

5. Änderung FNP Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim

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

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21 Raumordnung – Bauwesen	02.04.2019	<p>Zur 5. Änderung, die die Darstellung einer Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarktes mit max. 650 m² Verkaufsfläche und ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche umfasst, fand bereits eine umfassende Vorabstimmung statt (s.a. Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 22.03.2019). In der Flächennutzungsplanänderung wird das Ergebnis dieser Vorabstimmung umgesetzt, in deren Rahmen wir bereits die Vereinbarkeit der Planung mit dem Integrationsgebot im Sinne von Plansatz (PS) 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) bestätigt hatten.</p> <p>Zur Beurteilung der übrigen einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung (PS 3.3.7 ff. LEP) liegt eine gutachterliche Stellungnahme der GMA vor, wonach wir davon ausgehen, dass das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot sowie das Kongruenzgebot, letzteres gemessen an dem aus den Gemeinden Schwanau und Meißenheim bestehenden Verflechtungsbereich des Doppel-Unterzentrums, nicht verletzt werden.</p> <p>Aus diesen Gründen sind auch zur 5. Flächennutzungsplanänderung weder Bedenken noch Anregungen vorzutragen.</p> <p>In Bezug auf die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für den "sonstigen Einzelhandel" auf Bebauungsplanebene bitten wir, den Hinweis des Regionalverbands zu beachten.</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der gutachtlichen Stellungnahme der GMA wie auch in der Begründung zur 5. Änd. des FNP wird dargelegt, dass das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot sowie das Kongruenzgebot nicht verletzt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Empfehlung Planer zu Anregungen des RVSO.</p>
Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau			

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
Abt. 5 Gewässer u. Boden, Störfallbetriebe		Keine Stellungnahme	
Abt. 4, Ref. 47.1 Straßenwesen u. Ver- kehr, Dienststelle Of- fenburg		Keine Stellungnahme	
Ref. 53.3 – Dienstsitz Offenburg		Keine Stellungnahme	
2 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	
3 Regionalverband Südlicher Oberrhein	22.03.2019	<p>Eine Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung erfolgte zwischen der Gemeinde Schwanau, der Gemeinde Meißenheim, dem Regierungspräsidium Freiburg, der IHK, dem Handelsverband und uns. Zum GMA-Gutachten vom 07.11.2018 sollten sich o.g. Behörden bis Mitte Januar 2019 äußern.</p> <p>Dies erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2019. Die endgültige Fassung des Gutachtens wurde uns am 31.01.2019 zugesandt. Da es noch zu kleineren Ergänzungen kam, hätte u.E. das Erstellungsdatum angepasst werden müssen.</p> <p>Wir begrüßen, dass die 5. FNP-Änd. die Einzelhandelsvorhaben unmissverständlich darstellt. Aus Gründen der Rechtssicherheit des folgenden B-Plans weisen wir darauf hin, dass bei der Festsetzung, insbesondere der VKF für den "sonstigen Einzelhandel", das "Windhundprinzip" (s. BVerwG 4 CN 3.07, Urteil v. 3.4.08) nicht zum Tragen kommen darf.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen, das Gutachten erhält ein Änderungsdatum vom 28.01.2019.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Regionalverband Südlicher Oberrhein		Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	15.04.2019	Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§ 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 203 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Verbandssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der öffentlichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB. Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Untere Naturschutzbehörde	15.04.2019	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Aufgrund der Lage und der Vorbelastung ist mit einem artenschutzrechtlich kritischen Konflikt nicht zu rechnen, wenn die Vermeidungsmaßnahmen (VM 1-VM 3) in der artenschutzrechtlichen Abschätzung (Bioplan, November 2018) umgesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden im B-Plan "Nahversorgung Schwanau Süd / Nonnenweier" festgesetzt und sind damit umzusetzen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu - Untere Naturschutzbehörde		Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht mit einer Eingriff-/Ausgleichsbilanz darzustellen und das Defizit entsprechend auszugleichen.	Wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Ausgleich wird im Rahmen des B-Plans "Nahversorgung Schwanau Süd / Nonnenweier" festgesetzt.
- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		<p>Geschützte Flächen (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, Biotope, Naturdenkmäler) sind nicht betroffen.</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 25. Februar 2019 übersandten Flächennutzungsplan sind nachstehende Abklärungen erforderlich.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p> <p>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p><u>I. Wasserversorgung</u></p> <p>Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine öffentlichen oder privaten Wasserversorgungsanlagen.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Das Bebauungsgebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p> <p><u>II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</u></p> <p>Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Gemeinde Schwanau die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Nahversorgung im OT Nonnenweier.</p> <p>Gemäß den Antragsunterlagen soll das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten bzw. versickert werden. Dabei wird auf das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan verwiesen. Der Bebauungsplan wurde uns bisher noch nicht vorgelegt.</p> <p>Im Dezember 2019 wurde uns der Entwurf des Entwässerungskonzepts per Mail vorgelegt. Dabei soll das komplett anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Eine grobe Vorabstimmung zum Entwässerungskonzept erfolgte mit dem Planer (Herr Plangger von Unger Ingenieure).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist i.R.d. B-Planverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Das B-Planverfahren wurde zwischenzeitlich eingeleitet.</p> <p>Die Entwässerung wurde i.R.d. B-Planes detailliert geprüft. I.R.d. B-Planverfahrens kann das LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hierzu Stellung nehmen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		<p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW sowie auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.</p> <p>Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei uns einzureichen, um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens (Versickerungsanlage) zu vermeiden.</p> <p>III. Altlasten</p> <p>Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Altlasten, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert. Die Lage von möglichen altlastrelevanten Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Flächennutzungsplans ist über den gemeindeeigenen UDO-Zugang (Umwelt- Daten und Karten Online) einzusehen.</p> <p>In den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans befinden sich nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen.</p> <p>IV.</p> <p>Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, „Grundwasserschutz“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		<p>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.</p> <p>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. Grundwasser</u> 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>Im Umweltbericht, der zum B-Plan "Nahversorgung Schwanau Süd / Nonnenweier" zu erstellen ist, werden Aussagen bzgl. der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden getroffen.</p> <p>Planungsalternativen bestehen nicht, da bereits im Parallelverfahren der B-Plan "Nahversorgung Schwanau Süd / Nonnenweier" aufgestellt wird.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		Der beabsichtigte Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „ Oberflächengewässer “ und „ Boden/Altlasten “ aus unserer Sicht ausreichend.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt f. Gewerbeaufsicht, Immissionschutz u. Abfallrecht	15.04.2019	Keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
- Gesundheitsamt	15.04.2019	<u>Flächenausweisungen/Umnutzungen auf Gemarkung Schwanau:</u> <u>OT Nonnenweier (N)</u> <u>N 1 Neuausweisung einer Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“</u> Eine abschließende Bewertung ist uns erst nach Erhalt des Lärmgutachtens möglich.	I.R.d. B-Planverfahrens wird dem Gesundheitsamt das Lärmgutachten zugesandt.
- Straßenbauamt	15.04.2019	Zum jetzigen Zeitpunkt werden zu o. g. Änderungen des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht. Die Details sind i.R. der verbindlichen Bauleitplanung in den einzelnen Bebauungsplanverfahren mit uns abzustimmen. Auflagen, die sich bei Vorlage der Bauanträge ergeben, bleiben vorbehalten.	Das Straßenbauamt wird auch i.R.d. B-Planverfahrens als Behörde beteiligt und kann in diesem Rahmen eine Stellungnahme zur konkreten Planung abgeben.
