

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Regionalverband Südlicher Oberrhein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Landratsamt Ortenaukreis - Vermessung und Flurneuordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Landratsamt Ortenaukreis (Baurechtsamt; Amt für Landwirtschaft; Straßenbauamt; Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht; Amt für Umweltschutz; Amt für Wasser- und Bodenschutz; Gesundheitsamt; Eigenbetrieb Abfallwirtschaft)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Polizeipräsidium Offenburg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Steinach im Kinzigtal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.	bn Netze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	Handelsverband Südbaden e.V.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.	Netze BW	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.	Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14.	Abwasser Zweckverband Kinzig- und Harmersbachtal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr.	Bürger	Beschluss	Kenntnisnahme
1.	Bürger 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	Bürger 2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	Bürger 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	Bürger 4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.	Bürger 5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	Bürger 6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	Bürger 7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	Bürger 8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.	Bürger 9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.	Bürger 10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) (Stellungnahme vom 07.02.2018)	
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	Kenntnisnahme
	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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.</p> <p>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 quartärer Talfüllungen (Auensand) unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen</p>	Wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Bergbau Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Steinach", die zur Aufsuchung und Gewinnung von verschiedenen Erzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist S.D. Joachim Fürst zu Fürstenberg, Donaueschingen.</p> <p>Eine Gewinnung von Erzen fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.</p> <p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Erzen in dem vorgenannten Feld im</p>	Wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet." Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen und nach Einschätzung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auch langfristig nicht zu erwarten sind.</p>	
	<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
	<p>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.</p>	Wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
TÖB 2	Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Stellungnahme vom 29.03.2018)	
	<p>Das Plangebiet überschneidet sich mit einem HQ100- Überschwemmungsbereich. Mit der zuständigen Wasserbehörde im Landratsamt Ortenaukreis ist abzustimmen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG vorliegen.</p>	Erfolgt im laufenden Verfahren.
	<p>Wir gehen davon aus, dass die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der VWG Haslach im Parallelverfahren zur Aufstellung</p>	Die erforderliche Änderung erfolgt wie vorgesehen im Parallelverfahren.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	des Bebauungsplans erfolgt.	
	Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Ausweisung eines Sondergebiets , Zweckbestimmung „Gartencenter“ vor. Bauplanungsrechtlich sind Sondergebiete mit einer Zweckbestimmung, die der zukünftigen Nutzung entspricht darzustellen. Nachdem die (Event-) Gastronomie ein wesentliches Element der Neuausrichtung der Gärtnerei darstellen soll, sollte dies auch in der Zweckbestimmung des Sondergebiets mitaufgeführt werden. Die im Entwurf des zeichnerischen Teils mit „Gartencenter“ angegebene Zweckbestimmung für das Sondergebiet erscheint uns nicht konkret genug.	Die Bezeichnung des Sondergebiets wird auf „Gartencenter mit Gastronomie“ geändert.
	Mit dem Bebauungsplan „Allmend“ und der entsprechenden 7. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Umbau bzw. die Nutzungserweiterung einer vorhandenen Gärtnerei zu einem Gartencenter, in das auch eine Event-Gastronomie integriert werden soll, geschaffen werden. Dabei sollen offenbar auch neue Verkaufsflächen entstehen. Zur näheren Erläuterung des Vorhabens ist den Planunterlagen allerdings nur ein „Nutzungskonzept“ beigefügt. Eine Begründung zum Bebauungsplan fehlt jedoch ebenso, wie ein Entwurf der Flächennutzungsplanänderung samt deren Begründung. Insoweit bitten wir um Verständnis, dass wir uns derzeit noch nicht abschließend zu der Planung äußern können, wobei wir davon ausgehen, dass zur Offenlage der Bauleitpläne vollständige Unterlagen vorgelegt werden.	Eine Begründung liegt vor. Vollständige Vorlage erfolgt zur Offenlage.
