

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
A	Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
A 1	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schnewlinstraße 11-13, 79098 Freiburg Stellungnahme vom 25.04.2022 – Zeichen: S&B-as, Frau Andrea Steuer	
	<p><u>I. Grundsätzliches</u> Im Ortsteil Sand der Gemeinde Willstätt soll zur Vervollständigung der Grundversorgung der Bevölkerung ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem dm-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm sowie einer Discounterfiliale der Aldi Süd-Gruppe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm entstehen und hierzu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Nahversorgungszentrum ist Bestandteil eines erstellten städtebaulichen Rahmenplanes aus 2019, welcher die Basis für die Entwicklung des gesamten Bereiches Krummacker zwischen den gewerblichen Nutzungen im Süden und Westen und dem Ortskern von Sand im Norden und Osten bilden soll. Der Rahmenplan soll stufenweise in die Bauleitplanung umgesetzt werden. In der vorliegenden FNP-Änderung werden die beiden ersten Entwicklungsstufen behandelt bzw. auf dieser Ebene umgesetzt. Unmittelbar an das Plangebiet „Einzelhandel Krummacker“ angrenzend soll im Rahmen der ersten Stufe sowie ebenfalls als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Bebauungsplan „Krummacker I“ entwickelt werden. Dieser sieht (Stand frühzeitige Beteiligung) ausschließlich Wohnbebauung vor, welche den baulichen Anschluss an den Siedlungskern von Sand sichern soll. Die hier ebenfalls vorgesehene Verkehrsfläche wiederum soll die fußläufige bzw. die per Fahrrad erreichbare Verbindung zur Ortsmitte von Sand sicherstellen. Beide Komponenten sind u.E. ausschlaggebend für eine positive Beurteilung des Integrationsgebotes (hinsichtlich der beiden Märkte). Warum dieser Plan nun nicht mehr analog zur frühzeitigen Beteiligung parallel vorgelegt worden ist, bleibt offen. Das Gesamtvorhaben war miteinander abgestimmt worden. Es wären daher auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern, wenn beide Bebauungspläne parallel zum Satzungsbeschluss geführt würden und eine möglichst rasche Verwirklichung der Wohnbebauung bspw. über Bauverpflichtungen sichergestellt würden.</p> <p><u>II a. Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Krummacker“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan)</u> Wir bedanken uns dafür, dass unseren Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt worden ist. - Wie oben bereits dargelegt, wird das Integrationsgebot aus unserer Sicht nur unter o.g. Voraussetzungen eingehalten werden. Dies sollte der Begründung deutlicher hervorgehen.</p>	<p>In der Gemeinde Willstätt laufen derzeit in jedem Ortsteil Vorberatungen zu den Baugebietsentwicklungen. Die Ergebnisse sollen im Herbst in einer Gemeinderatsklausur zusammengetragen werden. Nach der Gemeinderatsklausur kann die genauere Planung des Wohnbaugebiets „Krummacker I“ vorangetrieben werden. Hier gehen wir davon aus, dass wir spätestens Ende 2022 in die Offenlage starten können und der Satzungsbeschluss im ersten Halbjahr 2023 erfolgen kann. Bei der Erschließungsmaßnahme für den Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ wird die Straße sowie das Kanalnetz für die hintere Wohnbebauung mit vorbereitet werden, dies sieht die dortige Planung bereits vor. Das Integrationsgebot wird aus Sicht der Gemeinde somit als erfüllt angesehen. Siehe hierzu auch Stellungnahme Regionalverband Südlicher Oberrhein (A2) vom 12.05.2022</p> <p>Zustimmung – die Erläuterungen werden in der Begründung noch ergänzt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>- Der Handelsverband hatte in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung (v. 1.9.2021) bereits darauf hingewiesen, dass im Grundriss des Drogeriemarktes eine großzügig bemessene Lagerfläche dargestellt wird, die zudem dazu prädestiniert erscheint, als „einfache“ Verkaufsflächenerweiterung zu dienen. Auch aus unserer Sicht ist darauf zu achten, dass diese Fläche auch auf Dauer als Lagerfläche erhalten bleibt.</p> <p>- Weitere Anmerkungen oder Anregungen (abgesehen von I.) sind nicht erforderlich.</p>	<p>Nicht verfahrensrelevant – die Überprüfung und Einhaltung der Verkaufsflächen obliegt der Baurechtsbehörde.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 2	<p>Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg Stellungnahme vom 26.04.2022 / 12.05.2022 – Herr Ingo Jehle</p>	
	<p><u>26.04.2022</u> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,8 ha und setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt (VKF max. 1200 qm) und einen Drogeriemarkt (VKF max. 600 qm) fest. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt derzeit im Parallelverfahren. Die Einzelhandelsplanung wurde unter raumordnerischen Aspekten im Vorfeld abgestimmt. Der GMA-Auswirkungsanalyse vom 25.03.2021 kann gefolgt werden.</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Festsetzung Ziffer 2.1 geringfügig konkretisiert werden. Unter der Festsetzung der Randsortimente (Drogerie und sonstige) in SOI sollte „genutzte“ Verkaufsfläche durch „maximale“ Verkaufsfläche ersetzt werden, so dass es „maximal 10% der maximalen Verkaufsfläche“ lautet.