- Amt f. Flurneuordnung u. Landentwicklung	15.04.2019	<u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt f. Vermessung	15.04.2019	<u>untere Vermessungsbehörde:</u> Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt f. Landwirtschaft	15.04.2019	Durch die Neuausweisung einer Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und sonstigem Einzelhandel“ am nördlichen Ortsrand von Nonnenweier westlich der L 100 soll die Nahversorgung für die Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier gesichert und das Angebot für die umliegenden Ortschaften ergänzt werden	

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu - Amt f. Landwirtschaft		<p>Flächeninanspruchnahme</p> <p>Die Fläche der geplanten Sonderbaufläche beträgt ca. 1 ha und wird derzeit von einem Bewirtschafter ackerbaulich zum Anbau von Körnermais genutzt.</p> <p>Bei dem überplanten Grundstück auf Flurstück Nr. 4542 handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).</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 des neuen Planungsgebietes und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.</p> <p>Eine Existenzgefährdung des Bewirtschafters liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p>	<p>Die Gemeinde Schwanau ist sich der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen der Vorrangflur Stufe 1 bewusst. Da jedoch mit Ausnahme der Flächen, die östlich des Ortsteils Nonnenweier liegen, die Ortslage von Landwirtschaftsflächen mit bester Bodenqualität umgeben ist und die östlichen Flächen aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie im Hinblick auf die Verkehrsanbindung nicht geeignet sind, ist im Hinblick auf die Stärkung der Nahversorgung eine Flächeninanspruchnahme von hochwertigen Landwirtschaftsflächen erforderlich.</p> <p>In der Abwägung ist das öffentliche Interesse der langfristigen und zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung höher zu werten. Für den gewählten Standort spricht die zentrale Lage in der Gesamtgemeinde und die räumliche Nähe zu den Wohngebieten im OT Nonnenweier, ebenso die gute fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu - Amt f. Landwirtschaft		<p>Immissionsschutz Das Planungsgebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen an. Auch diese werden derzeit ackerbaulich genutzt, überwiegend zum Anbau von Körnermais. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln sollte eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke gepflanzt werden.</p> <p>Erschließung Wir weisen darauf hin, dass die Wirtschaftswege westlich und östlich des Plangebiets auch während der Bauphase zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen angeschlossen werden müssen. Parallele Inanspruchnahme der Wirtschaftswege für den Baustellenverkehr und den landwirtschaftlichen Verkehr führen zu massiver Beeinträchtigung für die Landwirtschaft. Gerade in Erntezeiten bei Abtransport von Ernteerzeugnissen muss der reibungslose landwirtschaftliche Betrieb durch die Notwendigkeit des Maschinen- und Geräteeinsatzes ungestört möglich sein. Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung muss gewährleistet sein. Hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausreichende Tragfähigkeit der Straße - Parkverbote auf den Zuwegungen zu LF - Problemlose Zufahrt von Feldwegen auf Nutzflächen/ Feldwegen auf Straßen (Niveauunterschiede) 	<p>Der Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche ist i.R.d. B-Plans detailliert zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist i.R.d. B-Plans detailliert zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu - Amt f. Landwirtschaft		<p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Hinsichtlich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen weisen wir aus landwirtschaftlicher Sicht auf folgendes hin: Priorität sollten Aufwertungen vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten, haben. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf</p> <ol style="list-style-type: none"> ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen. Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen. <p>Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik <p>Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind i.R.d. B-Plans detailliert zu prüfen, die Belange der Landwirtschaft sind dabei zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>	
5		Naturschutzbeauftragter Herr Hepfer	Stellungnahme erfolgt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	
6	08.03.2019	Netze Mittelbaden GmbH & Co., Lahr	Fläche N1 Gemarkung Nonnenweier: Bei der Neuausweisung der Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und Einzelhandel" am nördlichen Ortsrand Nonnenweier wird die Anbindung und Montage einer neuen Trafostation notwendig. Hierzu haben bereits Gespräche mit dem Investor sowie dem RP Freiburg (Projekt Rückhalteraum Elzmündung/Versorgung Brunnengalerie 1) stattgefunden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden wir die Versorgungsfläche "Trafostation" sowie das Leitungsrecht für die "20-kV-Kabeltrasse" auf Grundlage von § 9 (Abs. 12, 13, 21) des BauGB ausweisen lassen.	Die erforderliche Trafostation sowie die entsprechenden Leitungsrechte sind im B-Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.
