

4. Änderung FNP der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H.

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen TÖB sowie betroffenen Bürger i.R.d. frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie betroffenen Bürger i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Stellungnahme/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21 – Raum- ordnung	16.08.2017	<p>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 Marktes diskutiert. 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 können wir rückblickend nicht ausschließen, dass die Stadt Zell a. H. für eine künftige Wohngebietsentwicklung immer das Sportplatzareal im Norden des Planungsgebiets im Blick hatte. 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.</p> <p>Wir regen an zu prüfen, 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.</p>	<p>Hier ist von einer Fehlinterpretation der Formulierung in der gutachterlichen Stellungnahme sowie im Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung auszugehen. Gemeint war ursprünglich damit nach Verlagerung der Sportflächen diese als M- und W-Flächen auszuweisen.</p> <p>Die Anregung wurde aufgenommen. Im Anschluss an die Sonderbaufläche wird eine Mischbaufläche ausgewiesen. Im parallel zur Änd. des FNP aufgestellten B-Plan "Gewerbegebiet Keramikareal I" wird der Bereich nördlich des Sondergebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich.</p>

**zu 1 Regierungspräsidium
Freiburg
Abt. 2, Ref. 21 –
Raumordnung**

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.

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 wir 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.

Abschließend möchten auch wir nochmals betonen, 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.

Des Weiteren kann damit der Standort des geplanten Drogeriemarktes auch entsprechend den Aussagen der "gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes", Büro Dr. Acocella, perspektivisch als städtebaulich integriert gewertet werden.

Der Erläuterungsbericht zum FNP wird hinsichtlich der Ziele des Landesentwicklungsplans noch ergänzt.

Die Bezeichnung "Einkaufsmarkt" stammt noch aus der ursprünglichen Fassung des rechtswirksamen FNP i.d.F. von 1999, der zwischenzeitlich digitalisiert wurde. Die S-Fläche des Edeka-Marktes ist zwar nicht Gegenstand der 4. Änd. des FNP, die Bezeichnung wird dennoch redaktionell entsprechend dem Bestand (Lebensmittelmarkt mit VKF = 1.200 m²) geändert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Pkt. 3.2.5 im Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.

