, Schuhe auf maximal 20 qm Verkaufsfläche festgesetzt.</p> <p>Anzuregen wäre hierbei, dass explizit Lebensmittel in diesem Bereich ausgeschlossen sein sollten.</p> <p>Daneben besteht das SO 2 für einen Gastronomiebetrieb mit ma-</p>	<p>In der Gesamtfläche (11.765 qm) ist maximal ein Gastronomiebereich mit 500 qm zulässig. Der Textteil bedarf in diesem Punkt keiner Ergänzung.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Lage der Kundenparkplätze und die Lage der Gastronomie räumlich exakt festgesetzt, da die Lage dieser Nutzung ausschlaggebend für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vom Sondergebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm ausgehen werden. Für eine räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelssortimente besteht im Unterschied</p>

		<p>ximal 500 qm Fläche. Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Gesamtverkaufsfläche inkl. der Gastronomie 11.765 qm beträgt. Die reine Verkaufsfläche für den Einzelhandel wurde mit 11.260 qm lt. Gutachter ermittelt.</p> <p>Somit regen wir an, dass die Verkaufsfläche für den Einzelhandel im SO 1 auf 11.265 qm festgeschrieben wird, da der Gastronomiebereich ja gesondert im SO 2 geregelt ist. Die oben genannten Festsetzungen für den Bauernmarkt und die sonstigen Randsortimente bleiben bestehen.</p> <p>Die Verkaufsfläche für Lebensmittel, die neu hinzukommen soll, wurde vom Gutachter untersucht, ob raumordnerische Wirkungen zu erkennen sind. Der Gutachter führt schlüssig aus, dass für diese Fläche das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist. Dies gilt auch dann, wenn man den Verflechtungsbereich, der im Regionalplan vorgesehen ist, zugrunde legt und nicht wie der Gutachter das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet in Zone 2 unterstellt.</p> <p>Zusammenfassend können wir sagen, dass wir für den neu geschaffenen Lebensmittelbereich in Form eines Bauernmarktes mit regionalen Produkten mit 150 qm und den Gastronomiebereich keine Bedenken vortragen. Dies gilt auch für die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>zum vorgenannten kein Anlass. Aus betrieblichen Gründen - insbesondere aus Gründen eines sich stetig verändernden Käuferverhaltens - wird es in einem Gartencenter immer wieder erforderlich sein die Platzierung einzelner Warengruppen bzw. die Zonierungen innerhalb des Marktes zu verändern. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</p>	<p>30.04.2019</p>	<p>Wir schließen uns der Stellungnahme des Handelsverbandes vom 25.4.2019 an. Ergänzen möchten wir dies wie folgt:</p> <p>Das Gartencenter Göppert, kontinuierlich gewachsen, verfügt bereits jetzt über eine beachtliche Verkaufsfläche, die weit in die Großflächigkeit geht und zudem deutlich in die Region ausstrahlt. Neben grundsätzlichen Modernisierungsmaßnahmen und einem neuen Gastronomie-/Cafébereich soll diese nun über einen in den Gartencenterbereich integrierten „Bauernmarkt“ und eine Aufstockung des vorhandenen Boutiquebereiches auf insgesamt 11.265 m² leicht erhöht werden. Es besteht die betriebliche Besonderheit, dass das Unternehmen am Standort eine gärtnerische Eigenproduktion betreibt, die zudem große Flächen umfasst. Laut beigefüg-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Lage der Kundenparkplätze und die Lage der Gastronomie räumlich exakt festgesetzt, da die Lage dieser Nutzung ausschlaggebend für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist. Dadurch soll gewähr-</p>