</p> <p>Die bauplanungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelsmärkte erfolgt durch die FNP-Änderung sowie durch die zwei Bebauungspläne „Einzelhandel Krummacker“ und „Krummacker I“, die im Parallelverfahren die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bereits durchliefen. Derzeit wird jedoch ausschließlich der Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ weitergeplant. Die Wahrung des Integrationsgebots nach Plansatz 2.4.4.5 Regionalplan bzw. Plansatz 3.3.7.2 LEP ist jedoch im Kontext mit der anschließenden Wohnbebauung zu sehen, so dass eine Fortführung des Bebauungsplans „Krummacker I“ erforderlich ist. Wir bitten um schriftliche Mitteilung der Gemeinde Willstätt, in welchem Zeitraum die Wohngebietsentwicklung erfolgen soll. Wir weisen darauf hin, dass die im Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze entsprechend dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Berücksichtigungsgebot nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten sind.</p> <p><u>12.05.2022</u> Die FNP-Änderung sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfassen insbesondere eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt (VKF max. 1200 qm) und einen Drogeriemarkt (VKF max. 600 qm). Mit Schreiben vom 12.05.2022 hat die Gemeinde Willstätt plausibel dargelegt, dass das benachbarte Wohngebiet im Rahmen des Bebauungsplans „Krummacker I“ zügig fortgeführt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung – die Konkretisierung wird übernommen >> Klarstellung, keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>In der Gemeinde Willstätt laufen derzeit in jedem Ortsteil Vorberatungen zu den Baugebietsentwicklungen. Die Ergebnisse sollen im Herbst in einer Gemeinderatsklausur zusammengetragen werden. Nach der Gemeinderatsklausur kann die genauere Planung des Wohnbaugebiets „Krummacker I“ vorangetrieben werden. Hier gehen wir davon aus, dass wir spätestens Ende 2022 in die Offenlage starten können und der Satzungsbeschluss im ersten Halbjahr 2023 erfolgen kann.</p> <p>Bei der Erschließungsmaßnahme für den Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ wird die Straße sowie das Kanalnetz für die hintere Wohnbebauung mit vorbereitet werden, dies sieht die dortige Planung bereits vor. Das Integrationsgebot wird aus Sicht der Gemeinde somit als erfüllt angesehen.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag																																																																											
	<p>Folglich nehmen wir von unseren Bedenken zur Verletzung des Integrationsgebotes Abstand. Der angedachte Zeitplan der Wohngebietsentwicklung ist auch in die Begründung zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ mit aufzunehmen.</p>	<p>Zustimmung - Die Erläuterungen werden in der Begründung noch ergänzt.</p>																																																																											
A 3	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 28.04.2022 – Frau Anne Reddmann</p>																																																																												
	<p>Wie in unserer Stellungnahme vom 16.09.2021 bereits dargelegt, entspricht die Planung den Vorabstimmungen, sodass von unserer Seite keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Wie ebenfalls in der Stellungnahme vom 16.09.2021 sowie in den Vorabstimmungen dargelegt, ist die Realisierung der geplanten Wohnbebauung zur Wahrung des Integrationsgebots erforderlich. In einem ersten Schritt soll die Wohnbebauung östlich und nördlich der Märkte umgesetzt werden. Hierzu fand bereits eine frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans "Krummacker I" statt. Wir regen an, die Begründung bzgl. der geplanten Wohnbauentwicklung (insbes. Bebauungsplan Krummacker I) mit der absehbaren zeitlichen Perspektive zu ergänzen. Dieser Sachverhalt sollte auch im Zusammenhang mit dem Integrationsgebot (Kap. 1.1 der Begründung) dargelegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Zustimmung - Die Erläuterungen werden in der Begründung noch ergänzt.</p>																																																																											
A 4	<p>Telefonica & E-Plus, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg Stellungnahme vom 02.05.2022 – Herr Michael Rösch / Frau Sabine Schoor</p>																																																																												
	<p>Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange auch weiterhin bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 509556794 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 18 m und 48 m über Grund <p><small>STELLUNGNAHME / Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einzelhandel Krummacker" in Willstätt-Sand RICHTFUNKTRASSEN Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Richtfunkverbindung</th> <th colspan="3">A-Standort in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> <th colspan="3">B-Standort in WGS84</th> <th colspan="3">Höhen</th> </tr> <tr> <th>Liniennummer</th> <th>A-Standort</th> <th>B-Standort</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Fullpunkt</th> <th>Antenne</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Fullpunkt</th> <th>Antenne</th> <th>Gesamt</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>NHN</th> <th>ü. Gelände</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>NHN</th> <th>ü. Gelände</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>509556794</td> <td>I 