

Flächennutzungsplan - 3. Änderung ("Sägegrün IV")

der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (13.04. - 15.05.2023)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 terranets bw GmbH, Stuttgart	13.04.2023	Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens sind von den Änderungen nicht betroffen.	Kenntnisnahme
		Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH.	Kenntnisnahme
		Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.	Kenntnisnahme
2 Netze BW GmbH, Stuttgart	13.04.2023	im Geltungsbereich des o.g. Flächennutzungsplanverfahren unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
		Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme
3 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	14.04.2023	Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und stellt eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel für die Verlagerung des Netto-Markts innerhalb von Wolfach dar.	Kenntnisnahme
		Der für den Netto-Markt notwendige Bebauungsplan „Sägegrün IV“ war bereits in der Offenlage.	Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 RVS0	<p>Zu dem Einzelhandelsgroßprojekt hat im Rahmen des Bebauungsplans „Sägegrün IV“ eine Abstimmung zwischen der Stadt Wolfach, dem Gutachterbüro ecostra, dem Regierungspräsidium Freiburg, der IHK, dem Handelsverband und uns stattgefunden.</p> <p>Grundlage der Gespräche war die Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Netto-Markts von 675 qm Verkaufsfläche an der Bahnhofstraße auf 1.110 qm Verkaufsfläche im Areal Sägegrün.</p> <p>Der Bebauungsplan (Stand Offenlage) setzt eine Verkaufsfläche von 1.125 qm fest.</p> <p>Diese maximale Verkaufsflächengröße ist auch in der Planzeichnung der FNP-Änderung darzustellen.</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ist jedoch nur in den entsprechenden Vorranggebieten zulässig (siehe Plansatz 2.4.4.6 (Z) Regionalplan).</p> <p>Wenn ein großflächiger Einzelhandelsmarkt für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, besteht eine Ausnahme.</p> <p>Nach Ziffer 5.4 der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 11.10.2021 wird aufgezeigt, dass der neue Netto-Markt für die Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.</p> <p>Eine nach Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegte „bestandsorientierte Erweiterung“ (siehe Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 (Z) Regionalplan) liegt jedoch bei der vorgesehenen Netto-Verlagerung <u>nicht</u> vor.</p> <p>Es handelt sich vielmehr um einen neuen Lebensmittelmarkt, der für die <u>Grundversorgung</u> Wolfachs erforderlich ist.</p> <p>Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan „Sägegrün IV“ sowie nun auch in der Begründung zur FNP-Änderung falsch dargelegt!</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein $VK_{\max} = 1.125 \text{ m}^2$ wird auch im Plan eingetragen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Formulierungen wurden fälschlicherweise von einer veralteten Fassung des Bebauungsplans übernommen und sind folglich entsprechend der aktuellen Fassung des Bebauungsplans zu korrigieren.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 RVSO	<p>Die im Regionalplan festgelegten Ziele und Grundsätze sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Hierbei ist selbstverständlich eine korrekte Benennung der Ziele und Grundsätze Voraussetzung. Folglich ist die Begründung zur FNP-Änderung, die Begründung zum Bebauungsplan (Stand Offenlage) sowie die ecostra-Auswirkungsanalyse v. 28.06.2021 zu korrigieren:</p> <p>Ziffer 3.1 FNP-Änderung (Ziffer 1.5, S.6-7 Bebauungsplan): Aufgrund des Neubaus an anderer Stelle und der großen Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarkts kann nicht von einer <u>bestandsorientierten Erweiterung</u> nach Plansatz 2.4.4.6 Abs. 2 Regionalplan ausgegangen werden. Vielmehr ist der Lebensmittelmarkt außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig, da er für die <u>Grundversorgung</u> Wolfachs erforderlich ist. Hierdurch soll die wohnortnahe Grundversorgung auch an integrierten Standorten außerhalb des Vorranggebiets gewährleistet werden. (siehe Begründung zum Plansatz 2.4.4.6)</p>	<p>Der Bebauungsplan "Sägegrün IV" wurde in der korrekten Fassung am 14.09.2022 als Satzung beschlossen. Die aktuelle ecostra-Auswirkungsanalyse v. 11.10.2021 wurde für den Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Begründung zur 3. Änd. des Flächennutzungsplans wird unter "Ziff. 3.1 Regionalplan" aktualisiert. Im Rahmen der Standortbewertung des Planvorhabens konnte festgestellt werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Standortbereich im Gewinn Sägegrün aus betrieblicher Sicht grundsätzlich für die Verlagerung eines Netto LM-Discounters geeignet ist. Durch den bereits seit 2013 ansässigen EDEKA-Supermarkt ist der Standort bereits als Versorgungslage bekannt und etabliert. • die Stadt Wolfach als Mittelzentrumsgemeinde für die Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels vorgesehen ist. Das Vorhaben befindet sich zwar nicht innerhalb des „Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“, sondern innerhalb eines „Vorbehaltgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Der Lebensmittelmarkt ist im vorliegenden Fall aber trotzdem ausnahmsweise zulässig, da er für die Grundversorgung Wolfachs erforderlich ist. Hierdurch soll die wohnortnahe Grundversorgung auch an integrierten Standorten außerhalb des Vorranggebiets gewährleistet werden.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag	
zu 3 RVSO	<p>Ziffer 3.1 FNP-Änderung (Ziffer 1.5, S. 8 Bebauungsplan): Auch eine Korrektur betr. der Aussagen zum Konzentrationsgebot ist erforderlich. Die Stadt Wolfach hat bezüglich der Grundversorgung keine Versorgungsfunktion im Rahmen des gemeinsamen Mittelzentrums. Vielmehr besagt das Konzentrationsgebot, dass die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.d.R. in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig ist (siehe Plansatz 2.4.4.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan).</p> <p>Auf eine notwendige Änderung der ecostra-Auswirkungsanalyse v. 28.06.2021, die Teil der FNP-Änderung sein sollte, hat bereits das Regierungspräsidium Freiburg mit E-Mail vom 09.07.2021 hingewiesen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> es sich aus städtebaulicher Sicht um einen städtebaulich (noch) integrierten Standort handelt, der unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzt und der in einem Bereich liegt ("Sägegrün"), der bereits als Standort für großflächigen Lebensmittel Einzelhandel genutzt wird. <p>Der Abschnitt "Konzentrationsgebot" wird entsprechend geändert. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist i.d.R. in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig.</p> <p>Die ecostra-Auswirkungsanalyse wurde dahingehend bereits mit Stand vom 11.10.2021 angepasst. Sie belegt, dass die raumordnungsrechtlich festgesetzten Ziele (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden und keine negativen Auswirkungen im Sinne der Regelvermutung in § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO durch den geplanten Lebensmitteldiscounter entstehen.</p>	
4 Abwasserzweckverband Hausach-Hornberg	18.04.2023	Zu dem Flächennutzungsplan „VG Wolfach - Oberwolfach - 3. Änd., Großflächiger Einzelhandel“ liegen zur Zeit keine Berührung des AZV Hausach - Hornberg vor.	Kenntnisnahme
5 badenovaNETZE GmbH, Freiburg	24.04.2023	Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
6 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	09.05.2023 Zu o.g. Planungen haben Sie das Landesamt für Denkmalpflege um Stellungnahme gebeten. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Kenntnisnahme Dieser Hinweis wird in die Begründung zur 3. Änderung des FNP übernommen.