	<p>ter Auswirkungsanalyse der ecostra haben sich – neben den Verkaufshallen und der Baumschule – auch diese Flächen zum Teil zu Verkaufsflächen entwickelt: Der Kunde hat Zugang zu einem Teil der Gewächshäuser, parallel zur Aufzucht von Pflanzen werden diese hieraus direkt abverkauft.</p> <p>Der Betrieb befindet sich derzeit im Außenbereich an einem nicht integrierten Standort. Die Stadt Haslach verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die Grundlagen zu schaffen, um die derzeit bereits ausgeübte und zusätzlich geplante Nutzung auch bauplanungsrechtlich abschließend zu sichern. Dieses Ziel wird von uns unterstützt.</p> <p>Der Betrieb verfügt über Verkaufsflächenbereiche mit stark unterschiedlicher Flächenleistung, bspw. den Bereich „Warmhalle“ mit hoher oder den Bereich „Baumschule Freiland“ bzw. die Bereiche der Verkaufsgewächshäuser mit deutlich niedrigerer Flächenleistung. Wie ecostra darlegt, werden bereits jetzt deutliche Umsatzzanteile von außerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches erzielt.</p> <p>Um dem Unternehmen die gewünschte Modernisierung zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch zu verhindern, dass weitere Umstrukturierungsmaßnahmen peu à peu vorgenommen werden, die umsatzsteigernd, aber nicht vom Gutachten bzw. den dortigen Annahmen her abgedeckt wären, wird dringend empfohlen, den (derzeitigen) SO1-Bereich weiter zu unterteilen in mehrere Sondergebietsbereiche und die Verkaufsflächen(arten) entsprechend der aktuellen Planung auch räumlich festzusetzen, wie bspw.:</p> <p>a) den Kernverkaufsbereich „SO1 - Gartenbaubetrieb mit Verkaufsfläche nach § 11 BauNVO“ (eigentliches Gartencenter mit Warmhalle, Kalthalle und Baumschule),</p> <p>b) einen Bereich, der die Verkaufsgewächshäuser umfasst („SO2 - Gartenbaubetrieb mit Produktion und Kundenzugang nach § 11 BauNVO“ sowie</p> <p>c) einen Bereich, der die reinen Produktionsbereiche umfasst („SO3 - Gartenbaubetrieb mit Produktion nach § 11 BauNVO“).</p>	<p>leistet werden, dass vom Sondergebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm ausgehen werden. Für eine räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelssortimente besteht im Unterschied zum vorgenannten kein Anlass. Aus betrieblichen Gründen - insbesondere aus Gründen eines sich stetig verändernden Käuferverhaltens - wird es in einem Gartencenter immer wieder erforderlich sein die Platzierung einzelner Warengruppen bzw. die Zonierungen innerhalb des Marktes zu verändern. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt, einzelne Sortimente / Gartencenterbereiche - über die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Obergrenzen für die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente - auch noch räumlich differenziert festzusetzen.</p>
--	---	--

		<p>Um dies zu verdeutlichen, fügen wir die entsprechenden Festsetzungen eines vergleichbaren, neueren Falles in der Region als Anlage bei.</p> <p>Wie ecostra anmerkt, „liegen für die Stadt Haslach weder ein Einzelhandelskonzept, noch sonstige detaillierte Daten oder Informationen zur Einzelhandelsstruktur vor“ (s. dort S. 13). Somit liegt auch keine geltende Sortimentsliste vor. Ob die „Kurzeinstufung“ von Sortimenten des Gartencenters seitens ecostra (s. dort S. 16) und die entsprechende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan rechtssicher ist, kann von unserer Seite aus nicht beurteilt werden. Es wird angeregt, dies mit der höheren Raumordnungsbehörde zu klären. Im Übrigen wird angemerkt, dass die vom Gartencenter ebenfalls vertriebenen, nicht-zentrenrelevanten Randsortimente weder thematisiert, noch festgesetzt / begrenzt worden sind.</p>	
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht	09.05.2019	<p>Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 1.4 „Lärmimmissionen“ der Begründung zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Allmend“, als Bestandteil des schalltechnischen Gutachtens Projekt Nr.: 2320/1 vom 19. Juni 2018 des Büros Heine+Jud Abschnitt 8, aufgeführten Schallschutzmaßnahmen beachtet und eingehalten werden.</p> <p>Somit ergeben sich unsererseits auch keine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Flst. Nr. 1494, Optionsfläche 2 und Flst. Nr. 1497/Teil, Optionsfläche 1) geführt. Seitens des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 1497 liegt eine verbindliche Zusage vor. Die in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1, die bereits auch schon im schalltechnischen</p>

