



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.	<p>Abwasserzweckverband Kinzig- und Harmersbachtal Schreiben vom 11.07.2017</p>	
	<p>Es wird mitgeteilt, dass der AZV keine Einwendungen gegen die Maßnahme hat. Es wird jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der AZV wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung weiter am Verfahren beteiligt.</p>
2.	<p>bnNETZE GmbH Schreiben vom 11.07.2017</p>	
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwendung keine 2. Rechtsgrundlage entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) entfällt <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Die Erdgasversorgung für das Verfahrensgebiet kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Hausanschlüsse</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise befinden sich bereits in der Begründung unter Ziffer 2.12.3.</p> <p>Die bnNetze werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung weiter am Verfahren beteiligt.</p> <p>Da der Drogeriemarkt keinen Gasanschluss benötigt, werden die bnNetze nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch im Rahmen der Erschließung keine Leitung mit einlegen.</p>

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

<p>werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei gebeten.</p>	
<p>3. Bürgermeisteramt Biberach Schreiben vom 14.07.2017</p>	
<p>Seitens der Gemeinde Biberach wird auf die Stellungnahme vom 31.05.2017 zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach, 4. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung der Sonderbaufläche „Drogeriemarkt“ (Z1) und der eingeschränkten gewerblichen Baufläche „Keramikareal I“ (Z2) auf Gemarkung Zell a. H., Entwurfsbilligung und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hingewiesen.</p> <p>Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.05.2017 über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach, beraten und wie folgt beschlossen:</p> <p>„Der Gemeinderat der Gemeinde Biberach empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft, den Beschluss zur Einleitung des 4. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens gemäß §§ 2 und 5 des Baugesetzbuchs zu fassen. Der vom Planungsbüro Fischer erstellte Änderungsentwurf (Zeichnerischer Teil Anlage 4, Erläuterung Anlage 5,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung dieser Stellungnahme wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens vorgenommen.</p> <p>Die Ausweisung des Sondergebiets ist nur möglich, wenn alle Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten werden. Diese sind verbindlich und können nicht abgewogen werden.</p>

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

	<p>Umweltbericht Anlage 6) wird nur unter dem Vorbehalt gebilligt, dass im Erläuterungsbericht Punkt 3.2.6 „Kongruenzgebot" folgender Absatz gestrichen wird: „Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da neben den Gemeinden der VVG auch die Gemeinde Steinach zum Verflechtungsbereich gezählt wird und die VVG Zell a. H. mit der 4. Änd. des FNP einen Beschluss fassen wird, dass in der Gemeinde Biberach (gemeinsames Unterzentrum mit Zell a. H.) künftig kein Drogeriemarkt ansiedeln kann".</p> <p>Weiter wurde empfohlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf einzuholen. Die Verwaltung wird entsprechend bevollmächtigt und beauftragt".</p>	
<p>4.</p>	<p>Bürgermeisteramt Nordrach</p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>5.</p>	<p>Bürgermeisteramt Oberharmersbach Schreiben vom 03.08.2017</p>	
	<p>Der Gemeinderat hat bereits in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.05.2017 im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zur Ausweisung der Sonderbaufläche „Drogeriemarkt" und der eingeschränkten gewerblichen „Baufläche Keramikareal I" den Entwurf gebilligt und die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.</p> <p>In diesem Rahmen lagen auch die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplanverfahren vor.</p> <p>Einwendungen werden deshalb von Seiten der Gemeinde Oberharmersbach in dieser frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht erhoben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

<p>6. Bürgermeisteramt Steinach Schreiben vom 21.07.2017</p>	
<p>Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans Belange der Gemeinde Steinach nicht betroffen sind, werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 24.07.2017</p>	
<p>Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise in der Begründung unter Ziffer 2.12.5 werden entsprechend nachrichtlich ergänzt.</p> <p>Die Tiefbauplanung erfolgt bereits parallel zur Bebauungsaufstellung. Dabei fand eine enge Abstimmung mit allen Beteiligten statt. Die Deutsche Telekom wird im Rahmen der Erschließung ihre Telekommunikationslinien unterirdisch mit verlegen.</p>



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

	<p>Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.</p> <p>Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in der Planung zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
8.	Finanzamt Wolfach	
	Keine Stellungnahme	
9.	Handelsverband Südbaden e.V. Schreiben vom 28.07.2017	
	<p>Gerne beziehen wir uns auch auf das Abstimmungsgespräch vom 18.01.2017. In diesem Gespräch wurde dargelegt, dass eine vollintegrierte Fläche im zentralen Versorgungsbereich aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung steht, was wir sehr bedauern, da die Haupteinkaufslage in der Innenstadt durch eine solche Platzierung deutlich von der Frequenz profitieren könnte.</p> <p>Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass ein Sondergebiet 1/2 für einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm festgesetzt werden soll, wobei nur auf 80 % der Gesamtverkaufsfläche Drogerie/Par-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die relative Zahl wird ebenfalls mit aufgeführt. 80 % der Gesamtverkaufsfläche entsprechen 600 m².</p>

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

füreriewaren angeboten werden können. Es wird angeregt, statt der relativen Begrenzung eine absolute Zahl zu benennen. Zusätzlich soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet 1/2 festgesetzt werden, wobei zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen werden sollen. In der Aufzählung der zentrenrelevanten Sortimente werden auch Drogeriewaren aufgeführt.

In der Stellungnahme des Regionalverbands wurde ausführlich das Thema Integration erörtert. Diese Aussagen können wir nur voll unterstützen. Darüber hinaus ist sicherlich nur schwer nachzuvollziehen, warum im eingeschränkten Gewerbegebiet zentrenrelevanter Handel ausgeschlossen ist, aber das benachbarte Sondergebiet genau dieses Sortiment führen darf. Eine städtebauliche Begründung hierfür fehlt unseres Erachtens.

Bezüglich der Raumverträglichkeit wurden die Rahmendaten mit dem Büro Acocella abgestimmt und wir können diese Aussagen nachvollziehen. Wir weisen allerdings ausdrücklich darauf hin, dass die Größenordnung des geplanten Markts nur darstellbar wird, wenn das Potential der Verwaltungsgemeinschaft angesetzt wird. Mit dieser Ansiedlung wird in Zell das Angebot für Drogeriewaren somit gebündelt. Zusätzliche Entwicklungen für diesen Sortimentsbereich sind danach kaum darstellbar.