7 Stadt Haslach i.K.	03.05.2023 Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
8 Industrie- und Handelskammer Südl. Oberrhein, Freiburg	10.05.2023 Wir schließen uns zunächst den Anmerkungen des Regionalverbands an. Weitere Anregungen und Anmerkungen: - Es wird dringend angeregt, in der Begründung unter 4.1 die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche weiter zu konkretisieren und in diesem Sinne auch die maximal zulässige Verkaufsfläche zu ergänzen, wie beispielweise „Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, VK _{max} = 1.125 m ² “. Analoges gilt auch für die Planzeichnung. Nur dann kann u.E. impliziert bzw. bereits auf FNP „sichergestellt“ werden, dass das hier gewollte bzw. zulässige großflächige Einzelhandelsvorhaben auch tatsächlich zur Grundversorgung erforderlich ist.	Kenntnisnahme s. Stellungnahme Nr. 3, RVSO - Präzisierung erfolgt: "Sonderbaufläche Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel". Ergänzend wird in Plan und Text eine VK_{max} von 1.125 m² festgelegt.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 8 IHK	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird angeregt, das Erstellungsdatum der herangezogenen Auswirkungsanalyse (also 11.10.2021) in der Planbegründung zu ergänzen. - Es wird angeregt, den 3. Spiegelstrich des von Ihnen vorgelegten „Änderungsvorschlages“ so abzuändern, dass deutlicher wird, dass es sich um den „Standortbereich Sägegrün“ handelt, der bereits für Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird (und nicht um den aktuell geplanten Netto-Standort). - Kleiner Hinweis: Die Bezugnahme auf die Corona-Zeit könnte aus dem Begründungstext herausgenommen werden. - Etwas verwundert, dass für den großflächigen EDEKA-Vollsortimenter in der Nachbarschaft des neuen Netto-Markts im FNP keine weitere Sonderbaufläche zu sehen ist. Wurde der FNP nicht entsprechend geändert? <p>Könnten Sie uns bitte zur Ergänzung den „fertiggestellten“ Bebauungsplan – wann bitte war der Satzungsbeschluss ? – zur Ergänzung unserer Unterlagen und zur eventuellen Bezugnahme für die noch folgende Offenlage der 3. FNP-Änderung zukommen lassen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erstelldatum wird ergänzt. - Anpassung erfolgt (s. o. zu 3, S. 4 oben) - Der Hinweis wird beibehalten, die Formulierung wird angepasst (s. S. 1 der Begründung). - Der FNP wurde diesbezüglich noch nicht geändert, hier läuft noch ein anderes Verfahren. <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sägegrün IV" wird von der Stadt Wolfach zugeschickt.</p>
9 NABU Mittl. Kinzigtal, Steinach	<p>13.05.2023</p> <p>Unsere Bundes- und Landesregierungen erklären seit Jahren das Ziel einer „Netto-Null“ für den Flächenverbrauch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Bundesziel wurde 2002 festgelegt, ab 2020 einen Wert von unter 30ha/Tag zu erreichen. Daraus leitet sich für Baden-Württemberg ein Zielwert von 3 ha/Tag ab. Für das Jahr 2021 gibt das statistische Landesamt einen täglichen Flächenverbrauch von 6,2 ha/Tag an.[1] • Laut aktuellem Koalitionsvertrag soll der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg im Jahr 2035 auf „Netto-Null“ sinken. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auch die Stadt Wolfach strebt einen möglichst geringen Flächenverbrauch an. Dieser Netto-Markt dient der Sicherung der Grundversorgung für die Bürger von Wolfach.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>	
zu 9 NABU	<p>Daraus ergibt sich, dass auch die Stadt Wolfach dazu angehalten ist, mit den Flächen sparsam umzugehen. Wir schlagen vor, die Pkw-Stellplätze auf das Dach des Gebäudes zu verlegen. Dadurch könnte der Flächenverbrauch signifikant reduziert werden.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf Seite 17 auf Ausgleichsflächen auf der „Gemarkung [...] der Stadt Herbolzheim“ verwiesen, wir halten dies für einen Fehler und bitten um Korrektur.</p>	<p>Der Anregung, die Stellplätze auf dem Dach anzuordnen, kann nicht entsprochen werden, da eine aufwändige und kostenintensive (Statik) Umplanung des Projekts erforderlich wäre.</p> <p>Von Kappis Ingenieure wurde der Fehler korrigiert (Stadt Wolfach) und der Umweltbericht neu datiert auf 15.05.2023.</p>	
10 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr	15.05.2023	<p>Bitte beachten Sie unsere abgegebene Stellungnahme vom 19.07.2022 des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit VEP für das Gebiet Sägegrün IV“.</p> <p>Keine weiteren Anregungen und Einwände. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren</p>	<p>Stellungnahme vom 19.07.2022 wurde im Bebauungsplanverfahren beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