**Abt. 4, Ref. 45
- Straßenbetrieb u.
Verkehrstechnik**

Keine Stellungnahme

**Abt. 5, Ref. 52
- Gewässer u. Boden**

Keine Stellungnahme

	Abt. 5, Ref. 55 - Naturschutz, Recht		Keine Stellungnahme	
	Abt. 9, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	19.07.2017	Zu Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Abt. Umwelt - Gewässerdirektion Dienststz Offenburg	07.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt f. Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	
2	Regionalverband Südl. Oberrhein	20.07.2017	<p>Damit der Standort dem Integrationsgebot nach Ziff. 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 Drogeriemarktes durchführen zu können. Die perspektivische Betrachtung des Integrationsgebots ist bereits eine äußerst positive Interpretation der Raumordnungsbehörde.</p> <p>Nun wurde zu unserem Erstaunen nördlich des Drogeriemarktes eine Gewerbefläche dargestellt. Dies widerspricht dem perspektivisch integrierten Marktstandort. Da hierdurch ein Ziel der Raumordnung verletzt wird, können wir der Planung in vorliegender Form nicht zustimmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wurde aufgenommen. Im Anschluss an die Sonderbaufläche wird eine Mischbaufläche ausgewiesen. Im parallel zur Änd. des FNP aufgestellten B-Plan "Gewerbegebiet Keramikareal I" wird der Bereich nördlich des Sondergebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
zu 2 Regionalverband Südl. Oberrhein		<p>Darüber hinaus haben wir betreffend der Begründung zum Bebauungsplan folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziff. 2.4 ist zu aktualisieren: Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan wurde am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau genehmigt. Durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung, die voraussichtlich Ende September 2017 erfolgt, wird der gesamtfortgeschriebene Regionalplan rechtsverbindlich. - Die Ausführungen zur perspektivischen Betrachtung des Integrationsgebots unter Ziff. 3.2.3 können unter Einbeziehung des geplanten Gee nicht nachvollzogen werden. - Um Missverständnisse zu vermeiden, muss der letzte Satz unter Ziff. 3.2.5 in dem Sinne konkretisiert werden, dass die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von max. 750 m² für die Verwaltungsgemeinschaft Biberach, Nordrach, Oberharmersbach und Zell standortgerecht dimensioniert ist. - Hinsichtlich des Kongruenzgebots unter Ziff. 3.2.6 sollte inhaltlich auf das Acocella-Gutachten (Ziff. 5.3) Bezug genommen werden. Der vorletzte Absatz ("Der Drogeriemarkt ist laut") ist besser Ziff. 3.2.5 zuzuordnen, da es sich hier mehr um die Erforderlichkeit der Grundversorgung handelt. 	<p>Des Weiteren kann damit der Standort des geplanten Drogeriemarktes auch entsprechend den Aussagen der "gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes", Büro Dr. Acocella, perspektivisch als städtebaulich integriert gewertet werden.</p> <p>Ziff. 2.4 des Erläuterungsberichts wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Da die Fläche nördlich der Sonderbaufläche als Mischbaufläche ausgewiesen wird, kann der Standort perspektivisch als städtebaulich integriert gewertet werden.</p> <p>Pkt. 3.2.5 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Pkt. 3.2.6 wird entsprechend um die Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme ergänzt. Der Pkt. 3.2.5 im Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	02.08.2017	Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis. Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann deshalb derzeit nicht erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
zu 3 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt		<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss 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.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 20.07.2017. Aus Sicht des Regionalverbands Südlicher Oberrhein widerspricht die derzeitige Planung einem Ziel der Raumordnung (Integrationsgebot). Eine Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans kann deshalb derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wurde aufgenommen. Im Anschluss an die Sonderbaufläche wird eine Mischbaufläche ausgewiesen. Im parallel zur Änd. des FNP aufgestellten B-Plan "Gewerbegebiet Keramikareal I" wird der Bereich nördlich des Sondergebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich.</p> <p>Des Weiteren kann damit der Standort des geplanten Drogeriemarktes auch entsprechend den Aussagen der "gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes", Büro Dr. Acocella, perspektivisch als städtebaulich integriert gewertet werden.</p>
		<p>Zu Ziffer 1 der Begründung weisen wir darauf hin, dass uns bislang kein Antrag auf Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorliegt und diese somit auch nicht rechtswirksam ist.</p> <p>Wir weisen auf den neu formulierten § 4 a Abs. 4 BauGB hin, 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 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>Wird zur Kenntnis genommen, der Erläuterungsbericht dahingehend angepasst, dass die 3. Änd. noch nicht genehmigt ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bei der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage entsprechend beachtet.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
