

Gemeinde Walzbachtal

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker“ in Wössingen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 (Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen)

Stellungnahme vom 09.07.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Westlich des bestehenden Lebensmittelmarktes nördlich der Wössinger Straße soll ergänzend ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² für „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,84 ha mit einer Sondergebietsfläche „SO Nahversorgung“ von ca. 0,66 ha. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens hatten wir uns bereits mit Schreiben vom 24.01.2020 zur vorliegenden Planung geäußert.</p> <p>Der Regionalplan legt den Bereich als Grünzäsur fest, deren bauliche Inanspruchnahme gemäß Plansatz PS 3.2.3 ausgeschlossen ist. Im Rahmen vorab geführter Abstimmungsgespräche hatten wir unter der Voraussetzung, dass die Planung möglichst flächensparend - gemeinsame Zufahrt und branchentypischer Stellplatzmehrabbedarf mit dem benachbarten Lebensmittelmarkt - und in Richtung Osten orientiert erfolgt, eine Zustimmung im Sinne des Ausformungsspielraumes in Aussicht gestellt.</p> <p>Die genannten Voraussetzungen sehen wir im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf als erfüllt an. Zudem ist in Ziff. 1.1.1. Art der Nutzung die neueste einzelhandelsbezogene Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019) be-</p>	<p>Die grundsätzlich positive Bewertung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher bewusst entsprechenden Spielraum für die zukünftige Bebauung einräumt. Für den geplanten Markt liegt derzeit nur ein erster Vorentwurf vor. Wird dieser konkretisiert, kann das Baufenster ggf. enger an die Planung angepasst werden.</p>

<p>rücksichtigt. Hierzu möchten wir jedoch zusätzlich noch anregen den Baubereich noch kompakter (derzeit mögliche 2800 m² Grundfläche) zu fassen und eng an der zulässigen Grundfläche von 2.000 m² auszurichten.</p> <p>Um die Planung im Hinblick auf das gewünschte Ziel des Flächensparens zu optimieren und damit auch den Eingriff in die festgelegte Grünzäsur so gering wie möglich zu halten, sollte der rückwärtige Bereich des Marktes, im Vorentwurf als SO-Fläche festgesetzt (Flst.-Nr. 2604), der dortigen Grünfläche zugeschlagen werden. Analog zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderacker“ erscheinen 3 m Abstand (SO) zwischen Baugrenze und Pflanzstreifen ausreichend.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde im parallelen FNP-Verfahren die Entwurfsfassung vorgelegt. Bei Durchsicht der Unterlagen erscheint es Abweichungen im Geltungsbereich (siehe Flst.-Nr. 2600/2) der beiden Verfahren zu geben. Wir bitten um Prüfung und entsprechende Anpassung der Abgrenzungen.</p> <p>Unter Berücksichtigung unserer o. g. Anregungen stehen der vorliegenden Planung keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Eine Reduzierung der Sondergebietsfläche und eine Ausweitung der Grünfläche wird geprüft.</p> <p>Sofern die derzeit im Bebauungsplan vorgesehene Baufläche ausreicht, kann die Abgrenzung im FNP entsprechend angepasst werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme der grundsätzlichen Bewertung des Vorhabens. ▪ Prüfung der Größe des Baufensters sowie einer Vergrößerung der Grünfläche im weiteren Verfahren. ▪ Prüfung einer Angleichung der Sondergebietsabgrenzung im Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan. 	

2 Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 4 (Straßenwesen und Verkehr)

Stellungnahme vom 12.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Werbeanlagen, die am Ort der eigenen Leistung (an der Gebäudefassade) als Hinweisschilder angebracht werden, sind nur zulässig, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der benachbarten Bundesstraße 293 nicht beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere beleuchtete Werbung.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Die Genehmigung von Werbung, die von der Bundesstraße aus einsehbar ist, muss zudem gesondert beantragt werden.	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung im Bebauungsplan, dass der Verkehr auf der B 293 nicht durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden darf. 	

3 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 03.07.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungsercheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau,</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Grundlegende Bedenken gegen die Planung werden nicht geäußert. Es ist davon auszugehen, dass die Baugrundverhältnisse im Zuge eines entsprechenden Gutachtens ermittelt werden.</p>

zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme ▪ Die Einholung der erforderlicher Gutachten erfolgt bei Bedarf im weiteren Verfahren.