			<p>Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu generieren.</p> <p>Auf Grund der Ergebnissen des Schallgutachtens sind keine schallschutzrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigung werden ggf. erforderliche Maßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen. Das gänzliche Gutachten wird zudem als verbindlicher Bestandteil zur Baugenehmigung erklärt.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz	09.05.2019	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur FNP-Änderung sowie zum B-Plan keine Bedenken, wenn Gehölzrodungen nur in der Zeit von November bis Februar zum Schutz von Fledermäusen und Vögel zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorgenommen werden. Das Defizit in der Ausgleichsbilanz von 54.927 ÖP wird durch Abbuchen aus dem Ökokonto (33 Hofstetter Talbach) der Stadt Haslach ausgeglichen, Vorbehaltlich der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird dem Vorhaben zugestimmt.	Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und der Zeitraum des Verbots von Rodungen auch auf den Oktober aus-geweitet.

Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt	09.05.2019	Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme. Auf Grund der Ergebnissen des Schallgutachtens sind keine schallschutzrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	22.05.2019	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die mit Schreiben vom 25. März 2019 übersandte 7. Flächennutzungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Fließgewässer genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p> <p>I. Oberirdische Fließgewässer Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2</p> <p>1. Überschwemmungsgebiete 1.1 Sachstand Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Die Überplanung ist wasserrechtlich nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.</p> <p>1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind Überschwem-</p>	In die Begründung wird ein entsprechender Passus neu aufge-

		<p>mungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.</p> <p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Plangebietes umsetzen. Dieser kann über das Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet und so refinanziert werden. <p>Durch bauplanungsrechtliche Vorgaben ist sicherzustellen, dass die Rechtsvorschriften für Anlagen wassergefährdender Stoffe eingehalten werden:</p>	<p>nommen (Ziffer 1.6). Eine Übernahme in das Deckblatt zur punktuellen Flächennutzungsplan erfolgt nicht. § 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a enthält eine Soll-Vorschrift und keine Ist-Vorschrift.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ziffer 10.1 des Textteils zum Bebauungsplan wird entsprechend er-</p>
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> – die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten – vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten – Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können – Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. <p>Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.</p> <p>1.3 Rechtsgrundlagen §§ 5 Abs. 2 und 76 – 78c WHG § 12 Abs. 5, 65, 84 WHG §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 12, 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB § 50 und Anlage 7 Nr. 8 AwSV</p> <p>1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung keine</p> <p>1.5 Fachtechnische Beurteilung Das Plangebiet befindet sich im Rückstaubereich der Kinzig und wird im Hochwasserfall teilweise überflutet. Die Überflutungsflächen werden nachrichtlich übernommen. Für den Neubau der geplanten Anlagen gehen bei HQ100 58 m³ Rückhalteraum verloren. Für dessen Ausgleich werden Bereiche des Geländes als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ vorge-</p>	<p>gänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	--	--

		<p>halten, in denen der verlorengegangene Rückhalteraum über eine Abgrabung ausgeglichen werden soll.</p> <p>Die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG sehen wir als erfüllt an.</p> <p>II. Hinsichtlich der Themen „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“, „Altlasten und Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Hinweis: Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	
Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt	09.05.2019	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf einer Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§§ 6 Abs. 1 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinsamer Ausschuss, 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.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin: 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 öffentli-</p>	<p>Vorlage aller Unterlagen erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die öffentliche Bekanntmachung enthielt sämtliche, vorliegenden umweltbezogenen Informa-</p>