Als Fazit können wir das Sondergebiet gerade noch mittragen. Bedenken tragen wir aber gegen das eingeschränkte Gewerbegebiet vor.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Sortimentsliste gilt für die nun als Mischgebiet ausgewiesene Fläche.

In Abstimmung mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt wird die Fläche nördlich des geplanten Drogeriemarkts als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses bildet eine Pufferzone zur bestehenden Wohnbebauung im Nordosten sowie zur mittel- bis langfristig geplanten Wohnnutzung im Norden auf der derzeit als Sportgelände genutzten Fläche. In diesem Mischgebiet ist auch eine Wohnnutzung möglich. Somit kann der geplante Standort als perspektivisch städtebaulich integriert betrachtet werden. Im Mischgebiet werden zentrenrelevante Warensortimente gemäß der Sortimentsliste der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Zell a.H. vom 08.11.2007 zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen. Die Attraktivität und die städtebauliche Qualität des zentralen Versorgungsbereichs sollen durch diesen Ausschluss gewahrt werden. So kann auch ein Widerspruch zu den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen ausgeschlossen werden.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Diese gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines DM-Drogeriemarkts in Zell am Harmersbach - Beurteilung vor dem Hintergrund der Ziele der Regional- und Landesplanung sowie der städtebaulichen Ziele der Stadt Zell am Harmersbach, erstellt durch das Büro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, aus Lörrach in der Fassung vom 20.06.2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 9.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Anstelle des eingeschränkten Gewerbegebiets wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

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

<p>10. Handwerkskammer Freiburg</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>11. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schreiben vom 02.08.2017</p>	
<p>Der Stellungnahme des Regionalverbands vom 20.07.17 schließen wir uns in vollem Umfang an. Ergänzend möchten wir zum Planentwurf Folgendes noch anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplanentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung müssten u.E. noch besser aufeinander abgestimmt werden. Dies betrifft bspw. die Argumente bei der Standortalternativenprüfung sowie die Darstellung im rechtswirksamen FNP (Ziffern 1.1 und 1.6 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs). ▪ Für beide GEE-Flächen sollen zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Dies wird begrüßt (unabhängig davon, ob sich die nördliche Fläche aufgrund des Integrationsgebots „erübrigt“). Einer näheren Begründung bedürfte u.E. jedoch, warum bezüglich des zentrenrelevanten Sortiments „Computer/Kommunikationselektronik“ eine Ausnahme gemacht werden soll und kann. <p>Sollte es sich um ein reines Einzelhandelsunternehmen handeln, wäre hier eine kurze gutachterliche Stellungnahme hilfreich. Denn: Trotz verständlichem Ansiedlungswunsch könnten hiermit die Zielsetzungen der Stadt Zell bezüglich einer systematischen Steuerung von Einzelhandel entsprechend ihrem Märktekonzept konterkariert werden. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, eine Fortschreibung des bereits älteren Einzelhandelskonzepts vorzunehmen. Zudem könnten erneut raumordnerische Belange betroffen sein, da sich u.E. auch hier die Agglomerationsfrage stellen würde.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgt eine inhaltliche Anpassung der Unterlagen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt wird die Fläche nördlich des geplanten Drogeriemarkts als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses bildet eine Pufferzone zur bestehenden Wohnbebauung im Nordosten sowie zur mittel- bis langfristig geplanten Wohnnutzung im Norden auf der derzeit als Sportgelände genutzten Fläche. In diesem Mischgebiet ist auch eine Wohnnutzung möglich. Somit kann der geplante Standort als perspektivisch städtebaulich integriert betrachtet werden. Im Mischgebiet werden zentrenrelevante Warensortimente gemäß der Sortimentsliste der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Zell a.H. vom 08.11.2007 zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen. Die Attraktivität und die städtebauliche Qualität des zentralen Versorgungsbereichs sollen durch diesen Ausschluss gewahrt werden. So kann auch ein Widerspruch zu den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein „Handwerkerprivileg“ wird in die Bebauungsvorschriften mit aufgenommen.</p>

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

	<p>Im Falle, dass es sich um ein Handwerksunternehmen oder um einen Dienstleister handelt, der ergänzend diese Sortimente vertreibt, könnte dies u.E. unproblematisch über ein „Handwerkerprivileg“ (ohne Änderung der Sortimentsliste) aufgefangen werden.</p>	<p>Diese Ausweisung als Sonder- und Mischgebiet wird so auch in die FNP-Änderung übernommen.</p>
<p>12.</p>	<p>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p>	
	<p>Keine Stellungnahme</p>	
<p>13.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
	<p>Die Lärmkontingentierung ist in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 2 Bauplanungsrechtlicher Teil, Ziffer 2.1.1.1 GEe und Ziffer 2.1.1.2 SO aufgeführt und somit zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Diesen Festsetzungen liegt das Gutachten Nr. 4605/1274 vom 31.03.2017 des Büros für Schallschutz Herr Dr. Jans zugrunde.</p> <p>Vermutlich durch einen Schreibfehler (Vertauschung) sind die errechneten Werte für die jeweiligen Teilflächen 1 und 2 im GEe und im SO aus dem o.g. Gutachten nicht identisch mit den in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 2 aufgeführten Werten für die jeweiligen Teilflächen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass dies in den endgültigen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend berichtigt wird.</p> <p>Weiterhin wird vorgeschlagen, das unter Ziffer 7 „Schallschutzmaßnahmen“ im o.g. Gutachten aufgeführte Schalldämm-Maß von 30 dB bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzuführen.</p> <p>Für die vorgesehenen Bauvorhaben ist bei Beachtung der dann bekannten betriebsspezifischen Auswirkungen die Einhaltung der genannten Emissionskontingente im baurechtlichen Genehmigungsverfahren oder</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der parallel laufenden Hochbauplanung für das Drogeriemarktgebäude wurde die Lage des Grundstücks nach Fertigstellung des Lärmgutachtens etwas nach Norden verschoben. Das Lärmgutachten zeigte jedoch noch die anfänglich angedachte Abgrenzung auf. Aufgrund dieser Verschiebung entstand im Süden eine kleine Gewerbegebietsfläche, die nicht zum Drogeriemarkt gehörte. Um die Ergebnisse des Lärmgutachtens umzusetzen, wurden daher im Vorentwurf die GEe- und SO-Flächen in jeweils zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmwerten aufgeteilt. Dies erfolgte in Abstimmung mit dem Lärmgutachter. Das Lärmgutachten selbst wurde nicht fortgeschrieben.</p> <p>Da sich aufgrund raumordnerischer Belange Änderungen in der Art der baulichen Nutzung ergaben, wurde nun das Lärmgutachten geändert und stimmt jetzt wieder mit dem Bebauungsplanentwurf überein.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Lärmgutachter wird der Anregung nach Festsetzung des Schalldämm-Maßes nicht Rechnung getragen. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine Angebotsplanung. Die unter Ziffer 7 aufgeführte Berechnung ist auf das konkrete Bauvorhaben bezogen, das so im Bebauungsplan nicht fest-</p>