4 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg

Stellungnahme vom 08.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vor-drucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 34 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses). Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt wird. Hierzu kann auf private Dienstleister zurückgegriffen werden, die wesentlich kürzere Bearbeitungszeiten haben.</p> <p>Es ist anzumerken, dass im Zuge der Erschließung des Baugebietes Bäderacker eine Kampfmitteluntersuchung ohne Nachweis von Kampfmitteln durchgeführt wurde. Es ist daher zu vermuten, dass auf dem vorliegenden Plangebiet auch keine Kampfmittel vorhanden sind.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme ▪ Es ist davon auszugehen, dass eine Kampfmitteluntersuchung im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung beauftragt wird. 	

5 Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Stellungnahme vom 02.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Vorgesehen ist die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche. Im Rahmen der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans haben wir mit Schreiben vom 06.02.2020 zum Vorhaben bereits Stellung genommen. Unsere darin zum nachfolgenden Bebauungsplanverfahren angeführten Aspekte durch Orientierung des Marktgebäudes an den benachbarten Lebensmittelvollsortimenter sowie der gemeinschaftlichen Nutzung der Zufahrt und des branchentypischen Mehrbedarfs an Stellplätzen werden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Zudem berücksichtigen die Festsetzungen zum Einzelhandel die aktualisierte Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8/18).</p> <p>Für den dem Gebäude (Baufenster) rückwärtigen Bereich nach Osten möchten wir anregen, dort anstelle der Sonderbaufläche eine Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Wir stimmen dem Bebauungsplan unter Voraussetzung der Umsetzung o.g. Anregung.</p>	<p>Die grundsätzlich positive Bewertung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Reduzierung der Sondergebietsfläche und eine Ausweitung der Grünfläche wird geprüft.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme der grundsätzlichen Bewertung des Vorhabens. ▪ Prüfung einer Vergrößerung der Grünfläche im weiteren Verfahren. 	

6 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 08.07.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Kreisbrandmeister</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. ▪ Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. 	<p>Die Anmerkungen werden im Zuge der technischen Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. ▪ Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. ▪ Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. ▪ Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. ▪ Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. ▪ Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 	
<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionschutz und Kreislaufwirtschaft</p> <p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sollten möglichst im Schutzgut erfolgen. Maßnahmen zu bodenbezogenen Maßnahmen sind genannt im Heft 24 der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“</p> <p><u>Abwasser</u> Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Bisher wurden noch keine Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Die Anregung zur Durchführung schutzgutbezogener Ausgleichsmaßnahmen wird geprüft.</p> <p>Die derzeitige Konzeption sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Hierbei soll anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in einen Regenwasserkanal in der Wössinger Straße geleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse kaum möglich, zudem bestehen Forderungen der Regionalplanung, die Beanspruchung von Flächen auf ein Minimum zu begrenzen so dass kaum Reserven zur Anlage größerer Versickerungsflächen bestehen.</p>

Zur Umsetzung einer ökologisch orientierten Entwässerung und unter Beachtung des § 57 WHG sind vor einer Direkteinleitung in ein Oberflächengewässer alle dezentralen und/oder zentralen Möglichkeiten der Versickerung in vollem Umfang auszuschöpfen, sofern die Flächenbelastung dies zulässt. Auch bei gering durchlässigen Untergründen ist eine Versickerung (evtl. Teilversickerung) nicht generell ausgeschlossen. Die Anwendungsgrenze kann erweitert werden, wenn die geringe Versickerungsrate durch ein vergrößertes Speichervolumen ausgeglichen wird (z.B. Mulden-Rigolen-Element).

Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

Die abgestimmte Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen, das durchgeführte Bewertungsverfahren und die ggf. durchgeführte Überprüfung einer zentralen Drosselung der Einleitungswassermenge sind der Planung beizufügen. Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens, bei zentralen Einleitungen ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Immissionsschutz

Aus Ziff. 8.3 der Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf vom 27.04.2020) geht hervor, dass ein Schallgutachten in Auftrag gegeben wurde und dass die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden. Eine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorlage des Schallgutachtens erfolgen.