		<p>chen Bekanntmachung umweltbezogene Informationen fehlen, handelt es, sich je nach Umfang der fehlenden Informationen, um einen nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Formfehler.</p> <p>Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein ist abzustimmen, welche Vorgaben z.B. bzgl. der maximalen Verkaufsfläche (nach Randsortimenten oder Bauernmarkt), Zulässigkeit von (Rand-) Sortimenten bereits im Flächennutzungsplan für verbindlich gemacht werden müssen.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u> Bezüglich der Bezeichnung und der Detailschärfe der Darstellung des geplanten SO im FNP wird auf die Stellungnahmen des RVSO und des Regierungspräsidium Freiburg verwiesen.</p> <p>Die Abgrenzung der SO-Fläche stimmt im südöstlichen Bereich entlang der Bollenbacher Straße nicht mit der Abgrenzung der SO-Fläche des Bebauungsplans „Allmend“ überein. Für die erforderliche Korrektur halten wir eine erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB für erforderlich.</p> <p><u>Begründung:</u> Ziffer 1.6: Die dort zitierten Rechtsgrundlagen sind falsch. Das Verbot der Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten findet sich in</p>	<p>tionen. Eine Kopie der Bekanntmachung wird den späteren Unterlagen zur Genehmigungseinholung beigelegt.</p> <p>Siehe Abwägung STN Regionalverband.</p> <p>Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert. Die SO-Fläche wird an die Planunterlagen zum laufenden Bebauungsplanverfahren bzw. Bauantragverfahren angepasst. Eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB wird durchgeführt.</p> <p>Die zitierte Rechtsgrundlage wird in der</p>
--	--	---	--

		<p>§ 78 Abs. 1 WHG. Das Verbot gilt allerdings lediglich für Baugebiete im Außenbereich. Die zu überplanende Fläche liegt derzeit im Außenbereich. Das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb. Unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG kann vom Verbot des § 78 Abs. 1 WHG eine Ausnahme erteilt werden. U.E. ist § 78 Abs. 2 Ziffer 1 WHG erfüllt, da die Bauleitplanung der Bestandsicherung und räumlichen Erweiterung eines ansässigen Betriebs dient. Da mit der Planung auch Arten der Nutzungen erstmals ermöglicht werden sollen, die mit dem bestehenden Betrieb bislang nicht verbunden waren (z.B. Bauernmarkt, Gastronomie, Eventlocation) müssen der bestehende Betrieb und seine Erweiterung im Vordergrund stehen.</p> <p>Erght der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans vor Erteilung der Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG durch die Untere Wasserbehörde, so würde es sich um einen rechtlich beachtlichen Abwägungsfehler handeln. Das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet findet sich in § 78 Abs. 4 WHG'.</p> <p>Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan „Allmend“ soll auch eine bislang als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Fist.Nr. 1494) als Parkplatz dargestellt/ festgesetzt werden. Diese Fläche liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. In der Untersuchung der Fa. Hydrotec vom 30.10.2017 ist diese Fläche u.E. nicht berücksichtigt. Sofern es durch die Realisierung des Parkplatzes zu einem Retentionsraumverlust kommt, ist dieser Verlust ebenfalls auszugleichen. Ggf. ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Bereich des Parkplatzes keine Auffüllungen stattfinden dürfen bzw. die derzeitige Geländeoberfläche nicht erhöht werden darf.</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ist zu prüfen, ob etwaige Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans verlagert und</p>	<p>Begründung zum Bebauungsplan geändert („§ 78 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 WHG“) wird geändert in „§ 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG“).</p> <p>Kenntnisnahme. Der Feststellungsbeschluss ergeht selbstverständlich erst nach Erteilung der Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG. Die Erteilung der Ausnahme wurde mit Schreiben vom 08.04.2019 beantragt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt, sodass Auffüllungen im Parkplatzbereich ausgeschlossen sind.</p> <p>Wird geprüft. In die Begründung wird ein ent-</p>
--	--	--	---