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

	<p>bei einer Nutzungsänderung nachzuweisen. Ansonsten keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>gesetzt ist. In die Festsetzung wird mit aufgenommen, dass der Nachweis, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Drogeriemarkts die festgesetzten Lärmkontingente bzw. die daraus abzuleitenden Immissionskontingente nicht überschritten werden, im Rahmen des Bauantrags bzw. der Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren zu erbringen ist.</p>
<p>14.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 04.08.2017</p>	
	<p>Zu dem mit Schreiben vom 30.06.2017 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich. Im Einzelnen wird zur den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung genommen: A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen I. <u>Oberirdische Gewässer</u> 1. Gewässerrandstreifen Sachstand Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des Gewerbekanals berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Gewässerrandstreifen ist mit einer Breite von 5 m, gemessen ab vermessener Böschungsoberkante, im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche gesichert. Die zugehörige Festsetzung befindet sich in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.10.1. Der Sachstand ist in der Begründung unter Ziffer 2.8 dargelegt. In den Bebauungsvorschriften wird bewusst nur pauschal auf das WG und WHG verwiesen, ohne die Verbote dort aufzuführen. Dies erfolgt in der Begründung. So muss der BPL nicht geändert werden, wenn sich die Fachgesetze ändern.</p>

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

Fachtechnische Beurteilung

Entlang des Gewerbekanal sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m (Innenbereich) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß WG“ zu kennzeichnen.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Kennzeichnung des "Gewässerrandstreifens" ist folgende bauplanungsrechtliche Festlegung zu treffen:

Im „Gewässerrandstreifen“ sind verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. der Umbruch von vorhandenem Grünland,

Diese Vorgehensweise ist mit dem LRA, Baurechtsamt, abgestimmt.

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

3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
5. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
6. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Hinweis

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg - Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <http://www4.1ubw.baden-wuerttembero.de/servlet/is/255462/>

Es wird empfohlen, den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben.

Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.

2. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

Sachstand

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs der Hochwassergefahrenkarten/der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Die Fläche befindet sich bereits in städtischem Eigentum. Sie ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Sachstand wurde im Vorentwurf bereits in der Begründung unter Ziffer 2.10 aufgeführt. Die Fläche war im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet. Die zugehörige Festsetzung war unter Ziffer 2.14 der Schriftlichen Festsetzungen zu finden.

Der Hinweis auf die AwSV des Bundes wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Die Festsetzung war gemäß § 9 Abs. 6a BauGB (Überschwemmungsgefährdete Gebiete) enthalten, wird nun § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zugeordnet.

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

Fachtechnische Beurteilung

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) anzuwenden.

Ab August 2017 gilt neben der VAwS auch die AwSV des Bundes.

Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur 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.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

Hinweis/Handlungsempfehlung

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

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

II.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand und fachtechnische Beurteilung

Bzgl. der beabsichtigten Versickerung sowie der Einleitung in den angrenzenden Gewerbekanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Zur Orientierung sind das „Merkblatt für erlaubnispflichtige Versickerungen in Industrie- und Gewerbegebieten im Ortenaukreis“ und das Merkblatt „Antragsunterlagen für Erlaubnisverfahren zur dezentralen Niederschlagswassereinleitung in Fließgewässer“ beigelegt.

Zudem ist für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

Um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der vollständige Gesamtantrag rechtzeitig beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz einzureichen ist.

III.

Altlasten

Sachstand

Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets „Gewerbegebiet Keramikareal I“ der Stadt Zell am Harmersbach ist dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Fläche:

Altablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“, Hauptstraße 2 in 77736 Zell am Harmersbach, Objekt-Nr. 05284, Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 734/1, 734/3, 734/4, sowie Flurstücks-Nrn.: 747/1, 749 und 754/1

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Erlaubnis wird im Rahmen der Tiefbauplanung beantragt. Das Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

Das Benehmen wird ebenfalls im Rahmen der Tiefbauplanung hergestellt.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung unter Ziffer 2.12. aufgenommen.

Der aufgeführte Sachstand „Altlasten“ wird in die Begründung unter Ziffer 2.13 und die Bebauungsvorschriften unter Ziffer 4.1.4 aufgenommen.

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

Auf dem damaligen Grundstück Flurstück-Nr. 734/1 (heutige Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 734/1, 734/3 und 734/4) wurden von 1992 bis 1996 sowohl Historische als auch Technische Erkundungsmaßnahmen durch das Institut für angewandte geologie – ifag - durchgeführt. Hierbei wurde Auffüllmaterial vermengt mit Produktionsrückständen, insbesondere Keramik- und Schamotte-Bruch, nachgewiesen.

Die Beprobung des Grundwassers zeigte nur eine geringfügige Mobilisierung des Parameters Blei. Eine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser konnte weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Ablagerung „Firma Zeller Keramik GmbH“ wurde daraufhin am 10. April 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet, auf Beweisniveau 3 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ dokumentiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keramikareal I“ wurde nun ein Ingenieurgeologisches Erschließungs-Gutachten des Instituts für angewandte geologie - ifag - vom 02.04.2013, Nr. 11950213, vorgelegt. Erneut konnte für Teile des Geländes Auffüllmaterial vermengt mit Produktionsrückständen, insbesondere Keramik- und Schamotte-Bruch der Zeller Keramik, wie bereits aus o. g. früheren Untersuchungen bekannt, nachgewiesen werden.