Industrieabwasser/ AwSV

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

Die Entwässerungsplanung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Ergebnisse von Fachgutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass viele Details erst im weiteren Verfahren konkretisiert, bzw. vorgestellt werden. Deshalb kann hier noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden. Der Umweltbericht sollte Bestandteil des Bebauungsplanes werden.</p> <p>Totholzhecken als Ersatz für Sträucher und Hecken (Nr. 1.9.1) sind nicht sinnvoll und sollten gestrichen werden.</p> <p>Es sollten verbindliche Vorgaben zum Schutz gegen Vogelschlag ergänzt werden (Seite 5 saP). Selbst wenn derzeit keine Glasfassaden vorgesehen sein sollten, kann dies späteren Umbaumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die vorhandene Baumreihe an der Südgrenze des Gebietes sollte unbedingt erhalten werden (Festsetzung Erhaltungsgebot, nicht nur Pflanzgebot).</p> <p>Der UB beschreibt auf Seite 19, dass im Zuge des Baus des REWE-Marktes Flächen beeinträchtigt wurden. Teilweise sollten dort Flächen außerhalb des Gebietes erhalten werden. Dies belegt, dass es entweder an einer wirksamen Kontrolle während der Bauzeit gefehlt hat oder die Annahmen zu bauzeitbedingten Beeinträchtigungen zu optimistisch waren. Der Verlust dieser -im dortigen Gestaltungsplan bezeichneten Flächen- sollte zusätzlich ausgeglichen werden.</p> <p>Gemäß Nr. 2.1 ist eine Dachbegrünung zwingend vorgesehen, ebenso Anlagen für Solarenergie. Dies wird begrüßt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Ergebnisse von Fachgutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Ein Erhalt der Gehölze an der Wössinger Straße ist grundsätzlich wünschenswert. Ob diese im Zuge der umfangreichen Geländebewegungen jedoch realistisch gesichert werden können, ist zu prüfen.</p> <p>Gemeint sind Flächen im aktuellen Plangebiet, welche bereits im Zuge des Baus des Vollsortimenters beansprucht wurden (insbesondere Bau der Stützmauer). In der Bilanzierung werden alle Flächen mit Ausnahme der bereits versiegelten Flächen der Zufahrt als unversiegelt angenommen und voll bewertet. Damit ist ein vollständiger Ausgleich auch dieser Flächen gewährleistet.</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftsamt Aus agrarstruktureller Sicht nehmen wir wie folgt Stellung: Rechtliche Grundlagen der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen... die Belange der Landwirtschaft... 	

- § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- § 15 Abs. 3 BNatG: Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ...um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Fachliche Stellungnahme, Bedenken und Anregungen:

Aus agrarstruktureller Sicht äußern wir erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung. In der Raumnutzungskarte 2003 des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als Grünzäsur ausgewiesen. Wir können der Ansicht nicht folgen, dass ein Teil der Planfläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Selbst mit einer Argumentation der flurstücksungenauen Darstellung lässt sich die Planfläche als Grünzäsur erkennen. Somit kommt es zu einem Zielkonflikt mit dem Regionalplan.

Solche Ausweisungen (Grünzäsur, Fläche für die Landwirtschaft...) haben keinen Wert, wenn sie nur solange gelten, wie ihre Schutzfunktion nicht gefordert ist, weil keine städtebaulichen Absichten bestehen. Der Zweck solcher Ausweisungen besteht ja gerade darin, städtebauliche Begehrlichkeiten definitiv zu begrenzen. Im vorliegenden Fall soll die Ausweisungen just zu dem Zeitpunkt ignoriert bzw. aufgehoben werden, an dem sie ihre Wirkung (Schutzfunktion) entfalten soll.

Die Raumnutzungskarte zum Regionalplan weist eine relativ große Rasterung auf. Wie unter Ziffer 6.1 dargelegt ist ein Teil des Plangebietes als „abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung“, ein anderer Teil als Grünzäsur dargestellt. Dieser raumordnerische Konflikt wird genannt und wurde bereits mit dem Regionalverband abgestimmt. Demnach wird die Grünzäsur zwar geringfügig reduziert, bleibt in ihrer angedachten Funktion jedoch erhalten. Seitens des Regionalverbandes wird dies mitgetragen.

Das Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker wird nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Im gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Digitalen Flurbilanz ist das Plangebiet in die Vorrangflur II (für Landwirtschaft gut geeignet) eingestuft. Bei der Vorrangflur II handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und daher der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Für das Schutzgut Boden wird ein erheblicher Ausgleichsbedarf erwartet. Dies führt voraussichtlich, zusätzlich zum Flächenverlust des Plangebiets, zu einem weiteren Flächenverlust für die landwirtschaftliche Lebensmittelproduktion. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs.3, Baugesetzbuch der § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen umzunutzen bzw. keine weiteren Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen.