7	01.03.2019	Netze BW GmbH, Stuttgart	In den ausgewiesenen Flächen der 5. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim unterhalten wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zu den FNP-Änderungen keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	27.02.2019	Deutsche Telekom Technik GmbH	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Auf das übersenden von Bestandsplänen wird zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen der Aktualität und der Größe des Plangebietes verzichtet. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
9	04.03.2019	Polizeipräsidium Offenburg	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
10 EnBW Regional AG		Keine Stellungnahme	
11 Wasserversorgungsverband Ried		Keine Stellungnahme	
12 Abwasserzweckverband Friesenheim		Keine Stellungnahme	
13 Handwerkskammer Freiburg		Keine Stellungnahme	
14 IHK Südlicher Oberrhein	28.03.2019	<p>Das Vorhaben wurde mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange sowie dem Handelsverband Südbaden vorabgestimmt. Auch eine gutachtliche Auswirkungsanalyse zum Vorhaben war hier Thema. Bisher war als dritter Einzelhandelsbaustein des Vorhabens ein Hofladen benannt und von den raumordnerischen Auswirkungen her mit untersucht worden.</p> <p>Der geplante Drogeriemarkt ist auf ein Kaufkraftpotenzial angewiesen, welches deutlich über die in der Gemeinde Schwanau vorhandene Kaufkraft für Drogeriewaren hinausgeht. Die Grundversorgung - auch mit Drogeriewaren - steht jedoch jeder Gemeinde für sich zu.</p> <p>Einigkeit bestand in den Vorabstimmungen darin, dass die Realisierung eines Drogeriemarktes (in Kombination mit einem Lebensmitteldiscounter) in Schwanau nur im Verbund mit der Gemeinde Meißenheim als zugehörigem zweiten Teil-Unterkern möglich ist, d.h. nur dann, wenn das Kaufkraftpotenzial von Meißenheim für Drogeriewaren einbezogen werden kann und in diesem Sinne eine Zustimmung der Gemeinde Meißenheim erfolgt ist. Da die Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim die hierzu notwendige FNP-Änderung beschlossen hat, wird davon ausgegangen, dass ein solches Einverständnis besteht.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war die Einrichtung eines Hofladens angedacht. Zwischenzeitlich bestehen seitens des Investors andere Überlegungen für eine ergänzende Nutzung wie z.B. Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, o.ä.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 14 IHK Südlicher Oberrhein		<p>Es wird angeregt, diese besondere raumordnerische Situation im FNP-Planentwurf zu thematisieren und darzulegen.</p> <p>Des Weiteren werden folgende Anregungen gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum dritten, bislang unbestimmten Einzelhandelsbaustein wird empfohlen, bereits auf FNP-Ebene den „sonstigen Einzelhandel“ auf nahversorgungsrelevante Sortimente einzugrenzen. Die in der Begründung aufgeführten Beispiele und Ausführungen legen nahe, dass dies ohnehin Ziel der Planung ist. <p>Auch mit dem weiter angegebenen Ziel einer Ergänzung und Abrundung des Angebotes der beiden größeren Märkte würde dies korrespondieren. Da für die beiden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft bisher kein Einzelhandelskonzept vorliegt, wird angeregt, sich bei der Sortimentsdefinition auf die Sortimentsliste des Regionalplanes 3.0 zu beziehen (s. dort Begründung zu Plansatz 2.4.4.6). Dies dürfte U.E. unproblematisch sein und Rechtssicherheit bieten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Begründung: <ul style="list-style-type: none"> • Zum 4. Absatz auf S. 3 wird angeregt, zu konkretisieren was hiermit gemeint ist oder den Absatz zu streichen, da die jetzige Formulierung missverstanden werden könnte. • S. 3 und 4. "fußläufiger Nahbereich": Es wird angeregt, die beiden betroffenen Passagen leicht abzuändern und einheitlich zu fassen. Unter "fußläufiger Erreichbarkeit" wird allgemein eine Akzeptanz von 10 min Laufzeit verstanden, was i.d.R. einem Radius von 500 m entspricht. Mit Fahrrad dürfte der Vorhabenstandort jedoch für den gesamten Siedlungsbereich von Nonnenweier gut erreichbar sein. 	