Auf Grund dieser Untersuchungsergebnisse wurde die Ablagerungsfläche der bisherigen Ablagerung durch das Landratsamt Ortenaukreis um die Grundstücke Flurstücks-Nrn.: 747/1, 749 und 754/1 erweitert. Das o. g. Bewertungsergebnis vom 10. April 1996 bleibt dabei bestehen.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn

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

sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die Einstufung in „Befahren zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Fachtechnische Beurteilung

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung reichen die Kenntnisse für die Altablagung „Firma Zeller Keramik GmbH" damit aus, um eine umfassende Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchführen zu können.

Bei Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altablagung „Firma Zeller Keramik GmbH" sind die unten genannten Hinweise zu beachten. Das Landratsamt Ortenaukreis, untere Bodenschutzbehörde, ist jeweils zu beteiligen.

Hinweise

- Die erforderlichen Erdarbeiten sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.
- Der Beginn einer Baumaßnahme ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig anzuzeigen.
- Werden bei Erdarbeiten Bauschuttmaterialien angetroffen, so sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zuzuführen.
- Werden bei Erdarbeiten kontaminiertes Aushubmaterial bzw. Produktionsrückstände, insbesondere Keramik- und Schamotte-Bruch, angetroffen, so sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) zuzuführen.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung (Beseitigung/Verwertung) ist dem Landratsamt Ortenaukreis nachzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das

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

<p>Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die im Rahmen einer Baumaßnahme gutachterlich zu begleitenden altlastenrelevanten Arbeiten sind zu dokumentieren und in Form eines Berichts dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzulegen. <p>Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung" und "Bodenschutz" sind keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>B) Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben 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.</p> <p>I. <u>Oberflächengewässer</u></p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergänzungen zur Wasserführung / Entwässerung über den Kanal wurden im Umweltbericht gemacht. Darüber hinaus handelt es sich bei dem</p>
---	--

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

Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer
- Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung
- Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehalt)
- Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)
- Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen
- Schadstoffeintrag
- etc.

Der durch das geplante Baugebiet verlaufende Gewerbekanal wird durch die Planung betroffen. Dementsprechend sollten die vorgenannten Betrachtungsaspekte - soweit zutreffend - auf dieses Gewässer angewendet werden.

II.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Grundwasser**“ und „**Boden/Altlasten**“ aus Sicht des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ausreichend.

Hinweis:

Im Übrigen wird auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblatts ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Gewerbekanal um ein künstlich angelegtes und damit bereits stark verändertes Gewässer. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen wird eingehalten und in den Gewässerkörper sowie die Uferbereiche ansonsten nicht eingegriffen. Somit sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen / Veränderungen auf den Gewerbekanal zu erwarten.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf das Merkblatt befindet sich bereits nachrichtlich in den Schriftlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.1.

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

<p>15. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
<p>Mittels dieses Bebauungsplans soll eine neue Baufläche (Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet) zwischen dem bestehenden Sondergebiet mit Lebensmittelmarkt und der bestehenden Wohnbebauung „Waagmatt“ im Osten und der vorhandenen Gewerbenutzung auf dem ehemaligen Keramikareal im Westen ausgewiesen werden. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs: Flst. Nrn. 69/28 (Teil), 734/1 (Teil), 734/2, 734/3 (Teil), 734/4 (Teil), 735/12, 736 (Teil), 746/1, 747/1 (Teil), 749, 752, 754/1, 754/26 und 800/1 (Teil). Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit noch größtenteils um landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland bewirtschaftet werden. Auf einem kleinen Teilstück wurden Gärten angelegt.</p> <p>Flächeninanspruchnahme</p> <p>Durch das Plangebiet werden ca. 1,32 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.3.1.4 und 5.3.2).</p> <p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere 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 Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt Zell am Harmersbach ist bewusst, dass durch diese Bebauungsplanaufstellung landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Die Grundstücke befinden sich zwischenzeitlich alle im Eigentum der Stadt. Eine Erschließung der „Baulücke“ ist wirtschaftlich realisierbar. Zudem entstehen Synergieeffekte zum benachbarten Lebensmittelmarkt, insbesondere in der räumlich verbundenen Parkierung. Die Ansiedlung des Drogeriemarkts dient der Grundversorgung des gesamten Verwaltungsraums. Seit Jahren ist die Stadt vergebens auf der Suche nach einem zentral gelegenen Standort. Alternativflächen gibt es leider keine. Eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe entsteht durch den Flächenentzug nicht.</p>

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

<p>Erhalt des fruchtbaren Ackerlands liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern wird bedauert, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.</p> <p>Für die überplanten Flächen liegen keine Daten zu landwirtschaftlichen Betrieben als Bewirtschafter vor. Lediglich von dem Grundstück Flst. Nr. 736 mit einer Katasterfläche von 1,02 ha wird eine sehr geringe Teilfläche von 3 m² von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und als Grünland (Wiese) genutzt.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Da es sich bei den benachbarten Flächen um Grünlandflächen handelt bzw. sich keine landwirtschaftlichen Betriebe als Bewirtschafter feststellen lassen, ist die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln nicht erforderlich. Weiterhin wird unter Nr. 2.4 der Gemeinsamen Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht festgelegt, dass von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p> <p>Im Umweltbericht wird unter Nr. 3.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt, dass der Ausgleichsbedarf durch die EAK-Fläche „6 Stadtwald Papierhalde“ kompensiert wird.</p> <p>Es handelt sich um das Flst. Nr. 261. Der Bestand dieses Grundstücks mit einer Fläche von ca. 6,16 ha ist ein Eichenwald.</p> <p>Belange der Landwirtschaft werden durch diese Ausgleichsmaßnahme nicht tangiert.</p>	<p>Diese einzelnen Belange müssen in die Abwägung gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen eingestellt werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Festlegung der Ersatzmaßnahmen wurde auf eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen verzichtet.</p>
---	--