		<p>dort gelöst werden können. Sollte dies nicht möglich sein, wäre der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans fehlerhaft. Es sollte deshalb beziehungsweise auf den Umweltbericht sowie die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan die Aussage getätigt werden, dass durch die Planung auftretenden Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden können (z.B. Lärm-schutz- und Ausgleichsmaßnahmen).</p> <p>Auf Seite 8 unten wird von erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen gesprochen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auf Seite 9 oben finden sich sodann bauplanungsinterne Ausgleichsmaßnahmen. Dies ist zu korrigieren.</p>	<p>sprechender Wortlaut aufgenommen.</p> <p>Eine Korrektur erfolgt.</p>
<p>Landratsamt Ortenaukreis Landwirtschaftsamt</p>	<p>15.04.2019</p>	<p>Zu der 7. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung der VG Haslach-Umland hat das Amt für Landwirtschaft, im Rahmen der frühzeitigen Anhörung, bereits am 23.01.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Parallel zu dem laufenden Änderungsverfahren erfolgt derzeit die Offenlage des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung. Wir bitten darum den Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplans an den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen. Wir bitten weiterhin darum, bei der Behandlung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung, die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft zu bewerten.</p> <p><u>Stellungnahme vom 27.02.2018</u> Die im Ortsteil Bollenbach ansässige Gärtnerei Göppert plant den Umbau bzw. Neubau von Gewächshäusern, die Errichtung eines Dorfladens sowie die Installierung eines Gastronomie-/Cafébereiches. Um planungsrechtlich die Grundlage für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Haslacher Stadtrat hat beschlossen, einen Bebauungsplan „Allmend“ aufzustellen. Das Planungsgebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Angedacht ist eine Ausweisung als Sondergebiet. Der mögliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland als Fläche für den Gartenbaubetrieb dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus</p>	<p>Wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung wird selbstverständlich an den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst.</p>

		<p>dem Flächennutzungsplan entwickelt. In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein punktuell Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan-Bereich wird um das Grundstück Flst.Nr. 1515/1 mit einer Nutzfläche von 0, 19 ha erweitert. Dieses wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und zum Getreideanbau genutzt. Ebenso wird diese Fläche zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust den Betrieb schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen ansonsten keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Flst. Nr. 1515/1 befindet sich mittlerweile in Privatbesitz der Gärtnerei Göppert. Gleichartige Ersatzflächen stehen zur Kompensation nicht zur Verfügung.</p>
Netze BW	16.01.2018	<p>Nach den uns übersandten Planunterlagen führt in dem betroffenen Bereich unsere o. g. 110-kV-Leitungen mit einem Schutzstreifen von je 19,00 m und 23,00m links und rechts der Leitungsachse. Die Lagepläne der genannten Leitungsanlagen sind der Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Die Flurstücke im Bereich der 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Wir bitten Sie daher, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten und im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist.</p> <p>Um die Standsicherheit unserer Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>

		<p>Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der Freileitungen mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Anpflanzungen im Bereich unserer Leitungsanlage bitten wir zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 3 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, bitten wir, dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p>	
Polizeipräsidium Offenburg	24.04.2019	<p>Das Polizeipräsidium Offenburg stimmt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland für die Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert, Gemarkung Bollenbach, in vollem Umfang zu.</p> <p>Die Anregungen aus der ersten Stellungnahme wurden vollständig übernommen und in einer Verkehrsschau am 19.10.2018 bestätigt.</p> <p>Wir sind mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmend“ einverstanden.</p>	Kenntnisnahme.
Regionalverband Südlicher Oberrhein	25.04.2019	<p>Die Gärtnerei Göppert hat sich in den letzten Jahren zu einem Gartencenter entwickelt. Nun stehen weitere Umstrukturierungen an, so dass neben Umbaumaßnahmen im Bestand, auch ein Dorfladen sowie ein Gastronomiebereich dazu kommen sollen. Die Planung sieht die bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen im Rahmen eines Sondergebietes „Gartencenters mit Gastronomie“ vor. Die Gesamtverkaufsfläche ist mit max. 11.765 qm festgesetzt. Diese Verkaufsfläche VKF beinhaltet insbesondere einen Dorfladen mit max. 150 qm VKF sowie eine Gastronomienutzung, deren Nutzfläche von max. 500 qm auch in die VKF mit eingeflossen ist. Die sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente sind im Einzelnen definiert und mit max. 600 qm VKF festgesetzt.</p> <p>Der historisch gewachsene Gartenbaubetrieb umfasst im Wesentlichen nicht zentrenrelevantes Warensortiment. Die städtebauliche</p>	