In diesem Rahmen bitten wir auch PIK Maßnahmen („produktionsintegrierte Kompensation“) als Ausgleichsmaßnahmen mit einzuplanen. Mit PIK Maßnahmen bleibt die Wertschöpfung bei den bewirtschaftenden Betrieben, aber die Flächen erfahren, aus naturschutzrechtlicher Sicht, eine deutliche ökologische Aufwertung.

Bevor neue Biotope angelegt werden, sollte geprüft werden, ob bereits vorhandene ökologisch hochwertige Strukturen weiter aufgewertet, oder der Wert von Biotopen wiederhergestellt werden kann (nicht gepflegte Obstbaumwiesen).

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Danach wird der Bebauungsplan der Darstellung des FNP und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind landwirtschaftliche Belange, jedoch ebenso Wohnbedürfnisse und eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Im Fall von Konflikten sind Belange zu gewichten und gegeneinander zu abzuwägen. Wie in der Begründung dargelegt, wird die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort nicht nur als sinnvolle Ergänzung des Angebotes, sondern auch als langfristige Sicherung der örtlichen Versorgung eingestuft. Aus diesem Grund wird dem Vorhaben Vorrang eingeräumt.

Bisher wurden noch keine Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Maßgebend ist hierbei die Generierung einer ausreichenden Zahl an Ökopunkten. Vor diesem Hintergrund weisen Aufwertungen von bestehenden Biotopen häufig kein ausreichendes Potenzial auf.

Der Vorschlag zur Durchführung der genannten PIK-Maßnahmen wird geprüft.

<p>Baurechtsamt Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der BP ist nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP kann im Parallelverfahren geändert werden. Die Änderung des FNP wurde beschlossen.</p> <p>Das Satzungsblatt ist noch zu ergänzen.</p> <p>Zu den örtlichen Bauvorschriften: Zu 2.1: Statt "...und mit Anlagen..." müsste es "...oder mit Anlagen..." heißen. Zu 2.4: die Festsetzungen sollten in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden (außer letzter Satz).</p> <p>Allgemein: Eine weitere Äußerung erfolgt, wenn die Planunterlagen im weiteren Verfahren vervollständigt werden.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Das Satzungsblatt wird noch erstellt.</p> <p>Die Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
<p>Das Straßenverkehrsamt, das Gesundheitsamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt. ▪ Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahren definiert. ▪ Die Entwässerungskonzeption wird mit dem Landratsamt abgestimmt. ▪ Totholzhecken werden zur Eingrünung des Plangebietes nicht zugelassen. ▪ Belange der Landwirtschaft sind gegen Belange der örtlichen Versorgung abzuwägen. Dabei wird der Versorgung höheres Gewicht eingeräumt. ▪ Ein möglicher Erhalt der Gehölze an der Wössinger Straße wird geprüft. ▪ Der Vorschlag zur Durchführung produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen wird geprüft. ▪ Redaktionelle Änderungen. 	

7 Polizeipräsidium Karlsruhe

Stellungnahme vom 02.07.2020	Behandlung/Abwägung
Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung Bäderäcker" in Walzbachtal-Wössingen keine Bedenken oder Anregungen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

8 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 19.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Die uns mit Ihrem Schreiben vom 2. Juni 2020 zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände. ▪ Das Plangebiet ist bereits teilweise mit elektrischer Energie versorgt. ▪ Über das Plangebiet führt eine 20-kV-Freileitung, die wir im beigefügten Plan eingezeichnet haben. Wir bitten diese in den Originalplan zu übernehmen. Außerdem beantragen wir in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass zwischen den Spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der DIN EN 50341 (VDE 0210) - Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15 °, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15 ° von 5,00 m einzuhalten ist. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen. Soll die Verkabelung der bestehenden 20-kV-Freileitung auf Wunsch der Gemeinde verwirklicht werden, muss die gemeinsam festgelegte 20-kV-Kabeltrasse und der Standort des Kabelendmastes festgelegt und im Grundbuch gesichert werden. 	Wie bereits bei der Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters ist auch vorliegend die Verlegung der 20 kV-Freileitung als Kabel vorgesehen. Ein Erhalt der Freileitung ist bereits aufgrund der umfangreichen Geländeänderungen nicht möglich. Die Netze BW wird frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.

- Innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan haben wir im Plan den möglichen Standort im nördlichen Bereich mit rot eingezeichnet.
- Muss bedingt durch Bauarbeiten vorab ein bestehender 20-kV-Mast ver-setzt werden sind die Kosten vom Erschließungsträger zu übernehmen.
- Der Abbau der 20-kV-Freileitung ist erst dann möglich, wenn die Ersatzka-belstrecke und der Kabelendmast gebaut und in Betrieb genommen sind.
- Nach erfolgter Beauftragung und den abgeschlossenen Grundstücksver-handlungen benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 26 Wochen, für den Um-bau der Versorgungsanlagen der Netze BW im Geltungsbereich des BBP „SO Nahversorgung Bäderäcker“.
- Im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung dürfen nur kleinkronige Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, 50341 erfordern.
- Über den künftigen Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen.
- Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, erreichen sie die Herren H. Lumpf unter der Rufnummer 07243 /180-371 bzw. H. Ruf unter der Ruf-nummer 07243 / 180-372,
- Unseren Bestandsplan haben wir im Anhang beigefügt.
- Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müs-sen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert wer-den.

Netze BW GmbH

Meisterhausstr. 11

74613 Öhringen

Tel. (07941)932-386

Fax.(07941)932-366

NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die derzeitige 20 kV-Freileitung wird als Kabel verlegt. ▪ Frühzeitige Einbindung der Netze BW GmbH in die Erschließungsplanung. 	

9 Netze-Gesellschaft Südwest mbH

Stellungnahme vom 15.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Im Bereich der Wössinger Straße ist eine Erdgashochdruckleitung vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die</p> <p>Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN, Email: TSN Anschluss Netzthemen@netze-suedwest.de, Tel. Nr.: 07243/ 216-272</p> <p>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p>	<p>Die genannte Gasleitung verläuft innerhalb der Wössinger Straße. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Ggf. wird die Netze-Gesellschaft Südwest mbH frühzeitig in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>

<p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich (Anschlussmöglichkeit bei der Erdgas-Ortsregelstation ca.130 m Richtung Ortsmitte); eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frühzeitige Einbindung der Netze-Gesellschaft Südwest mbH in die Erschließungsplanung. 	

10 Terranets BW GmbH

Stellungnahme vom 02.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen u. a. südlich u. östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Anschlussleitung Wössingen DN 150 MOP 58 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH. Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereich fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>

Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme

11 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 04.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Derzeit sind keine Erweiterungsmaßnahmen unsererseits geplant. Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, bitten wir Sie, frühzeitig mit unserer Bauherrenberatung Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Sofern Änderungen an Verkehrswegen aufgrund des geplanten Lebensmittelmarktes erforderlich werden besteht keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Verlegung nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wird in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung der Deutschen Telekom in die Erschließungsplanung. 	

12 Vodafone BW GmbH

Stellungnahme vom 18.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vodafone BW wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. Einbindung der Vodafone BW in die Erschließungsplanung. 	

13 Industrie- und Handelskammer Karlsruhe

Stellungnahme vom 23.06.2020	Behandlung/Abwägung
<p>Nach eingehender Prüfung der Auswirkungsanalyse ergeben sich unsererseits keine grundsätzlichen Einwände gegen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters von 1.200 m² Verkaufsfläche in Walzbachtal. Allerdings sehen wir das Nahversorgungsangebot danach als ausreichend gesichert an.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Ein weitergehender Ausbau der Nahversorgung an diesem Standort ist nicht vorgesehen.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

14 Stadt Bruchsal

Stellungnahme vom 29.06.2020	Behandlung/Abwägung
Von Seiten der Stadt Bruchsal werden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planänderung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Bäderacker“ in Walzbachtal-Wössingen vorgebracht.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

15 Gemeinde Königsbach-Stein

Stellungnahme vom 16.06.2020	Behandlung/Abwägung
Zum o.g. Bebauungsplanverfahren werden seitens der Gemeinde Königsbach-Stein keine Anregungen vorgetragen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

16 Gemeinde Weingarten

Stellungnahme vom 16.06.2020	Behandlung/Abwägung
Nach Durchsicht der zugesandten Unterlagen zu dem oben genannten Bebauungsplan möchten wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Weingarten (Baden) keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.