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

<p>16. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz Schreiben vom 02.08.2017</p>	
<p>Stellungnahme</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO) nein 2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO) nein 3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG) nein 4. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) ja Vögel, Fledermäuse 5. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG) nein 6. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO) Biotoptypen, Boden <p>Abschließende Beurteilung</p> <p>Fachliche Stellungnahme: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen im Einvernehmen mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Der Umweltbericht ist umfassend und verständlich. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nachvollziehbar und schlüssig. Die als Ausgleich zugeordnete Maßnahme „6 SW Papierhalde“ kann jedoch in ihrer Bewertung nicht nachvollzogen werden. Hier ist eine klare Erläuterung der Maßnahme und der vorgenommenen Aufwertungsbilanzierung notwendig.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Maßnahme „6 SW Papierhalde“: In Abstimmung mit der Forstverwaltung wurde die Fläche aus der Bewirtschaftung genommen. Es werden keine Bäume und auch keine Sträucher mehr entnommen, soweit dies nicht zur Verkehrssicherung erforderlich ist. Auch dann werden die gefälltten Gehölze im Bestand belassen. Analog zu § 32 (2) LWaldG kann die Forstbehörde Bekämpfungsmaßnahmen zulassen oder anordnen, wenn Forstschädlinge oder Naturereignisse angrenzende Wälder erheblich gefährden. Die Anlage von Fußwegen ist ebenfalls zulässig.</p> <p>Letztlich soll damit die Entwicklung des Bestands zu einem sich selbst überlassenen Waldreservat sichergestellt werden, ohne dass der Bestand formal als Bannwald nach § 32 (2) LWaldG BW ausgewiesen wird. Die rechtliche Sicherstellung erfolgt über die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen bzw. durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Unterer Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Blätter im Eingriffs-Ausgleichskataster der Stadt Zell a. H. wurden entsprechend konkretisiert und werden den Abwägungsunterlagen beigelegt.</p>

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

	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist umfassend und schlüssig. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.</p> <p>Der zuständige Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass der Wald in dem EAK Datenblatt Ausgleichsfläche (S. 12) nicht als Bannwald, sondern als Schonwald zu bezeichnen sei.</p>	
<p>17.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er, bis zur Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. einer Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans kann deshalb derzeit nicht erfolgen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höherer Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 20.07.2017 verwiesen. Aus Sicht des Regionalverbands Südlicher Oberrhein widerspricht die derzeitige Planung einem Ziel der Raumordnung (Integrationsgebot). Eine Genehmigung des Bebauungsplans kann deshalb derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Baurechtsamt werden die gewünschten Unterlagen vorgelegt.</p> <p>Der nun vorliegende Entwurf ist mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium sowie dem Baurechtsamt abgestimmt. Mit der Festsetzung eines Sonder- und eines Mischgebiets im Norden mit entsprechenden Beschränkungen werden nun die Ziele der Raumordnung eingehalten.</p>

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

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:	
<p>Ziffern 2.1.1.1 und 2.1.1.1: Hier ist, wie in Ziffer 7.3 des schalltechnischen Gutachtens ausgesagt, noch aufzunehmen, dass im Rahmen des Bauantrags bzw. der Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Immissionskontingente zu erbringen ist. Insbesondere im Bereich des SO ist dies wichtig, da im Gutachten bauliche und organisatorische Annahmen (z.B. Einhausung Ladezone, Beläge der Fahrgassen und Parkplätze, nachts keine betriebliche Aktivitäten) getroffen wurden, die zwingend einzuhalten sind.</p>	<p>Dies wird in die Schriftlichen Festsetzungen für das Sondergebiet mit aufgenommen.</p>
<p>Bei Ziffer 2.4 sollte in der Überschrift noch § 23 Abs. 5 BauNVO aufgenommen werden. Ansonsten wären privilegierte Grenzbauten nach § 6 LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies entspräche dann nicht Ziffer 2.2.3 der Begründung (Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen). Dies könnte durch eine planungsrechtliche Festsetzung noch klargestellt werden.</p>	<p>Die Überschrift wird entsprechend ergänzt. Zur Klarstellung wird in die Festsetzung mit aufgenommen, dass Garagen und Carports nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.</p>
<p>Ziffer 4.9 der Hinweise sollten in die Festsetzungen überführt werden. Es handelt sich hierbei um zwingend einzuhaltende Vorgaben aus dem Bereich des Artenschutzes. Als Hinweise entfalten diese keine rechtliche Bindungswirkung.</p>	<p>Nach Rücksprache des Grünplaners mit dem Baurechtsamt werden die Vorgaben des Artenschutzes in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verschoben.</p>
<p>Beim Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans ist ein Nachweis über die Verfügbarkeit der externen Ausgleichsmaßnahme (6 Stadtwald Papierhalde) vorzulegen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Begründung:</p>	
<p>Ziffer 1.2, Seite 3 oben: Dort könnte ergänzt werden, dass der Verwaltungsraum die Gemeinden Biberach, Nordrach und Oberharmersbach und die Stadt Zell a.H. umfasst.</p>	<p>Die Begründung, Ziffer 1.2 wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Es wird auf den neu formulierten § 4 a Abs. 4 BauGB hingewiesen, nach dem der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich im</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der öffentlichen Auslegung beachtet.</p>

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

	<p>Internet einzustellen sind.</p> <p>Auch ist darauf zu achten, dass in der öffentlichen Bekanntmachung auf die umweltbezogenen Informationen und umweltbezogenen Stellungnahmen in entsprechender Weise hinzuweisen ist.</p>	
<p>18.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p>Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
	<p>Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 2.6 Verkehrsplanung und Ziffer 2.12.6 - Abfallentsorgung berücksichtigt. Insofern ergeben sich bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Auf folgendes wird jedoch hingewiesen:</p> <p>Erschließung/Stichstraße mit Wendeanlage</p> <p>Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung des Plangebiets von der „Hauptstraße/Landesstraße L 94“ aus. Hiervon zweigt zur Erschließung der Gewerbeflächen eine neue Stichstraße (Planstraße 1) mit einer Breite von 6,00 m ab, an deren Ende eine Wendeanlage (einseitiger Wendehammer) ausgewiesen ist. Diese Wendeanlage ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) ausreichend groß dimensioniert und findet bei plangemäßer Umsetzung die Zustimmung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft.</p> <p>Freihalten der Wendefläche</p> <p>Für das Wenden der Abfallsammelfahrzeuge muss die Wendeanlage am Abfuhrtag frei von eventuell parkenden Fahrzeugen sein. Ist dies nicht der Fall, kann vom beauftragten Abfuhrbetrieb die Entsorgungsleistung nicht eingefordert werden. Es wird hierzu empfohlen, an der gesamten Wendeanlage ein Halteverbot einzurichten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



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

	<p>Freihalteraum um die Wendefläche</p> <p>Die Einhaltung der Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage ist zwingend sicherzustellen, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden der ASF darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich).</p> <p>Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke</p> <p>Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel-fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung</p> <p>Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>	
<p>19.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt</p> <p>Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
	<p>Gemäß dem Lärmgutachten vom 31.03.17 hat die bestimmungsgemäße Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung zur Folge.</p> <p>Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln hat das Gesundheitsamt daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt</p> <p>Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
	<p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Zuge der Landesstraße 94 von NK 7614 019 nach NK 7614 008 auf Höhe der Station 2,430 (Anbindung der Erschließungsstraße).</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Das geplante Gebiet grenzt an die L 94 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a Straßengesetz (StrG) dürfen hier Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Eine Ausnahmeregelung von diesem Verbot ist mit dem Straßenbauamt und im Benehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen.