		<p>Randlage kann aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich mitgetragen werden.</p> <p>Die Stadt Haslach ist zusammen mit Hausach und Wolfach nach Regionalplan als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sollen als Standorte für höherwertige Einrichtungen und Arbeitsplätze so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf des ihnen zugeordneten Mittelbereichs decken können.</p> <p>Zu den Planunterlagen haben wir im Detail folgende Anmerkungen:</p> <p>Als Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Haslach ist der Mittelbereich zugrunde zu legen (siehe Plansatz 2.3.2 Regionalplan). Die Zonierung, insbesondere das „Kerneinzugsgebiet“ (Zone 1+11) des ecostra- Gutachtens v. 26.02.2019, entspricht dem nicht. Das Kongruenzgebot ist entsprechend des Mittelbereichs zu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Ecostra- Auswirkungsanalyse wurde in der raumordnerischen Bewertung selbstverständlich der landes- und regionalplanerisch festgelegte Mittelbereich von Haslach berücksichtigt. Unabhängig davon, muss für die grundlegenden Analysen zunächst immer der betriebliche Einzugsbereich bestimmt werden. Dieser kann – muss aber nicht – mit dem planerischen Verflechtungsbereich übereinstimmen. Im gegenständlichen Fall geht das Einzugsgebiet des Gartencenters Göppert deutlich über den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Haslach (Fischerbach, Gutach (Schwarzwaldbahn), Haslach im Kin-</p>
--	--	---	--

			<p>zigtal, Hausach, Hofsteten, Hornberg, Mühlentbach, Oberwolfach, Steinach, Wolfach) hinaus. Dies konnte u. a. auch durch vorliegende Daten aus Kundenbefragungen am Standort verifiziert werden.</p> <p>Auf das Kerneinzugsgebiet, das im Wesentlichen dem mittelzentralen Verflechtungsbereich entspricht - entfällt lediglich 52 % des Gesamtumsatzes des Gartencenters Göppert, so dass der Umsatzanteil des mittelzentralen Verflechtungsbereichs (auch unter der theoretischen Hinzunahme der außerhalb dieses Kerneinzugsgebiets liegenden Gemeinde Hornberg) keinesfalls bei 70 % oder mehr liegen kann.</p> <p>Im Ergebnis wird das Kongruenzgebot – wie es das Ecostra-Gutachten auf S. 63 f. darstellt – eindeutig verletzt. Dies gilt allerdings nicht nur im Falle der geplanten Erweiterung des Gartencenters, sondern bereits für das Un-</p>
--	--	--	---

			<p>tersuchungsobjekt im derzeitigen Bestand. Durch die geplante Umstrukturierung des Gartencenters wird sich die räumliche Kundenherkunft nur un-wesentlich ändern. Ob sich hieraus eine raumordnerisch problematische Situation ergibt, wäre durch die Genehmigungsbehörden zu be-werten. Aus fachgutachterlicher Sicht sind jedenfalls diesbezüglich keine negativen Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Raum erkennbar. Informell ist zudem darauf hinzuweisen, dass nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs im Fall Visser/Appingedam (EuGH, Rs. C-31116) das Kongruenzgebot von Fachjuristen in den jüngsten Publikationen als nicht vereinbar mit Art. 14 Nr. 5 der Dienstleistungsrichtlinie der Europäischen Union und somit als unzulässiges landesplanerisches Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bewertet wird. In-sofern</p>
--	--	--	--