- Amt für Umweltschutz	02.08.2017	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen im Einvernehmen mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten keine Bedenken gegen die beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Keramikareal I" vom 03.07.2017.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	02.08.2017	<p><u>I. Oberflächengewässer</u> 1. Gewässerrandstreifen Sachstand Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des Gewerbekanal berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante.</p> <p>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.</p> <p>2. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete Sachstand Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes 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 Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.</p>	<p>Der Gewässerrandstreifen wird im B-Plan "Gewerbegebiet Keramikareal I" entsprechend ausgewiesen und planungsrechtlich festgesetzt. Eine Darstellung im FNP ist aufgrund des kleinen Planmaßstabs nicht möglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Stellungnahme/Beschlussvorschlag</i>
zu	- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Fachtechnische Beurteilung</p> <p>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“.</p> <p>Durch bauplanungsrechtliche Vorgaben ist sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers vermieden werden, - Anlagen wassergefährdender Stoffe, dazu gehören auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen, so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können und - wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können. <p>Anregungen und Hinweise</p> <p>Im schriftlichen Teil (Erläuterungsbericht) zum Flächennutzungsplan empfehlen wir, den o. g. Sachstand in einem Kapitel „Altlasten/altlastverdächtige Flächen“ aufzunehmen. Ergänzend empfehlen wir die beigefügten Listen über die Altlasten/altlastverdächtige Flächen, Industrie-/Gewerbestandorte und schädliche Bodenveränderungen der Gemeinden Biberach, Nordrach und Oberharmersbach und der Stadt Zell a. H. aufzunehmen.</p> <p>Die beigefügten Listen geben den Bearbeitungsstand beim Landratsamt Ortenaukreis vom 1. Juli 2017 wieder.</p> <p>Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Die Flächen werden im FNP noch entsprechend als HQextrem gekennzeichnet.</p> <p>Die Vorgaben werden i.R.d. B-Plans entsprechend festgesetzt.</p> <p>Die Liste der Altlasten / altlastverdächtige Flächen wird in den Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Stellungnahme/Beschlussvorschlag</i>
zu	- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<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. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes 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><u>I. Oberflächengewässer</u> 1. Umfang und Detaillierungsgrad Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer • Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung • Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehaushalt) • Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung) • Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen • Schadstoffeintrag 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Oberflächengewässer sind von den Flächenausweisungen nicht direkt betroffen. Ein erforderlicher Gewässerrandstreifen entlang des Gewerbekanal wird im parallel zur FNP-Änderung aufgestellten B-Plan ausgewiesen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
zu - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		<p>II. Grundwasser</p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung) • Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs • Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten • Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung) • Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten • Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers <p>Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p>	<p>Im Rahmen des FNP-Umweltberichts wurde bereits prognostiziert, dass sich bei Realisierung der Planung die Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung verändert.</p> <p>Detailliert wird im Rahmen des B-Plan-Umweltberichts darauf eingegangen.</p>
- Amt f. Gewerbeaufsicht, Immissionschutz u. Abfallrecht	02.08.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
- Straßenbauamt	05.09.2017	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung haben wir bereits mit Schreiben vom 20. Juli 2017 zum B-Plan "Gewerbegebiet Keramikareal I" eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden von unserer Seite zur FNP-Änderung nicht geltend gemacht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
- Gesundheitsamt	02.08.2017	Wenn bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten ist, haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
- Amt für Vermessung und Flurneuordnung	02.08.2017	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt f. Landwirtschaft	02.08.2017	<p>Zu dem derzeit im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keramikareal I“ in Zell a. H. haben wir mit Schreiben vom 14.07.2011, Az.: 411-2511-Zell a. H., Stellung bezogen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme, die aufrecht erhalten wird.</p> <p>Die in dieser Stellungnahme getroffenen Aussagen gelten auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H.</p> <p>Danach wird durch das Plangebiet 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, Plan-satz 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 Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Zell a. H. ist sich der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bewusst. Seit ca. 10 Jahren hat die Stadt Zell a. H. versucht, einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu finden. Bereits 2007 wurde i.R. der Einzelhandelsuntersuchung ein Defizit im Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie festgestellt, was durch die Schließung des Schleckermarktes in der Innenstadt 2012 noch verstärkt wurde. Ein untersuchter Standort in der Innenstadt schied letztendlich aus, da die Stadt nahezu 10 Jahre vergeblich einen Investor gesucht hat. Der zweite Standort am Bahnhof schied im Hinblick auf den ungünstigen Standort sowie anderweitige Planungsinteressen der Stadt aus. Insofern gab es keine Alternative zur jetzt ausgewiesenen Fläche. Für den jetzigen Standort spricht die räumliche Nähe zum Lebensmittelmarkt, was u.a. Vorteile beim Parkverkehr beim Einkaufen in beiden Märkten verspricht.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