Eine Ausnahme kann im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Die verkehrliche Erschließung muss einen sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablauf ermöglichen, so dass keine Rückstaus auf der L 94 auftreten. Die Kosten für erforderliche bauliche Maßnahmen im Einmündungsbereich werden von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen.

Zudem muss aufgrund der direkten Anbindung an die L 94 überprüft werden, ob Schutzplanken entlang der Landesstraße vorzusehen sind. Die Kosten für eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen werden dem Vorhabensträger auferlegt.

Weiterhin ist eine ausreichende Sichtweite im Bereich der Einmündung auf die L 94 immer zu gewährleisten. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind freizuhalten und in den Planunterlagen zu kennzeichnen.

Die Erschließung zur L 94 ist so zu gestalten, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht nachteilig beeinträchtigt, sondern zu jeder Zeit gewährleistet werden.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des Gewerbekanals beträgt mehr als 30 m. Somit ist dieser Mindestabstand deutlich eingehalten.

Dies wird zur Kenntnis genommen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan eine Linksabbiegespur geplant. Die Realisierung der Abbiegespur soll zeitlich jedoch in einem zweiten Schritt erfolgen. Die Detailplanung hierfür wird mit den Verkehrsbehörden abgestimmt.

Im Bereich der Hauptstraße gilt auf Einmündungshöhe eine erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Anfahrtsicht aus der neuen Einmündung muss in beide Richtungen 70 m betragen, sie ist nachrichtlich als Sichtdreieck im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Flächen liegen jedoch innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums.

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

	<p>Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.</p> <p>Alle weiteren Einzelheiten sind über den Bauantrag abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keramikareal I" in Zell am Harmersbach von Seiten des Straßenbauamts keine weiteren Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen und muss im Rahmen der Detailplanung umgesetzt werden.</p>
<p>21.</p>	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt Schreiben vom 02.08.2017 LRA</p>	
	<p>Das geplante Gewerbegebiet wird über durch Anschluss an die L 94 erschlossen. Für die Gewerbeflächen erfolgt die Erschließung über die Planstraße 1. Aus verkehrsrechtlicher Sicht werden keine Einwände gegen die geplante Erschließung erhoben.</p> <p>Die Beurteilung der Ausgestaltung des Anschlusses an das überörtliche Netz (L 94) obliegt dem Regierungspräsidium Freiburg.</p> <p>Im Sinne des Verkehrsflusses und der weiteren Planungen zu Verkehrskonzepten der Stadt Zell am Harmersbach wird die geplante Linksabbiegespur auf der L 94 von Seiten der Straßenverkehrsbehörde jedoch begrüßt.</p> <p>Die Anfahrtsicht aus der Planstraße 1 muss in beide Richtungen 70 m betragen. Laut Begründung (Verkehrsplanung) des Bebauungsplans wurden die Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil dargestellt.</p> <p>Es wird empfohlen, die Wendefläche in der Stichstraße auch für das Wenden von Sattelzügen zur Anlieferung der Gewerbebetriebe zu dimensionieren.</p> <p>Zum Schutz der Fußgänger wird ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50 m eingerichtet.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Detailplanung der Abbiegespur wird mit den Verkehrsbehörden abgestimmt.</p> <p>Diese Anfahrtsicht aus der neuen Einmündung ist nachrichtlich als Sichtdreieck im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Flächen liegen jedoch innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums.</p> <p>Die Dimensionierung ist für ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug ausgelegt. Da die Fläche nördlich als Mischgebiet ausgewiesen wird, ist dort eine Anfahrt mit Sattelzügen sehr unwahrscheinlich. Mittel- bis langfristig soll die Stichstraße nach Norden weitergeführt und dort an das bestehende Straßennetz angebunden werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

	Darüber hinaus bestehen gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keramikareal I“ in Zell am Harmersbach von Seiten des Straßenverkehrsamts keine weiteren Bedenken und Anregungen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
22.	Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung Schreiben vom 02.08.2017 LRA	
	<u>Untere Vermessungsbehörde</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Untere Flurneuordnungsbehörde</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
23.	Naturschutzbeauftragter – Herr Franz Kaiser	
	siehe Gesamtstellungnahme Umweltschutz unter OZ 16	
24.	Netze Mittelbaden GmbH Schreiben vom 24.05.2017	
	Als Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 9, Absätze 12, 13, 21 Bundesbaugesetz der Antrag gestellt, eine Versorgungsfläche von ca. 25 m ² zum Bau einer Transformatorenstation - im direkten Anschluss an die öffentliche Straße - auszuweisen. Der betroffene Bereich wurde im beigefügten Plan gekennzeichnet. Es ist geplant, eine Standard-Kompaktstation (Typ: Betonbau, UK 2820) im Rahmen der Erschließung aufzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Stadt Zell und der Netze Mittelbaden wurde der Standort im Rahmen der Erschließungsplanung östlich der Wendeanlage der Planstraße 1 festgelegt. Diese Fläche wurde nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Die vorgebrachten Hinweise wurden nachrichtlich in die Begründung unter Ziffer 2.12.4 aufgenommen.