577990024</td> <td>I 577990313</td> <td>48° 32'</td> <td>16.97"</td> <td>N</td> <td>7° 56'</td> <td>11.07"</td> <td>E</td> <td>144</td> <td>36,85</td> <td>180,85</td> <td>48° 32'</td> <td>29.37"</td> <td>N</td> <td>7° 53'</td> <td>4.54"</td> <td>E</td> <td>143</td> <td>23,2</td> <td>166,2</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Legende in Betrieb</small></p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p> 	Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen			Liniennummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fullpunkt	Antenne	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fullpunkt	Antenne	Gesamt										NHN	ü. Gelände				NHN	ü. Gelände					509556794	I 577990024	I 577990313	48° 32'	16.97"	N	7° 56'	11.07"	E	144	36,85	180,85	48° 32'	29.37"	N	7° 53'	4.54"	E	143	23,2	166,2	
Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen																																																																		
Liniennummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fullpunkt	Antenne	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fullpunkt	Antenne	Gesamt																																																										
									NHN	ü. Gelände				NHN	ü. Gelände																																																														
509556794	I 577990024	I 577990313	48° 32'	16.97"	N	7° 56'	11.07"	E	144	36,85	180,85	48° 32'	29.37"	N	7° 53'	4.54"	E	143	23,2	166,2																																																									

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis auf die Trasse ist in den Unterlagen zum Bebauungsplan bereits enthalten. Die Höhenfestsetzungen berühren den Richtfunkkorridor nicht. Keine Ergänzung erforderlich.</p>
A 5	<p>Handelsverband Südbaden e.V., Eisenbahnstraße 68-70, 79098 Freiburg Stellungnahme vom 05.05.2022 – Herr Utz Geiselhart</p>	
	<p>Mit dem Bebauungsplan soll ein SO Lebensmitteldiscounter mit 1.200 qm und ein Drogeriemarkt mit 600 qm festgesetzt werden. Die Planung entspricht den Vorabstimmungen. Daher schließen wir uns der Stellungnahme vom Regierungspräsidium vom 28.04.2022 an. Darauf hinweisen möchten wir allerdings, dass aus Gründen der Einhaltung des Integrationsgebotes wichtig wäre, die zeitliche Umsetzung der angrenzenden Wohnbebauung darzustellen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung siehe unter Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 (A3 dieser Zusammenstellung).</p>
A 6	<p>Gemeinde Appenweier, Bauamt, Ortenauer Straße 13, 77767 Appenweier Stellungnahme vom 10.05.2022 – Frau Antonia Huber</p>	
	<p>Von Seiten der Gemeinde Appenweier weisen wir darauf hin, dass in Appenweier an Stelle des Treff3000-Marktes in der Ebbostraße nun ein Penny-Markt eröffnet wurde. Dies wird in Ihrem Marktgutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>Ebenso verweisen wir auf die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes am Standort in der Sanderstraße. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 18.10.2021 gefasst, die Gemeinde Willstätt wurde hierzu mit Schreiben vom 27.10.2021 und 23.03.2022 gehört. Der Aufstellung des Bebauungsplanes "Einzelhandel Krummacker" und der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren kann nur zugestimmt werden, wenn der Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Appenweier – Neufassung“ hiervon nicht gefährdet wird. Ebenfalls sind anderweitige Gefährdungen der Nahversorgungsangebote im Gemeindegebiet Appenweier auszuschließen.</p> <p>Wir bitten ausdrücklich um eine weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Gemeinde Willstätt weist darauf hin, dass sie mit Schreiben vom 18.11.2021 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren „Erweiterung des Edeka-Marktes“ in Appenweier bereits darauf hingewiesen hat, dass sie diesem nur zustimmt, sofern die Märkte in Sand und Legelshurst hierdurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Nahversorgung in Appenweier wurde zuletzt deutlich gestärkt. Mit der inzwischen erfolgten Eröffnung des neuen Penny-Marktes am Standort des ehemaligen Treff 3000-Marktes an der Ebbostraße konnte eine Versorgungslücke im Norden des Kernortes geschlossen werden. Damit ist auch für die nördlichen Wohnbereiche des Kernortes Appenweier wieder eine (fußläufige) Nahversorgung sichergestellt. Der Discount-</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
		<p>Standort ist nun wieder modern und leistungsfähig aufgestellt und bis zur Umsetzung des Vorhabens in Willstätt-Sand bereits einige Zeit am Markt etabliert. Mit einer Gefährdung des Anbieters ist nicht zu rechnen. Der Hauptwettbewerbsstandort in Appenweier (Edeka im Verbund mit dm) liegt unweit des Kreuzungsbereiches der B 3 und der B 28 (Appenweier – Willstätt). Der Kombistandort aus Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt ist als leistungsfähig einzustufen. Mit der nun geplanten Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes wird der Nahversorgungsstandort weiter gestärkt, insofern ist auch hier nicht mit negativen Auswirkungen auf den Bestand zu rechnen. Die Planungen in Appenweier (Erweiterung Edeka) sowie bestehende Nahversorgungsangebote werden durch das Vorhaben in Willstätt-Sand nicht gefährdet.</p> <p>Bei den Umsatzumverteilungen in Appenweier handelt es sich in erster Linie um die Rückholung bisher aus Willstätt abfließender Kaufkraft. Diese Kaufkraftzurückholung ist im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes durchaus legitim. Mit einer verstärkten Umlenkung der Kaufkraft aus Appenweier an den Standort Willstätt-Sand ist auch mit Blick auf das vor Ort vorhandene Angebot im Lebensmittel- und Drogeriesegment nicht zu rechnen.</p>