11 Landratsamt Ortenaukreis	15.05.203	<p>Baurechtsamt</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der 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 Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB.</p> <p>Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südllicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die aufgeführten Unterlagen sind zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Kenntnisnahme, RP s. Stellungnahme Nr. 12 Kenntnisnahme, RVSO s. Stellungnahme Nr. 3</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 11 LRA - Baurechtsamt	<p>Begründung: Ziffer 4.1 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete) Entsprechend der Begründung und der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft & Bodenschutz stellt das Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG mehr dar und somit greift das Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht mehr.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Amt für Vermessung und Flurneuordnung</u> <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Amt für Landwirtschaft</u> Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Straßenbauamt</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Jedoch müssen nachfolgende Punkte berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt besteht ein Anbauverbot (§ 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG) für <ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten entlang der Bundes-, Landesstraßen von 20 m - Hochbauten entlang der Kreisstraßen von 15 m • Die Zufahrt über den Damm der Kinzig an die Straßenböschung muss gewährleistet sein. 	Kenntnisnahme Anbauverbot ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.
	<p><u>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</u> Keine Bedenken und Anregungen.</p>	Kenntnisnahme Zufahrt ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.
		Kenntnisnahme
		Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 11 LRA - Amt für Umweltschutz	<p><u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 3. Änderung des FNP keine Bedenken. Sowohl der Artenschutz als auch der Eingriff in Natur und Landschaft sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Die 3. Flächennutzungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.</p> <p>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p>1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete</p> <p>1.1 Sachstand</p> <p>Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.</p> <p>HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p>1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.</p>	Kenntnisnahme
		Kenntnisnahme
		Auf das "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" wird in der Begründung bereits unter Ziff. 4.1 - Hochwasserschutz hingewiesen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 11 LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>II. Altlasten Sachstand</p> <p>Im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen. Hierbei handelt es sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Altablagerung Verfüllung Gewerbekanal und Gewinn Sägegrün, Flst-Nr. - in diesem Falle - 838 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03899 und - den Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, Hausacher Straße 13, Grundstücke - in diesem Falle - Teilbereiche der Flst-Nrn. 838 und 838/4 in 77709 Wolfach, Objekt-Nr. 03936. <p>Hinsichtlich der Ausführungen in den Antragsunterlagen sind unsererseits diesbezüglich keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach sind dem Landratsamt Ortenaukreis weitere Altstandorte, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p>	<p>Im Norden der Planungsfläche ist das Flst.Nr. 838 durch die Altablagerung "Verfüllung Gewerbekanal" betroffen. Diese Fläche liegt außerhalb des geplanten Baukörpers.</p>
	<p>Fachtechnische Beurteilung</p> <p>Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Sofern eine bauliche Nutzung auf einer der in der Datenbank FIS-BAK des Landratsamts Ortenaukreis dokumentierten Fläche vorgesehen ist, ist diese Fläche entsprechend zu kennzeichnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>	
zu 11 LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Anregungen und Hinweise Wir empfehlen den o. g. Sachstand für das Gesamtgebiet im Kapitel „Altlasten“ abzuändern bzw. aufzunehmen.</p>	Der Sachstand ist unter Ziff. 7.1 - Altlasten entsprechend der Stellungnahme aufgeführt.	