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

	<p>Das erforderliche Grundstück möchte die Netze Mittelbaden GmbH hierfür erwerben.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern die erforderlichen Erdkabel verlegt. Es wird gebeten, in der Ausführungsplanung geeignete Leitungstrassen vorzusehen. Weiter sind auf der östlichen Seite des neuen Brückenbauwerks Leerrohre für den späteren Einzug der Erdkabel einzuplanen.</p> <p>Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass im aufgezeigten Planungsbereich vor Beginn der Arbeiten keine Leitungsverlegungen notwendig werden.</p> <p>Aufgrund der Interessen der Netze Mittelbaden ist die weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren erwünscht.</p>	
<p>25.</p>	<p>Polizeidirektion Offenburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachgebiet Verkehr</p> <p>Mail vom 10.07.2017</p>	
	<p>Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>26.</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> <p>Schreiben vom 16.08.2017</p>	
	<p>Da die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, hat sich das Regierungspräsidium, Referat 21, in diesem speziellen Fall dazu entschlossen, zu beiden Verfahren eine gemeinsame Stellungnahme abzugeben. Auslöser für die Bauleitplanverfahren ist die Absicht der Stadt Zell a. H., im Keramikareal einen Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. In mehreren Vorgesprächen wurden vor allem die raumordnerischen Rahmenbedingungen für die Errichtung des Markts diskutiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der vorgebrachten Anregung wurde die Ausweisung eines Mischgebiets nördlich angrenzend an den Drogeriemarkt geprüft. Auch hinsichtlich des Immissionsschutzes ist dies möglich.</p> <p>Daher wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt im Entwurf für die öffentliche Auslegung die Fläche nördlich des geplanten Drogeriemarkts als Mischgebiet ausge-</p>

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

Ein wesentlicher Aspekt war hierbei auch, dass die Stadt Zell a. H. dem Integrationsgebot dadurch Rechnung trägt, dass mittel- bis langfristig die Wohnbebauung von Norden her möglichst dicht an den geplanten Drogeriemarkt herangeführt wird. Diesem perspektiven Entwicklungsziel steht nun zwar das unmittelbar nördlich an die Sonderbaufläche angrenzende kleine eingeschränkte Gewerbegebiet entgegen, jedoch kann das RP rückblickend nicht ausschließen, dass die Stadt Zell a. H. für eine künftige Wohngebietsentwicklung immer das Sportplatzareal im Norden des Planungsgebiets im Blick hatte, wie Herr Bürgermeister Pfundstein in seinem Schreiben vom 27.07.2017 an den Regionalverband Südlicher Oberrhein darlegt. Nach der Vorstellung der übrigen Beteiligten sollte das künftige Wohngebiet jedoch bis an die Sonderbaufläche heranreichen. Insoweit liegt in diesem Punkt möglicherweise tatsächlich ein Missverständnis vor.

Es wird die Prüfung angeregt, ob es nicht möglich wäre, statt des (ohnehin auf die Emissionswerte eines Mischgebiets herabgezonten) Gewerbegebiets von vornherein ein Mischgebiet auszuweisen. Damit könnte der von der Stadt gewünschte Übergang zwischen gewerblichen Nutzungen und einem künftigen Wohngebiet genauso gut hergestellt werden, wie mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Hinzu kommt, dass bei Ausweisung einer gemischten Baufläche (und in der Folge bei Festsetzung eines Mischgebiets im Bebauungsplan) Wohnnutzungen hier zumindest nicht ausgeschlossen wären. In diesem Fall könnte schon jetzt davon ausgegangen werden, dass der Standort des geplanten Drogeriemarkts perspektivisch als städtebaulich integriert bezeichnet werden kann.

Hiervon abgesehen wird begrüßt, dass zentrenrelevante Sortimente im derzeit noch vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollen. Dass „Computer/Kommunikationselektronik“ von diesem Ausschluss ausgenommen sein sollen, lässt sich jedoch nicht allein damit begründen, dass man einer ortsansässigen Firma Umsiedlungsmöglichkeiten bieten möchte. Diese Aussage dürfte die Anforderungen an eine besondere städtebauliche Begründung i. S. v. § 1,

wiesen. Dieses bildet eine Pufferzone zur bestehenden Wohnbebauung im Nordosten sowie zur mittel- bis langfristig geplanten Wohnnutzung im Norden auf der derzeit als Sportgelände genutzten Fläche. In diesem Mischgebiet ist auch eine Wohnnutzung möglich. Somit kann der geplante Standort als perspektivisch städtebaulich integriert betrachtet werden.

Im Mischgebiet werden zentrenrelevante Warensortimente gemäß der Sortimentsliste der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Zell a.H. vom 08.11.2007 zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen. Die Attraktivität und die städtebauliche Qualität des zentralen Versorgungsbereichs sollen durch diesen Ausschluss gewahrt werden. Zudem entsteht so kein Widerspruch zu den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen. Als Ausnahme wird jedoch für Handwerksunternehmen oder Dienstleistungsbetriebe, die ergänzend zentrenrelevante Sortimente vertreiben, ein sogenanntes „Handwerkerprivileg“ definiert.

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

<p>Abs. 9 BauNVO kaum erfüllen, was die Rechtssicherheit des Bebauungsplans in Frage stellen könnte. Wie die IHK Südlicher Oberrhein in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2017 bereits dargelegt hat, sollte in diesem Zusammenhang nochmals genau geprüft werden, ob es sich bei dem fraglichen Betrieb nicht eher um ein Handwerksunternehmen oder einen Dienstleistungsbetrieb handelt, für das - ohne Änderung der Sortimentsliste des Büros Dr. Acocella - ein sog. Handwerkerprivileg in die Festsetzungen aufgenommen werden könnte.</p> <p>Im Übrigen hat die IHK in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2017 zur Flächennutzungsplanänderung einige Punkte angesprochen, die auch aus der Sicht der höheren Raumordnungsbehörde erwähnenswert sind. So möchten auch das RP anregen, im Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung nicht nur auf die Ziele des Regionalplans, sondern auch auf die des Landesentwicklungsplans (Plansätze 3.3.7 ff.) hinzuweisen. Auch sollte aus den von der IHK angeführten Gründen die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche, auf der sich der bestehende EDEKA-Markt befindet, entsprechend dem Vorschlag der IHK konkretisiert werden.</p> <p>Abschließend wird auch nochmals betont, dass die geplante Ansiedlung des Drogeriemarkts aus raumordnerischer Sicht nur mitgetragen werden kann, weil unterstellt wird, dass der Markt für die Grundversorgung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs - dies entspricht dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft - erforderlich ist. Damit gehört dieser Aspekt weniger zum Thema „Kongruenzgebot“, das unter Ziffer 3.2.6 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplanänderung abgehandelt wird, sondern vielmehr zum Abschnitt 3.2.5.</p>	<p>Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgt eine inhaltliche Anpassung der FNP- und BPL-Unterlagen. Die Anregungen bezüglich der Flächennutzungsplanänderung werden dort umgesetzt.</p>
<p>27. Regierungspräsidium Freiburg, Referat 44 – Straßenplanung Schreiben vom 31.07.2017</p>	
<p>Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Landesstraße L 94 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