A 7	Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – Aktenzeichen P2021072/12, Herr Stephan Manz	
	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise während der gesamten Offenlagedauer in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.</p>	Kenntnisnahme.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.</p> <p>Eine Genehmigungspflicht des Bebauungsplans liegt nicht mehr vor, wenn die parallellaufende Flächennutzungsplanänderung wirksam ist.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Satzung: § 2, III: Dort wird unter Ziffer 6 der Vorhaben- und Erschließungsplan als der Satzung beigefügt erwähnt. Dieser wird richtigerweise allerdings unter § 2, I c) als Bestandteil des Bebauungsplans aufgeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist deshalb unter § 2, III zu entfernen.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 2.5, erster Absatz: Mit „maximal überbaubare Fläche“ ist vermutlich die im Lageplan dargestellte orangene Fläche und nicht die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO gemeint. Ggf. sollte hier eine andere Formulierung gefunden werden.</p> <p>In der Abwägungstabelle findet sich der Hinweis, dass die maximalen Größen der Nebenanlagen im Textteil definiert werden. Dies ist noch zu ergänzen.</p> <p>Bei der DHL-Packstation handelt es sich u. E. um einen eigenständigen gewerblichen Betrieb im Sinne der BauNVO und nicht um eine Nebenanlage. Wir sind deshalb der Ansicht, dass dieser gewerbliche Betrieb unter Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen als zulässige Hauptnutzung erwähnt werden sollte. Mit dem Hinweis, dass dieser gewerbliche Betrieb, entsprechend den im VEP-Lageplan angegebenen Maßen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.</p> <p>Hinweise: CEF-Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen beim Vollzug eines Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern, müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden (VGH München Urt. vom 30.03.2010 – 8N 09.1861). Die Aufnahme dieser Maßnahmen in Form von Hinweisen ist nicht rechtskonform. Wir bitten um Überprüfung, ob es sich bei den Maßnahmen der Ziffer 4.2 um solche Maßnahmen handelt. Sofern dies zutrifft, sind diese in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu verlagern.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Dort werden nun Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Dies könnte in den textlichen Festsetzungen noch aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung – die Satzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zustimmung – die Formulierung wird klargestellt. >> Klarstellung, keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Die Größen der Nebenanlagen wurden ersatzweise im zeichnerischen Teil festgesetzt im Textteil ist entsprechend darauf verwiesen. Sie sind somit ausreichend definiert. Keine Änderung erforderlich.</p> <p>Zustimmung – die Nutzung wird entsprechend ergänzt. >> Geringfügige Änderung keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Zustimmung – die CEF-Maßnahmen werden diesbezüglich nochmals überprüft und ggfls. angepasst. Die Maßnahmen an sich sind bereits im Bebauungsplan enthalten, insofern handelt es sich nur um eine Sicherung >> keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Zustimmung – die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Hierbei handelt es sich nur um die Wiederholung der bereits festgesetzten Maßnahmen >> keine erneute Offenlage erforderlich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Begründung: Ziffer 9.2.2, Ziffer 2.2.2 planungsrechtliche Festsetzungen und zeichnerischer Teil: Dort sollte die maximale Gebäudehöhe des SO2 in Einklang gebracht werden.</p> <p>Ziffer 6.2 S. 14 Mitte: Dort wird darauf hingewiesen, dass der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Willstätt erfolgt. Dies sollte in den Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Kapitel 6.8 (militärische Altlasten/ Kampfmittel) und 6.12 (Kampfmittel) sind identisch. Ein Kapitel kann deshalb entfallen.</p>	<p>Zustimmung, der Tippfehler wird korrigiert.</p> <p>Zustimmung, der Hinweis wird in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Zustimmung – Kapitel, wird ersatzlos gestrichen.</p>
A 8	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Frau Erlenbach / Frau Blanke</p>	
	<p><u>Untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücknummer 4258 im nördlichen Planungsbereich wird teilweise von der Signatur des Gewässerrandstreifens überdeckt. Wir bitten Sie, diese noch darzustellen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Zustimmung – die Darstellung wird verdeutlicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 9	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Frau Lienhard</p>	