<p>Im Kapitel 4.1 Kongruenzgebot wird bereits darauf eingegangen, dass den Berechnungen und dem Nachweis, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird, der Verflechtungsbereich, also das gemeinsame Untzentrum Schwanau-Meißenheim zugrunde gelegt werden.</p> <p>Im parallel dazu aufgestellten, vorhabenbezogenen B-Plan wurde für den Bereich SO3 (sonstiger Einzelhandel) mit einer max. VKF = 150 m²) festgesetzt, dass Vergnügungstätten, Spielhallen und Wohnungen - mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss - ausgeschlossen sind. Eine weitergehende Festsetzung, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind, ist im weiteren B-Planverfahren zu prüfen.</p> <p>Der Absatz kann entfallen.</p> <p>Die Angaben wurden aus der gutachtlichen Stellungnahme der GMA übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 14 IHK Südlicher Oberrhein		<ul style="list-style-type: none"> S. 6 u. 7, Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot: Es wird darum gebeten, folgende hier getroffenen Aussagen zu relativieren: Bspw. kann dem nicht gefolgt werden, dass für den systemgleichen Wettbewerber Netto in Meißenheim „von keinen Umsatzrückgängen auszugehen“ seien (s. hierzu auch bspw. GMA-Gutachten S. 52, 58). Zudem wird u.E. durch den neuen Handelsstandort in Nonnenweier der südliche Teil von Schwanau zwar maßgeblich gestärkt. Ottenheim und dessen Ortskern werden jedoch weiter geschwächt werden. <p>Auch die Gutachterin schließt wohl nicht aus, dass zumindest einer der beiden kleinen noch bestehenden Lebensmittelmärkte schließen wird. Zudem bleibt aus unserer Sicht die Frage, ob hier nicht bereits unterhalb von 10 Prozent wettbewerbliche in städtebauliche Wirkungen umschlagen können, weiter unbeantwortet.</p> <p>Es wird befürchtet, dass bei Vorhabenrealisierung letztendlich beide Nahversorger schließen müssen. Die Nahversorgung in Ottenheim mit Lebensmitteln würde sich dann einzig und allein auf eine Metzgerei beschränken.</p> <p>Es wird angeregt, das Erstellungsdatum der Auswirkungsanalyse auf das letzte Änderungsdatum (3. Version vom 28.1.2019) zu aktualisieren und in den Bauleitplanverfahren auf diese Version Bezug zu nehmen.</p>	<p>Das Gutachten bewertet die Situation wie folgt:</p> <p>"Die Anbieter in Meißenheim werden folglich mit Umsatzumlenkungen in einer Größenordnung von 10 % zu rechnen haben. Diese sind jedoch insofern zu relativieren, als dass Umsatzrückgänge eher als Kundenrückbindungen nach Nonnenweier anzusehen sind. Neben Netto in Meißenheim ist hier v. a. Penny in Kürzell betroffen."</p> <p>Die Begründung wird noch entsprechend geändert.</p> <p>Das Gutachten bewertet die beiden Märkte mit einer "nicht über den Ortsteil hinausgehenden Bedeutung".</p> <p>"Die beiden Märkte in Ottenheim haben keine über den Ortsteil hinausgehende Bedeutung. Größere Einkäufe werden bereits in Allmannsweier, Meißenheim oder Lahr getätigt. Statt nach Meißenheim oder Allmannsweier zu fahren, kann in Zukunft auch nach Nonnenweier gefahren werden. Dadurch ändert sich aber für die Anbieter in Ottenheim nichts.</p> <p>Die vorhandenen kleinstrukturierten Anbieter können nur den Grundbedarf im Ortsteil decken. Diese Funktion können sie auch nach Realisierung des Projektes in Nonnenweier weiter wahrnehmen."</p> <p>Aus dieser Bewertung lassen sich keine Rückschlüsse auf eine eventuelle Schließung der beiden Nahversorger ziehen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, das Gutachten erhält das Änderungsdatum vom 28.01.2019.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