<p>Ortsdurchfahrten, die Belange des RP sind durch den Vorgang daher berührt.</p> <p>Es ist eine ausreichende Sichtweite im Bereich der Ausfahrt auf die L 94 immer zu gewährleisten.</p> <p>Die Planung der Abbiegespur ist auf der Grundlage der geltenden Entwurfsrichtlinien, Vorschriften und Regelwerte für den Straßenentwurf zu erstellen und mit der Abteilung 4 - Referat 47.1 Baureferat Nord in Offenburg - des Regierungspräsidiums Freiburg abzustimmen. Der RE-Entwurf mit kurzem Erläuterungsbericht, Übersichtslageplan, Lageplan und Regelquerschnitt ist dem Referat 47.1 in 2-facher Fertigung zur fachtechnischen Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Weiter ist im Vorfeld der Änderung des Anschlusses des Bebauungsplan-gebiets an die Bundesstraße (?) eine Baudurchführungs- und Unterhaltungsvereinbarung mit dem Referat 47.1 Baureferat Nord in Offenburg abzuschließen. Hierin ist auch die Übernahme der Planungs-, Bau- und ggf. Grunderwerbskosten (einschl. Vermessungskosten) durch die Gemeinde zu regeln. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an Herrn Guldenschuh-Apelt (Tel.-Nr.: 0781/12471-1972, E-Mail: Daniel.Guldenschuh-Apelt@rpf.bwl.de).</p> <p>Darüber hinaus bestehen von Seiten des RP gegen den Bebauungsplan „Keramikareal I“ i. d. F. vom 20.06.2017 keine Bedenken.</p>	<p>Die erforderliche Anfahrtsicht aus der neuen Einmündung ist nachrichtlich als Sichtdreieck im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Flächen liegen jedoch innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums.</p> <p>Die Realisierung der Abbiegespur soll zeitlich in einem zweiten Schritt erfolgen. Die Detailplanung hierfür wird mit den Verkehrsbehörden abgestimmt.</p>
<p>28. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Schreiben vom 27.07.2017 per mail vom 28.07.2017</p>	
<p>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 seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>Die gesamte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auensand) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 Bau-

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen eines ingenieurgeologischen Erschließungsgutachtens erkundet. Dieses ist unter Anlage 7 Bestandteil des Bebauungsplans.

Dieser Hinweis ist bereits in der Begründung unter Ziffer 2.7 enthalten.

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

<p>grunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (?) bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>29. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	

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

<p>30. Regionalverband Südlicher Oberrhein Schreiben vom 20.07.2017</p>	
<p>Der Bebauungsplan setzt ein SO „Drogeriemarkt“ mit einer VKF von max. 750 qm sowie ein südlich und ein nördlich davon liegendes GEE fest. In den GEE wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.</p> <p>Die Ansiedlung des Drogeriemarkts, insbesondere die Größe der Verkaufsfläche, wurde im Vorfeld mit den Raumordnungsbehörden abgestimmt.</p> <p>Damit der Standort dem Integrationsgebot nach Ziffer 3.3.7.2 LEP - zumindest perspektivisch - entspricht, sollte der nördliche Bereich einschließlich Sportgelände zukünftig für Wohnbebauung vorgesehen werden. Dies war eine grundsätzliche Voraussetzung, um überhaupt weitere Prüfungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts durchführen zu können. Die perspektivische Betrachtung des Integrationsgebots ist bereits eine äußerst positive Interpretation der Raumordnungsbehörden. Nun wurde zum Erstaunen des Regionalverbands nördlich des Drogeriemarkts ein Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Dies widerspricht dem perspektivisch integrierten Marktstandort. Da hierdurch ein Ziel der Raumordnung verletzt wird, kann der Planung in vorliegender Form nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der vorgebrachten Anregung wurde die Ausweisung eines Mischgebiets nördlich angrenzend an den Drogeriemarkt geprüft. Auch hinsichtlich des Immissionsschutzes ist dies möglich.</p> <p>Daher wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt im Entwurf für die öffentliche Auslegung die Fläche nördlich des geplanten Drogeriemarkts als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses bildet eine Pufferzone zur bestehenden Wohnbebauung im Nordosten sowie zur mittel- bis langfristig geplanten Wohnnutzung im Norden auf der derzeit als Sportgelände genutzten Fläche. In diesem Mischgebiet ist auch eine Wohnnutzung möglich. Somit kann der geplante Standort als perspektivisch städtebaulich integriert betrachtet werden.</p> <p>Im Mischgebiet werden zentrenrelevante Warensortimente gemäß der Sortimentsliste der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Zell a.H. vom 08.11.2007 zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen. Die Attraktivität und die städtebauliche Qualität des zentralen Versorgungsbereichs sollen durch diesen Ausschluss gewahrt werden. Zudem entsteht so kein Widerspruch zu den raumordnerischen und städtebaulichen Zielen. Als Ausnahme wird jedoch für Handwerksunternehmen oder Dienstleistungsbetriebe, die ergänzend zentrenrelevante Sortimente vertreiben, ein sogenanntes „Handwerkerprivileg“ definiert.</p>
<p>31. Terranets BW GmbH Schreiben vom 30.06.2017 per mail vom 03.07.2017</p>	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Anlagen der Terranets BW GmbH, so dass Terranets von dieser Maßnahme nicht betroffen wird.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Zell am Harmersbach

Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Keramikareal I"

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 2017-10-25

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE
Europastraße 3, 77933 Lahr

Fon: 0 78 21 / 9 23 74 - 0
Fax: 0 78 21 / 9 23 74 - 29

www.ideen-bauen.de
info@ideen-bauen.de



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

	Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
32.	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 21.07.2017 per mail	
	Gegen die Planung hat die Unitymedia keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
33.	WKK Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig Schreiben vom 24.07.2017	
	Es wird mitgeteilt, dass die Anlagen des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig durch das Vorhaben nicht betroffen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.