	<p>Wir haben bereits am 03.09.2021 zum oben genannten Vorhaben Stellung genommen.</p> <p>Wir sehen die Ausgleichsmaßnahme A-1 (Entwicklung von Magerwiesen) als nicht vertretbar an. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotop sinnvoller, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.</p> <p>Bei den aufgeführten Flächen handelt es sich um Flächen welche mitten in Bewirtschaftungsfluren liegen. Eine Umwandlung dieser Flächen in Magerwiesen erzeugt eine unwirtschaftliche Bearbeitung und ist in unseren Augen nicht zielführend. Wir regen an die Suche von geeigneten Standorten in Verbindung mit der Biotopverbundplanung in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahme A-1 (Entwicklung von Magerwiese) ist eine Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den FFH-Lebensraumtyp 6510. Neuerdings ist dieser Biotoptyp „Magerwiese mittlerer Standorte“ auch als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft und muss somit gleichartig und funktionsgleich ausgeglichen werden. Für diese Flächen kann der Ausgleich nicht auf andere Weise (Verbesserung vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotop) gebracht werden. Die ausgesuchten Flächen sind gemeindeeigen und liegen alle im Vogelschutz- bzw. im FFH-Gebiet, wo der Ausgleich konzentriert werden soll. Die Maßnahmenflächen grenzen alle an bereits bestehende Wiesenflächen und liegen nicht innerhalb von Ackerschlägen, sondern randlich. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen wird somit nicht erschwert.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
A 10	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehr und ÖPNV, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Frau Streif	
	<p>Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde im Verkehrsgutachten untersucht.</p> <p>Die Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte sind dem Prognose-Nullfall 2035 des Verkehrsgutachtens zuzurechnen. Der Nullfall berücksichtigt aber auch eine künftige Gewerbegebietserweiterung.</p> <p>Prognose-Nullfall: Knoten L 90/Sander Straße K 5374 eine Verschlechterung von B auf E ; Knoten B 33/L 90 verbleibt bei F.</p> <p>Maßgeblich für die Einstufung ist die morgendliche Spitzenstunde. Geht man davon aus, dass die Einkaufsmärkte nicht verstärkt zur morgendlichen Spitzenstunde frequentiert werden, dann kommt es am Knoten L 90/Sander Straße K 5374 trotz der Einschätzung des Verkehrsgutachtens zu keiner wesentlichen Verschlechterung.</p> <p>Wir stimmen dem Bebauungsplan zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
A 11	Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Herr Glaser	
	<p>Die Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes K4 L90/ Zufahrt Krummacker (Stichstraße) im unsignalisierten Zustand bzw. im Bestand wurde im Verkehrsgutachten erläutert und dargestellt. Die Bewertung bzw. Zustimmung zur Bauausführung obliegt aber weiterhin dem Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Offenburg (Baulastträger Landesstraße). Wir bitten hierzu um direkte Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg.</p> <p>Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße 90 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Die Sichtfelder der neu geplanten Stichstraße zur Landesstraße 90 sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Abmessungen des Sichtdreieckes: Tiefe ab Fahrbahnrand 3 m, Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der einmündeten Straße, 70 m. Bäume,</p>	<p>Nach telefonsicher Rücksprache mit dem RP Freiburg, Herrn Bertschinger, wird der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ erläuterten Erschließung zugestimmt. Für die aktuell vorgesehene Entwicklung der Märkte ist keine zusätzliche Abbiegespur oder Signalanlagen notwendig. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Entwicklung des Gesamtgebietes eine Linksabbiegespur für erforderlich angesehen wird.</p> <p>Die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer Linksabbiegespur wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt - entsprechende Flächen wurden vorgesehen. Bei abschnittsweiser Entwicklung des Gebietes ist im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanes ist der entsprechende Nachweis für die Verkehrsqualität und -leistungsfähigkeit der Einmündung zu erbringen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Sichtdreieck zur Landesstraße liegt vollständig im öffentlichen Straßenraum – es wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil ergänzt. Redaktionelle Ergänzung >> keine erneute Offenlage erforderlich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Straßenbeleuchtungsmasten, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen Verkehrsteilnehmer, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden nicht geltend gemacht.</p>	Kenntnisnahme
A 12	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 / 31.05.2022 – über Baurechtsamt, Herr Himmelsbach</p>	