	<p>VI. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung", und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	
	<p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p>	Kenntnisnahme s. Umweltbericht	
12 Regierungspräsidium Freiburg Referat 21	15.05.2023	<p><u>Raumordnung</u> Mit der vorgelegten Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Netto-Marktes geschaffen werden. Zu diesem Vorhaben fanden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans umfangreiche Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, der IHK und dem Handelsverband statt. Der Bebauungsplan „Sägegrün IV“ wurde bereits zur Satzung beschlossen und soll nun dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt werden. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen wurden nach Auskunft der Stadt Wolfach berücksichtigt.</p> <p>Daher bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.</p>	Kenntnisnahme
			Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 12 Regierungspräsidium Freiburg	<p>Im Kapitel 2 der Begründung „Verfahren“ sollte ein Bezug zum Bebauungsplanverfahren und dessen Verfahrensstand hergestellt werden, dies würde insbesondere wegen der nicht genau deckungsgleich stattfindenden Verfahrensschritte erheblich zur Transparenz beitragen.</p> <p>Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche ist jedoch zu präzisieren z.B. „großflächiger Lebensmittelmarkt“ ebenso sollte die maximal zulässige Verkaufsfläche in die Zweckbestimmung aufgenommen werden.</p> <p>Die folgende Aussage im Kap. 3.1 der Begründung ist zu prüfen und anzupassen: „Laut Regionalplan sind auch außerhalb von Vorranggebieten bestandsorientierte Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich bzw. für die Grundversorgung erforderlich sind.“ (siehe auch Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 25.04.2023).</p> <p>Die Auswirkungenanalyse sollte den Planunterlagen beigelegt werden.</p> <p>Die <u>Referate 53.1 und 53.2 Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Betrieb und Unterhaltung</u> haben keine Bedenken gegenüber der Planung. Das Thema Hochwasserschutz wird auf Seite 8 der Begründung ausführlich behandelt.</p> <p>Die <u>höhere Forstbehörde (Abt. 8)</u> stellt fest, dass von der Planung keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen sind, daher bestehen aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Die <u>Referate 54.1 - 54.4 (Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung)</u> äußern ebenfalls keine Bedenken.</p>	<p>Kapitel 2 der Begründung wird um den Verfahrensstand des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche und die max. Verkaufsfläche werden in Plan und Texten ergänzt.</p> <p>Dieser Absatz wurde entsprechend der Klarstellung der Stadt gegenüber dem RVSO geändert. s. Stellungnahme Nr. 3, RVSO</p> <p>Die Auswirkungenanalyse wurde den Behörden anlässlich des Bebauungsplanverfahrens bereits vorgelegt. Eine erneute Vorlage ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
13 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie Rohstoffe u. Bergbau	26.04.2023	Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkärstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
		Boden Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
		Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.	Kenntnisnahme
		Mineralische Rohstoffe Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
		Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 13 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	Im näheren Umfeld des Plangebiets sind beim LGRB Altlastenerkundungsbohrungen bekannt. Nähere Informationen kann das Landratsamt Offenburg erteilen.	Kenntnisnahme
	Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg	15.05.2023 Gegen die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegen von Seiten Telekom keine Einwände vor. Es sind dazu auch keine weiteren Anmerkungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns den festgesetzten Plan mit Erläuterungsbericht zu übersenden.	Kenntnisnahme Zusendung erfolgt auf Veranlassung der Stadt.
<i>Bürger</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
Infoveranstaltung	13.04.2023 Anlässlich der Infoveranstaltung zur 3. Änderung des FNP wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
Ergänzung		
15 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 47.1 - Straßenbau Nord	22.05.2023 Im Untersuchungsraum befindet sich die Bundesstraße B 294. Wir weisen darauf hin, dass falls bauliche Eingriffe an der B 294 notwendig sind, diese mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß § 9 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.	Kenntnisnahme Im parallelen bzw. bereits erfolgten B-Plan-Verfahren mit VEP sind durch die dortige Planung weder die B 294 tangiert noch der Straßenabstand von 20 m unterschritten.

Zusammengestellt: Freiburg, den 16.05.2023 BU-ta  116Töb03.doc
mit Ergänzung vom 23.05.2023

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de