zu - Amt f. Landwirtschaft		<p>Für die überplanten Flächen liegen uns 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 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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4 LRA Ortenaukreis - Herr Kaiser Naturschutzbeauftragter		Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
5 Netze Mittelbaden GmbH, Lahr	14.07.2017	<p>Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen - im Plan mit Z1 und Z2 dargestellt - muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen unser 20-/0,4-kV-Versorgungsnetz erweitert werden. Ergänzend hierzu ist zentral im Plangebiet die Aufstellung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Keramikareal I" wird eine detaillierte Stellungnahme abgegeben.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
6 Netze BW GmbH, Stuttgart	06.07.2017	Keine grundsätzlichen Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
7 bnNETZE GmbH	11.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
8 Deutsche Telekom Technik GmbH	24.07.2017	Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Wir werden zu dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Keramikareal I" detailliert eine Stellungnahme abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
9 Polizeipräsidium Offenburg	11.07.2017	Keine Anregungen	
10 terranets bw GmbH	04.07.2017	Leitungen und Anlagen des Unternehmens sind von den Änderungen nicht betroffen. Im räumlichen Geltungsbereich des FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH. Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, wird um erneute Beteiligung gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.
11 Netze BW GmbH		Keine Stellungnahme	
12 Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig	24.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
13 Abwasserzweckverband Kinzig- und Harmersbachtal	04.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Stellungnahme/Beschlussvorschlag</i>
14 Handwerkskammer Freiburg		Keine Stellungnahme	
15 Industrie- und Handelskammer Südl. Oberrhein	02.08.2017	<p>Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert: Der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 20.7.17 schließen wir uns in vollem Umfang an. Ergänzend möchten wir zum Planerstentwurf Folgendes noch anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu Ziffer 2.3 (LEP) des Erläuterungsberichtes (LEP betreffend) möchten wir ergänzen, dass (auch) im LEP Ziele und Grundsätze (v.a.) zu großflächigem Einzelhandel enthalten sind, die zudem die Basis für die Regelungen im Regionalplan bilden. - Es wird um Prüfung gebeten, ob die Darstellungen (und Beschreibung der Flächen) im FNP und im Bebauungsplan tatsächlich vollständig miteinander kongruent sind. Hierzu wird u.a. angeregt, die Flächenbezeichnungen so zu platzieren, dass die darunter liegenden Flächen noch sichtbar und identifizierbar sind (betrifft südliche kleine GEE-Fläche). Sollte im Erläuterungsbericht nicht noch auf diese GEE-Fläche eingegangen werden und erläutert werden, warum diese ggf. auch als S-Fläche dargestellt werden kann? Um welche Fläche geht es bitte im vorletzten Absatz unter Ziffer 3.2.2 des Erläuterungsberichtes? - Die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes ist raumordnerisch nur zu rechtfertigen, wenn die entsprechende Kaufkraft aller Verbandsgemeinden mit einbezogen wird bzw. werden kann. Unter Ziffer 3.2.6 (Kongruenzgebot) wird die Beschlusslage in den vier Verbandsgemeinden erläutert. Es wird angeregt, die besondere Situation inkl. Beschlusslage und der getroffenen Vereinbarungen in einem separaten Unterpunkt zu behandeln oder in Ziffer 3.2.1 zu integrieren. 	<p>Die Ziff. 2.3 des Erläuterungsberichts zur 4. Änd. des FNP wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Darstellung der Flächen im FNP und B-Plan wurde nochmals geprüft und abgestimmt. Das Flächensymbol wird noch entsprechend verschoben.</p> <p>Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird die gewerbliche Fläche in Mischbaufläche umgewandelt. Die Flächenbeschreibung wird noch ergänzt, es handelt sich um die ausgewiesene gewerbliche Baufläche nördlich und östlich der Zeller Keramik. Die Beschlusslage in den 4 Verbandsgemeinden wird bereits in Ziff. 3.2.6 ausführlich dargestellt und kann ergänzend noch in Ziff. 3.2.1 aufgenommen werden.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
zu 15 Industrie- und Handelskammer Südl. Oberrhein		<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnerisch relevant (und in der beigefügten gutachterlichen Auswirkungsanalyse auch so behandelt) ist die künftig benachbarte Platzierung von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt: Es wird daher für notwendig erachtet, für den im Zusammenhang mit dem aktuellen Verfahren für den Drogeriemarkt sowie in Agglomeration mit dem zu betrachtenden und mitbetrachteten benachbarten EDEKA-Vollsortimenter, der zudem eine bestandsorientierte Erweiterung erfahren (können) soll, die derzeit unspezifische Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ in „Großflächiger Lebensmittelmarkt, VKF max. 1.300 m²“ abzuändern bzw. zu korrigieren. (Wenn gewünscht, könnte natürlich auch die derzeit zulässige VKF mit aufgenommen werden.) Aus unserer Sicht fordert auch der baden-württembergische Einzelhandelserlass sinngemäß die Aufnahme einer Kennziffer, mit der die Auswirkungen eines Vorhabens sicher beurteilt werden können (s. dort Ziffer 4.2.2). - Kleiner Hinweis: Sollte die Überschrift in Ziffer 2.2 nicht besser (bspw.) „Vorgaben der Raumordnung“ heißen, um Missverständnisse vermeiden zu können? 	<p>Die Bezeichnung "Einkaufsmarkt" stammt noch aus der ursprünglichen Fassung des rechtswirksamen FNP i.d.F. von 1999, der zwischenzeitlich digitalisiert wurde. Die S-Fläche des Edeka-Marktes ist zwar nicht Gegenstand der 4. Änd. des FNP, die Bezeichnung wird dennoch redaktionell entsprechend dem Bestand (Lebensmittelmarkt mit VKF = 1.200 m²) geändert.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Überschrift entsprechend geändert.</p>