	<p>13.05.2022 Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p>31.05.2022 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): ja FFH-Gebiet „Östliches Hanauer Land“ (Nr. 7413341) 4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG): keine 5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) ja 6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG): ja „Bachauwald am Fischgießen W Sand“, „Glatthafer-Wiese am SW-Rand von Sand I“, „Glatthafer-Wiese am SW-Rand von Sand II“ 7. Streuobstbestand nach § 33a NatSchG: nein 8. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung): nein 9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO): zu beachten</p> <p>Zusammenfassende Beurteilung Artenschutz Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde von Hr. Püschel vom 04.11.2021 geprüft. Daher verweisen wir hiermit auf diese Stellungnahme. Das Monitoring in Kapitel 5.5 des Umweltberichts zur artenschutzrechtlichen Maßnahme A3 ist durchzuführen. Die Berichte sind der UNB jeweils zum Jahresende vorzulegen.</p> <p>Umweltschaden Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes ist kein Umweltschaden zu erwarten.</p> <p>Biotope Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Bachauwald am Fischgießen W Sand“ sowie die beiden mageren Flachland FFH-Mähwiesen „Glatthafer-Wiese am SW-Rand von Sand I“ und „Glatthafer-Wiese am SW-Rand von Sand II“. Seit dem 01.03.2022 gelten FFH-Mähwiesen ebenfalls als gesetzlich geschützte Biotope. Der Ausgleich im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung ist somit gleichartig und gleichwertig zu erbringen. Die im Umweltbericht in Kapitel 5.3 dargestellte Maßnahme A1 ist geeignet, um die Beeinträchtigung der FFH-Mähwiesen auszugleichen. Das in Kapitel 5.5 des Umweltberichts genannte Monitoring zur Maßnahme A1 ist durchzuführen. Die Berichte sind der UNB jeweils zum Jahresende vorzulegen. Das Monitoring ist bis zur erfolgreichen Wiederherstellung der FFH-Mähwiese durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Hinweis: nur die FFH-Mähwiesen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Das Offenlandbiotop liegt außerhalb.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Die im Umweltbericht des Planungsbüros bhm vom 23.03.2022 dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar. Es entsteht ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 207.283 ÖP in Schutzgut Boden sowie Tiere/Pflanzen, das auszugleichen ist. Dadurch wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §15 Abs. 2 BNatSchG ausreichend kompensiert. Die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V20 sind durchzuführen.</p> <p>Natura 2000 Am Rande des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet „Östliches Hanauer Land“ (Nr. 7413341). In der durch das Büro bhm durchgeführten Natura 2000 – Vorprüfung vom 09.08.2019 wurden die möglichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiet und – Lebensraumtypen untersucht. Die naturschutzfachliche Prüfung dieser Unterlagen ergab, dass bei Berücksichtigung der in Kapitel 9 der Natura 2000 – Vorprüfung genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu erwarten sind.</p> <p>Ergebnis Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Sämtliche Vermeidungsmaßnahmen zu Gunsten des Artenschutzes sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Für die Maßnahme A1 zur Herstellung der FFH-Mähwiesen sowie für die erforderlichen CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring durchzuführen. Die Berichte sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
A 13	<p>Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Postfach 19 60, 77609 Offenburg; Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Frau Ribar</p>	
	<p>Der mit Schreiben vom 30. März 2022 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Fließgewässer und Ziffer II. Grundwasserschutz genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:</p> <p>I. Oberirdische Fließgewässer</p> <p>1. Bauen am Gewässer</p> <p>1.1. Sachstand</p> <p>a) Durch das Baugebiet verläuft der „Lossenfeldgraben“, ein Gewässer zweiter Ordnung.</p> <p>b) Die Planung sieht vor, das Gewässer auf einer Länge von ca. 200 m zu verlegen. In dessen Verlauf sind außerdem zwei Brückenbauwerke geplant.</p> <p>1.2 Fachtechnische Beurteilung</p> <p>Für den Ausbau des Gewässers (hier: Verlegung) ist vor der Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan ein wasserrechtliches Verfahren (Planfeststellung bzw. ggf. -genehmigung) durchzuführen und abzuschließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren sind bereits eingereicht.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Für die Brückenbauwerke ist vor der Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan ebenfalls ein wasserrechtliches Verfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) durchzuführen. Die erforderlichen Verfahren können auch in einem gemeinsamen Antrag erfolgen.</p> <p>Hinweis Aus gewässerökologischen Gründen ist zur Planung der erforderlichen Kreuzungsbauwerke über den „Lossenfeldgraben“ eine ausreichende Höhe für das Gewässer sicherzustellen, um einen natürlichen Lichteinfall zu ermöglichen und in der Gewässersohle im Bauwerksbereich (Brückengrund) mind. 30 cm natürliches Sohlsubstrat einbauen zu können. Die für das offene Gewässer notwendige Fläche ist in den Bebauungsplan als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ aufzunehmen.</p> <p>1.3 Rechtsgrundlagen §§ 5 Abs. 1, 6, 8, 9, 36, 67, 68 WHG §§ 5 – 7, 12, 28, 54 WG § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB §§ 1 Abs. 3 Nr. 3, 2 BNatSchG</p> <p>1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung Keine</p> <p>2. Gewässerrandstreifen 2.1 Sachstand Entsprechend der Antragsunterlagen ist in den geplanten Bauflächen – nach Verlegung des „Lossenfeldgrabens“ – der Gewässerrandstreifen innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB) berücksichtigt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante.</p> <p>2.2 Rechtliche Vorgaben und fachtechnische Stellungnahme Entlang des „Lossenfeldgrabens“ sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG“ zu kennzeichnen. Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme sind auch folgende Hinweise und Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG im Festsetzungsteil übernommen. Da dies erfolgt ist, sind somit keine weiteren Ergänzungen erforderlich.</p> <p>Hinweise 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:https://pd.lubw.de/85718. Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben. Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme – die entsprechenden Nachweise sind Inhalt der wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Die Fläche ist im zeichnerischen Teil bereits entsprechend festgesetzt. Ein entsprechender Verweis wird in den Textteil übernommen > Hierbei handelt es sich nur um die Wiederholung der bereits festgesetzten Maßnahmen >> keine erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>2.3 Rechtsgrundlagen Art. 14 Abs. 2 GG §§ 5, 6, 38, 39, WHG §§ 12, 28, 29, 84 WG § 2 Abs. 1 + 50 (Anhang) LBO § 9 Abs. 6 BauGB §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 4, 2 Abs. 3 Nr. 4 u. § 4 BNatSchG</p> <p>2.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung Keine</p> <p>3. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete</p> <p>3.1 Sachstand Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: Ein größerer als der einhundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p>3.2 Rechtliche Vorgaben und fachtechnische Stellungnahme HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. <p>Hinweise Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthematen, erhältlich.</p>	<p>Die Flächen sind sowohl im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet wie auch in den Textteilen entsprechend erwähnt. Keine Ergänzung erforderlich.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundes informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hoch-wasserschutzfibel.pdf?__blob=publicationFile&v=3</p> <p>3.3 Rechtsgrundlagen §§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 75 Abs. 2 WHG und § 12 Abs. 2 WG §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 3 Nr.1 und 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB § 10 Abs. 4 VAwS</p> <p>3.4 Möglichkeiten der Überwindung Keine</p> <p>II. Grundwasserschutz (Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Bauen im Grundwasser Um evtl. negative Einflüsse auf das Grundwasser beurteilen zu können, sind der höchste bekannte und der mittlere Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>1.1.2 Rechtsgrundlagen §§ 5, 6, 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG § 12 Abs. 5 WG</p> <p>1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Keine</p> <p>III. Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“, "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	<p>Zustimmung - die Grundwasserstände werden ergänzt</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>A 14</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 47.1 - Straßenbau Nord Dienststelle Offenburg; Wilhelmstr. 23, 77654 Offenburg - Stellungnahme vom 20.06.2022 – Herr Bertschinger</p> <p>Ich habe mir die Planung genauer angesehen und es hat keinen Sinn, den Linksabbiegestreifen im Nachgang zu bauen. Einerseits ist es sinnvoll die Bauarbeiten an einem Stück umzusetzen. Andererseits fördert das einen schleichenden Prozess, an dessen Ende kein Linksabbieger gebaut wird. Es ist zu erwarten, dass besonders in den Stoßzeiten am Nachmittag/Abend der Anschluss der Einkaufsmärkte an die L 90 den Verkehrsfluss auf der L 90 behindert. Der Linksabbieger ist nach RASt 06 zu planen.</p>	<p>Kenntnisnahme – die entsprechenden Flächen wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der zeitliche Rahmen der Umsetzung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und ist im Nachgang mit dem Baulastträger zu klären.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsvorschlag
	<p>Des Weiteren empfehle ich der Gemeinde Willstätt nach Herstellung des neuen Anschlusses an die L 90 eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtgrenze bei unserem Referat 46 zu beantragen. Aufgrund der vielen Anschlüsse an die L 90 in dem Bereich, wäre das aus meiner Sicht angebracht. Diese straßenrechtliche Festsetzung hätte für die Gemeinde den Vorteil, dass das Anbaurecht nicht gilt. (Gebäude können innerhalb des Erschließungsbereichs auch näher als 20 m an eine Landesstraße errichtet werden.) Vor allem in Hinblick auf das nachfolgende Baugebiet ist das sinnvoll.</p> <p>Bitte entschuldigen Sie, dass wir uns am bisherigen Verfahren nicht beteiligt haben.</p>	Kenntnisnahme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
B	Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:	
B 1	bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. Stellungnahme vom 14.04.2022 – Aktenzeichen: WAS-AM/bnkib1, Herr Bernd Kienzler	
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) 1. Einwendung: keine, 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Siehe Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	
B 2	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Frau M. Schneider	
	Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.	