		<p>Die Verkaufsfläche wurde höchstrichterlich definiert. Neben dem unmittelbaren Verkaufsbereich gehören zur Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, die Kassenzone, die Pack- und Entsorgungszone sowie der Windfang (vgl. BVerwG v. 24.11.2005 - 4C10.04). Die hier vorliegende Gastronomiefläche ist in die Verkaufsfläche VKF nicht einzubeziehen. Der Gastronomiebereich soll an ein „innovatives Jungunternehmen" verpachtet werden. Zum Gastronomiekonzept sollten nähere Erläuterungen erfolgen.</p> <p>Folglich würde sich für das Gartencenter eine VKF von max. 11.115 qm ergeben, für den Dorfladen max. 150 qm VKF und für den Gastronomiebereich eine Nutzfläche von 500 qm. Diese Größenordnungen sollten auch aus der Nutzungsübersicht (S. 25, Abb. 5) hervorgehen. Widersprüche sollten korrigiert werden: Die Warmhalle inkl. Schnittblumen liegt laut Abb. 5 bei 2.040 qm und in der Tabelle auf S. 26 bei 1.955 qm.</p>	<p>ist fraglich, ob dieses Prüfkriterium zu-künftig überhaupt noch angewendet werden kann. Wir sind in unserer Auswirkungsanalyse erkennbar noch vom bisherigen Prüfraster unter Einbezug des Kongruenzgebots ausgegangen, da es bislang von den deutschen Verwaltungsgerichten noch keine Rechtsprechung gibt, welche das Urteil des EuGH entsprechend reflektiert.</p> <p>Die Nutzungsübersicht auf S. 25 wurde vom Architekten erstellt und dient im Rahmen der Auswirkungsanalyse nur der Visualisierung der Flächenstrukturen des Untersuchungsobjektes.</p> <p>Dabei sind in der Nutzungsübersicht z. T. auch Lager- und Nebenflächen enthalten, welche definitionsgemäß nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. Die Aufstellung der Verkaufsflächen auf S. 26 der Auswirkungsanalyse umfasst dagegen aus-</p>
--	--	---	---

		<p>Wie die Gewichtung der VKF theoretisch erfolgen soll, ist im ecostra- Gutachten auf S. 49 plausibel erläutert. Wir bitten um Dar-</p>	<p>schließlich die am Erhebungstag vor Ort ermittelten Verkaufsflächen. In der Nutzungsübersicht ist für den Bereich „Schnittblumen“ eine Fläche von 140 m² eingetragen. Diese umfasste bei der Vor-Ort-Erhebung im Januar 2019 jedoch sowohl eine Ausstellungsfläche für Schnittblumen (ca. 55 – 60 m²) als auch einen umfangreichen Thekenbereich (ohne Kasse) zum Zuschnitt der Blumen oder allgemein zum Verpacken von Geschenken sowie einen angrenzenden Sozial- oder Lagerraum. In der Verkaufsflächen-aufstellung der Auswirkungsanalyse wurde somit nur die eigentliche Ausstellungsfläche der Schnittblumen mit ca. 55 m² als Verkaufsfläche gewertet. Daraus ergibt sich die Differenz von 85 m² zwischen der Nutzungsübersicht auf S. 25 und der Verkaufsflächen-aufstellung auf S. 26.</p> <p>Eine Gewichtung der</p>
--	--	--	--

		<p>legung, wie die Gewichtung im vorliegenden Fall konkret für die einzelnen Flächen erfolgt ist. D.h., welche VKF in „geschlossen“, „überdacht“ und „nicht überdacht“ berücksichtigt wurden.</p>	<p>Verkaufsfläche wurde im Ecostra-Gutachten ausschließlich im Kap. 5 (S. 47ff.) vorgenommen, um auf Grundlage der ermittelten Umsatzerwartung einen Vergleich der Raumleistung (Umsatz / m² VK) mit branchenüblichen Benchmarks durchführen zu können. Diese Benchmarks werden bei Gartencentern (ebenso aber auch bei Bau- und Heimwerkermärkten) immer auf Grundlage einer Gewichtung von bestimmten Teilen der Verkaufsfläche je nach deren baulichen Gegebenheiten durchgeführt. Als Ergebnis dieser Gewichtung weist das Gartencenter Göppert im Bestand ca. 9.760 m² VK auf. Für die Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist dieser gewichtete Verkaufsflächenwert irrelevant. Alle übrigen Darstellungen und Analysen der Auswirkungsanalyse, d.h. z.B. die Aufschlüsselung der Bestandsflächen des Gartencenters (insgesamt ca. 11.260</p>
--	--	---	--