16 Handelsverband Südbaden e.V.	31.07.2017	<p>Wir beziehen uns auf das Abstimmungsgespräch vom 18.01.2017. In diesem Gespräch wurde uns 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 / Parfümeriewaren angeboten werden können. 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.</p>	<p>Im Erläuterungsbericht wurde unter Pkt. 3.2.3 ausführlich dargelegt, dass eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht möglich ist.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des RP Freiburg, des RVSO und der IHK wird die gewerbliche Baufläche in eine Mischbaufläche umgewandelt.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Stellungnahme/Beschlussvorschlag</i>
zu 16 Handelsverband Südbaden e.V.		<p>In der Stellungnahme des Regionalverbandes wurde ausführlich das Thema Integration erörtert. Diese Aussagen können wir nur voll unterstützen.</p> <p>In Punkt 3.2.2. wird erwähnt, dass der geplante Standort ca. 250 Meter außerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevanten Einzelhandel liegt. Vergleicht man diese Karte 3 im Gutachten vom Büro Acocella, entnimmt man dort eine Entfernung von 575 Metern. Wir bitten dies zu berücksichtigen. 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.</p>	<p>Die Anregung wurde aufgenommen. Im Anschluss an die Sonderbaufläche wird eine Mischbaufläche ausgewiesen. Im parallel zur Änd. des FNP aufgestellten B-Plan "Gewerbegebiet Keramikareal I" wird der Bereich nördlich des Sondergebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist eine Wohnnutzung in diesem Bereich möglich.</p> <p>Des Weiteren kann damit der Standort des geplanten Drogeriemarktes auch entsprechend den Aussagen der "gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes", Büro Dr. Acocella, perspektivisch als städtebaulich integriert gewertet werden.</p> <p>Die Entfernung wurde nochmals geprüft. Die Entfernung von 250 m ist korrekt. Durch die Verkleinerung des Gutachtens beim Versand der Plan- und Textunterlagen zur Beteiligung stimmt der angegebene Planmaßstab nicht mehr, so dass es hier zu diesem Missverständnis kam.</p> <p>Grundsätzlich kann zentrenrelevanter Einzelhandel nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. Nachdem andere Standorte ausschieden, wurde mit dem Standort für den Drogeriemarkt ein Standort gefunden, mit dem perspektivisch das Integrationsgebot noch eingehalten wird.</p> <p>Weiterer Einzelhandel ist in diesem Bereich jedoch nicht gewollt, um so ein Ausbluten der Innenstadt im Hinblick auf den Einzelhandel zu verhindern.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
zu 16 Handelsverband Südbaden e.V.		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 Marktes nur darstellbar wird, wenn das Potential der Verwaltungsgemeinschaft angesetzt wird. Mit dieser Ansiedelung wird in Zell das Angebot für Drogeriewaren somit gebündelt. Zusätzliche Entwicklungen für diesen Sortimentsbereich sind danach kaum darstellbar.	In Pkt. 3.2.5 zur standortgerechten Dimensionierung / Erforderlichkeit der Grundversorgung wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von max. 750 m ² der geplante Drogeriemarkt für die Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. mit der Stadt Zell a.H., den Gemeinden Biberach, Nordrach und Oberharmersbach standortgerecht dimensioniert ist.
17 Unitymedia BW GmbH	20.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Landesnaturschutzverband BW		Keine Stellungnahme	
19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Stuttgart	04.07.2017	Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage bis zu einer Bauhöhe von 30 m über Grund bestehen keine Bedenken. Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordination ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20 Verwaltungsgemeinschaft Wolfach	27.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
21 Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach	04.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
22 Gemeindeverwaltungsverband Oberes Renchtal	11.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Stellungnahme/Beschlussvorschlag
23 Verwaltungsgemeinschaft Haslach	04.08.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
24 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal	13.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
25 Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach	25.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
26 Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch-Renchen-Lautenbach	24.07.2017	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
27 Gemeinde Biberach	14.08.2017	Wir weisen auf unsere Stellungnahme vom 31.05.2017 zur Entwurfsbilligung und zum Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hin. Innerhalb der Offenlagefrist sind keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern bei der Gemeinde Biberach eingegangen.	Wird zur Kenntnis genommen.

I.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit wurden seitens der Bürger keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 23.10.2017 LIF-ba-ta
29.11.2017 LIF-ta

(☐ 113Töb02.doc)

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