B 3	Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Postfach 19 60, 77609 Offenburg Stellungnahme vom 13.05.2022 – über Baurechtsamt, Herr Pack	
	Keine Bedenken und Anregungen.	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
C	Öffentlichkeit:	
C 1	Willst@Kultur e.V., Willstätter Kulturverein, Vorsitzender Hans-Wolfgang Brassel, Im Zinken 18, 77731 Willstätt-Sand Stellungnahme vom 05.05.2022 – Herr Wolfgang Brassel	
	<p>Wir haben heute im Bauamt die Unterlagen zur Ansiedlung der Märkte ALDI Süd und dm in der Offenlage eingesehen. Die Satzung unseres Kulturvereins beinhaltet auch den Bereich Umwelt und Natur. Deshalb nehmen wir uns das Recht und die Pflicht heraus, zu diesem Bauvorhaben eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Uns ist aufgefallen, dass die geplanten Parkplätze nicht mit Photovoltaik überdacht werden sollen.</p> <p>Seit dem 1. Januar 2022 sind Märkte laut Klimaschutzgesetz (B.-W.) verpflichtet, ab über 35 Stellplätzen die Parkreihen mit Photovoltaik zu überdachen. Solche Solardächer schützen vor Regen und Hitze und sind somit kundenfreundlich. Der erzeugte Strom kann selbst verbraucht oder ins öffentliche Netz eingespeist werden. Zudem wird das Image der beiden Märkte gestärkt. Überdachte Solarparkplätze bieten eine öffentlichkeitswirksame und umweltfreundliche Form der Stromerzeugung.</p> <p>Bei dm finden wir unter dem Thema „Unter einem grünen Dach“ folgenden Passus: „Klimaschutz ist das Thema der Stunde. Als Unternehmen haben wir dabei eine Vorbildfunktion und tragen Verantwortung für unser Umfeld, für Mensch und Natur. Deshalb versuchen wir die im Rahmen unserer Geschäftsaktivitäten anfallenden Emissionen stetig zu reduzieren. Das gilt auch speziell für unsere Betriebsstätten, die bereits seit 2012 mit klima- und ressourcenschonender Technik ausgestattet sind und ausschließlich Strom aus regenerativen Energiequellen nutzen, sodass wir unter einem grünen Dach agieren können.“</p> <p>Aldi Süd wirbt zum Stichwort „Umwelt“ folgendermaßen: „Unser unternehmerisches Handeln hat erheblichen Einfluss auf das Klima und die Umwelt. Dies betrifft nicht nur unsere Einkaufspolitik, sondern auch unseren Geschäftsbetrieb – von der Errichtung der Nutzung der Gebäude bis hin zum Warentransport. Unser Ziel ist es, den ökologischen Fußabdruck unserer unternehmerischen Tätigkeit zu minimieren.“</p> <p>Es ist bemerkenswert, dass der Investor PMG aus Balingen im Dezember 2021, kurz vor dem Stichtag 1.1.2022, mit heißer Nadel einen Bauantrag einreichte, der wegen Planungsfehlern abgelehnt werden musste. Der Verdacht liegt nahe, dass der Investor damit die Photovoltaikverpflichtung auf den Parkplätzen umgehen möchte.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass sowohl dm als auch Aldi Süd mit ihren entsprechenden Umweltplädoyers PV-überdachte Parkplätze lebhaft begrüßen werden. dm möchte unter einem grünen Dach agieren und Aldi Süd richtet sein Handeln auf die Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt aus und möchte den ökologischen Fußabdruck minimieren. dm setzt sich für eine lebenswerte Erde</p>	<p>Hinweis/Korrektur: Das Einvernehmen wurde auf Grund fehlenden Baurechts versagt.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Krummacker“ in Willstätt-Sand

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme von	Abwägungsergebnis
	<p>ein, indem auch hier der ökologische Fußabdruck möglichst geringgehalten wird.</p> <p>Wir bitten darum, darauf hinzuwirken, dass die Parkreihen mit Photovoltaik überdacht werden.</p>	<p>Eine Verpflichtung zur Überstellung von Parkflächen mit PV-Anlagen ergibt sich aus dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg für Bauvorhaben, deren Bauanträge nach dem 01.01.2022 eingereicht werden. Da dies hier nicht der Fall ist, kann sich hieraus auch keine Verpflichtung ergeben. Eine freiwillige Maßnahme ist jederzeit möglich – so werden z.B. auch beide Marktdächer auf freiwilliger Basis mit PV-Anlagen versehen.</p>