		<p>Die Aussagen zum Beeinträchtigungsverbot wurden ausschließlich auf den Lebensmittelbereich bezogen, weil es dort zu den deutlichsten Umsatzumverteilungen kommt.</p> <p><u>Bestand</u>: zentrenrelevantes Sortiment 0,8 Mio €, davon <0, 1 Mio € Lebensmittel.</p> <p><u>Planung</u> (zzgl. Dorfladen): zentrenrelevantes Sortiment 1,6 Mio €, davon 0,8 Mio € Lebensmittel.</p> <p>Der Dorfladen mit max. 150 qm VKF für Lebensmittel ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans abzugrenzen.</p>	<p>m² VK) oder die Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgten auf Basis der ungewichteten Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 2 auf Seite 24 der Auswirkungenanalyse).</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Lage der Kundenparkplätze und die Lage der Gastronomie räumlich exakt festgesetzt, da die Lage dieser Nutzung ausschlaggebend für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vom Sondergebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm ausgehen werden. Für eine räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelssortimente besteht im Unterschied zum vorgenannten kein Anlass. Aus betrieblichen Gründen - insbesondere aus Gründen eines sich stetig verändernden Käuferverhaltens - wird es in einem Gartencenter immer wieder erforderlich sein die Platzierung einzelner Warengruppen bzw. die</p>
--	--	---	---

		<p>Das sonstige zentrenrelevante Randsortiment (ohne Lebensmittel) soll auf maximal 600 qm VKF beschränkt werden. Dies müsste der derzeitigen Situation entsprechen, da das ecostra-Gutachten von keiner Umsatzsteigerung dieses Sortiments ausgeht. Wo der Verkauf dieser Waren derzeit erfolgt bzw. zukünftig erfolgen soll, ist weder aus dem ecostra-Gutachten (Abb. 5), noch aus den Begründungen zu den Bauleitplan-Entwürfen ersichtlich. Die Lage der VKF des sonstigen zentrenrelevanten Randsortiments sollte aus den Planunterlagen hervorgehen.</p> <p>Die unterschiedlichen Nutzungen Gartencenter, Dorfladen und Gastronomie sind in Text und Planzeichnung separat festzusetzen. Eine Vermischung dieser Nutzungen könnte zu Missverständnissen und rechtlichen Unsicherheiten beitragen.</p> <p>Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Bestandsobjekt, das durch den Dorfladen und die Gastronomie erweitert wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird laut ecostra-Gutachten gewahrt. Der Umgang mit dem Kongruenzgebot sollte mit der höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Zonierungen innerhalb des Marktes zu verändern. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt, einzelne Sortimente / Gartencenterbereiche - über die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Obergrenzen für die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente - auch noch räumlich differenziert festzusetzen.</p> <p>Abwägung s.o.</p> <p>Abwägung s.o.</p> <p>Eine Abstimmung erfolgt im laufenden Bebauungsplanverfahren.</p>
Regierungspräsidium FR Landesamt für Geologie,	02.04.2019	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 18-00308 vom 07.02.2018 sind von unserer Seite zum offenge-	Kenntnisnahme.

<p>Rohstoffe und Bergbau</p>		<p>legten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p><u>Stellungnahme im Rahmen der frühz. Beteiligung</u> Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Talfüllungen (Auensand) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p>	<p>Wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
------------------------------	--	--	--

		<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten: "Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Steinach", die zur Aufsuchung und Gewinnung von verschiedenen Erzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist S.D. Joachim Fürst zu Fürstenberg, Donaueschingen. Eine Gewinnung von Erzen fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Erzen in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen und nach Einschätzung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auch langfristig nicht zu erwarten sind.</p>	<p>Wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt	09.05.2019	Zu der 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung werden keine Bedenken oder Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht. Die Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in den einzelnen Bebauungsplanverfahren mit dem Straßenbauamt abzustimmen.	Kenntnisnahme.

		Auflagen, die sich bei Vorlage der Bauanträge ergeben, bleiben vorbehalten.	
Telekom	16.04.2019	<p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden.</p> <p>Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen</p> <p>Wenn der bisherige Verkehrsfläche Allmendweg , in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung steht bitten wir Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p>	Wird im Bebauungsplanaufstellungsverfahren berücksichtigt.
Untere Flurneuerungsbehörde	09.05.2019	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuerungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.

Untere Vermessungsbehörde	09.05.2019	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig	27.03.2019	Die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.

Von den übrigen angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen keine Rückmeldungen ein.

Bürgerbeteiligung

Die Offenlage endete am 08.05.2019. Stellungnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens gingen nicht ein.

gez. Cziep
 Stadtbauamt