15 Handelsverband Südbaden e.V.	29.03.2019	<p>Im Ortsteil Nonnenweier der Gemeinde Schwanau soll ein neuer Handelsstandort mit einem Lebensmittelmarkt (maximale Verkaufsfläche 800 qm). Drogeriemarkt (maximale Verkaufsfläche 650 qm) sowie eine Fläche für „sonstigen Einzelhandel“ mit 150 qm entstehen. Der Werdegang ist treffend durch die Stellungnahme der IHK vom 28.03.2019 dargelegt. Der Gutachter führt schlüssig aus, dass das Konzentrationsgebot und das Kongruenzgebot für die Verwaltungsgemeinschaft, im Besonderen was den Sortimentsbereich Drogerie anbelangt, eingehalten wurde. Auch die Aussagen zum Integrationsgebot sind nachzuvollziehen. Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes geht der Gutachter davon aus, dass sich die systemgleichen Anbieter in Kürzell und Meißenheim am oberen Rand der Umsatzumverteilung des aus raumordnerischer Sicht zulässigen Bereichs bewegen, wobei sich beide Märkte an einer Ortsrandlage befinden. Dieser Wert ist sicher auch deshalb nachzuvollziehen, da der autoorientierte Kunde gerne auch Handelsstandorte aufsucht, die ein One-Stop-Shopping ermöglichen. Die Aussagen zum Edeka Markt in Allmannsweier sind nachzuvollziehen.</p> <p>Es sei angemerkt, dass Vollsortimenter auf der ständig vergrößernden Angebotspalette Überlegungen anstellen, wie diese flächenmäßig unterzubringen sind.</p> <p>Die beiden Nahversorger in Ottenheim sind wichtige Faktoren für die dortige Nahversorgung. Aufgrund ihrer Größendimensionierung haben sie sich bisher bereits auf die reine Nahversorgung in Ottenheim konzentriert und hatten wohl ihr Auskommen, obwohl Konkurrenzstandorte auch in Form von discountorientierten Handelsformen vorhanden waren. Das Hinzutreten von neuen Angebotsflächen wird ihre Situation nicht vereinfachen, doch sind die Potenziale besonders im Frischebereich noch nicht voll ausgeschöpft.</p> <p>Es wird angeregt, die Argumentation zur Beeinträchtigung in der Begründung zu relativieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gutachten bewertet die beiden Märkte mit einer "nicht über den Ortsteil hinausgehenden Bedeutung". "Die beiden Märkte in Ottenheim haben keine über den Ortsteil hinausgehende Bedeutung. Größere Einkäufe werden bereits in Allmannsweier, Meißenheim oder Lahr getätigt. Statt nach Meißenheim oder Allmannsweier zu fahren, kann in Zukunft auch nach Nonnenweier gefahren werden. Dadurch ändert sich aber für die Anbieter in Ottenheim nichts.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 15 Handelsverband Südbaden e.V.		Ferner sei darauf hingewiesen, dass im Ladengeschäft für sonstigen Einzelhandel das Sortiment sehr unbestimmt ist, wobei hingegen der Gutachter sehr speziell einen Hofladen untersucht hat.	Die vorhandenen kleinstrukturierten Anbieter können nur den Grundbedarf im Ortsteil decken. Diese Funktion können sie auch nach Realisierung des Projektes in Nonnenweiler weiter wahrnehmen." Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war die Einrichtung eines Hofladens angedacht. Zwischenzeitlich bestehen seitens des Investors andere Überlegungen dahingehend, dass in diesem Teilbereich des Sondergebietes gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans nur Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wohnungen - mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss - ausgeschlossen sind. Eine weitergehende Festsetzung, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind, ist im weiteren B-Planverfahren zu prüfen.
16 Unitymedia BW GmbH	22.03.2019	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
17 Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	26.02.2019	Die Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.		Keine Stellungnahme	

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
19 Stadt Lahr		Keine Stellungnahme	
20 Gemeinde Kappel-Grafenhausen	16.03.2019	Einwände werden nicht erhoben, da die Aufgaben und Belange der Gemeinde Kappel-Grafenhausen nicht berührt sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
21 Gemeinde Neuried		Keine Stellungnahme	

I.R.d. frühzeitigen Beteiligung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Zusammengestellt: Freiburg, den 29.04.2019 LIF-ba (127Töb01.doc)

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