	Im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung fällt zunächst auf, dass bislang weder eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche noch eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die Kernsortimente des Gartencenters vorgesehen ist. Eine Einschätzung, wie sich das wohl als großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufende Vorhaben raumordnerisch auswirken wird, ist dadurch kaum möglich, was sich im Übrigen auch aus den Stellungnahmen des Regionalverbandes und der IHK Südlicher Oberrhein vom 12.02.2018	Es wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben untersucht und bewertet sowie Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen - differenziert nach Sortimenten - trifft. Die Auswirkungsanalyse wird den Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigefügt. Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturierung und Sortimentserweiterung des Gar-

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>bzw. vom 16.02.2018 sowie des Handelsverbandes Südbaden vom 19.02.2018, denen wir uns im Grundsatz anschließen möchten, ableiten lässt. Auch wir halten es für geboten, nicht nur die Verkaufsflächen für den „Bauernmarkt“ und die zentrenrelevanten Sortimente, sondern auch für das gesamte Gartencenter und die Kernsortimente festzusetzen. Dabei sollte klar zwischen reiner Produktionsfläche und Flächen mit Kundenzugang unterschieden werden (s.a. Stellungnahmen des Handelsverbandes und E-Mail der IHK vom 04.07.2017). Gestatten Sie uns in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass auch aus unserer Sicht die Zuordnung von Zooartikeln zum gartencenterspezifischen (Kern-) Sortiment nicht unproblematisch ist, zumal diese Warengruppe (wie im Übrigen auch Schnittblumen) andernorts durchaus zentrenrelevant sein können.</p>	<p>tencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen und die veranschlagten Verkaufsflächenobergrenzen als Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan werden die ökonomische Tragfähigkeit des Gartencenters verbessern und zur Standort-sicherung beitragen, ohne dass die zentralen Einzelhandelslagen in Haslach und den umliegenden Gemeinden in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie. Zulässig sind:</i></p> <p><i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsfläche</i> • <i>weitere zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche</i> <p><i>Darüber hinaus sind ein Gastronomiebetrieb (Eventlocation) mit maximal 500 m² Fläche sowie Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser allgemein zulässig.</i></p> <p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>
	<p>Insgesamt zeigt sich, dass die für die Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen im Sinne der Plansätze 3.3.7 ff. des Landesentwicklungsplans nötigen und auf das konkrete Vorhaben zugeschnittenen Festsetzungen sehr komplex werden können. Wie die IHK empfehlen daher auch wir dringend, statt eines herkömmlichen Angebotsbebauungsplans einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, da hiermit das Vorhaben ganz eindeutig und konkret beschrieben werden könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Weiterhin setzt eine raumordnerische Zustimmung die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem Natur- und Landschaftsschutz und eine immissionsschutzrechtliche Vertretbarkeit voraus. Gemäß Vorhabensbeschreibung sollen zukünftig im Gastronomiebereich Tanzveranstaltungen und Hochzeiten sowie Auftritte von Livebands stattfinden, die zulässigen Öffnungszeiten sind bislang nicht festgelegt.</p> <p>Wir empfehlen hierzu dringend eine Lärmprognose, die Abstimmung der zulässigen Veranstaltungen und Öffnungszeiten mit dem Vorhabensträger und erachten eine Festsetzung der zulässigen Sitzplätze im Bebauungsplan für erforderlich.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
TÖB 3	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Stellungnahme vom 12.02.2018)	
	<p>Da das Gartencenter aus einem gewachsenen Gartenbaubetrieb resultiert und es sich im Wesentlichen um ein nicht-zentrenrelevantes Warnsortiment handelt, kann aus regionalplanerischer Sicht die städtebauliche Rاندlage mitgetragen werden. Darüber hinaus sind insbesondere ein Bauernmarkt (max. 150 qm Verkaufsfläche) und sonstige zentrenrelevante Randsortimente (max. 600 qm VKF) vorgesehen.</p> <p>Das festgesetzte gartenspezifische Sortiment ist grundsätzlich nachvollziehbar. Insbesondere Zooartikel können u.E. jedoch nicht uneingeschränkt dem gartenspezifischen Sortiment zugeordnet werden.</p> <p>Die Verkaufsflächen des Gartencenters und des zentrenrelevanten Randsortiments sind im FNP darzustellen bzw. im Bebauungsplan festzusetzen. Das zentrenrelevante Randsortiment ist zu definieren.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der Offenlage den Planungen angemessene Begründungen beigefügt werden.</p>	<p>Es wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben untersucht und bewertet sowie Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen - differenziert nach Sortimenten - trifft. Die Auswirkungsanalyse wird den Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigefügt.</p> <p>Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturierung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen und die veranschlagten Verkaufsflächenobergrenzen als Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan werden die ökonomische Tragfähigkeit des Gartencenters verbessern und zur Standort-sicherung beitragen, ohne dass die zentralen Einzelhandelslagen in Haslach und den umliegenden Gemeinden in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie.</i></p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Zulässig sind: <i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsfläche</i> • <i>weitere zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche</i> <p><i>Darüber hinaus sind ein Gastronomiebetrieb (Eventlocation) mit maximal 500 m² Fläche sowie Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser allgemein zulässig.</i></p> <p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>
TÖB 4	Landratsamt Ortenaukreis - Vermessung und Flurneuordnung (Stellungnahme vom 19.01.2018)	
	Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stim-	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	men mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.	
	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuerungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
TÖB 5	Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt; Amt für Landwirtschaft; Straßenbauamt; Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht; Amt für Umweltschutz; Amt für Wasser- und Bodenschutz; Gesundheitsamt; Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Stellungnahme vom 21.02.2018)	
	<p>I. Baurechtsamt</p> <p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er einer Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann deshalb derzeit nicht erfolgen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, ...) 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>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p>	Nach erfolgtem Satzungsbeschluss werden alle erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung vorgelegt.
	In der Offenlage sind die nach § 2 a BauGB erforderlichen Unterlagen der Änderung des Flächennutzungsplans beizufügen.	Kenntnisnahme
	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zu einem überwiegenden Teil in einem Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Dabei handelt es sich um eine nicht zulässige Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 1 WHG). Von diesem Verbot kann nach § 78 Abs. 2 WHG eine Ausnahme von der Unteren Wasserbehörde bei Vorliegen aller dort gen-</p>	Antragstellung zur Erteilung der Ausnahme erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>nannten Voraussetzungen erteilt werden. U.E. ist § 78 Abs. 2 Ziffer 1 WHG erfüllt, da die Bauleitplanung der Bestandssicherung und räumlichen Erweiterung eines ansässigen Betriebs dient. Da mit der Planung auch Arten der Nutzungen erstmals ermöglicht werden sollen, die mit dem bestehenden Betrieb bislang nicht verbunden waren (z.B. Bauernmarkt, Gastronomie, Eventlocation) müssen der bestehende Betrieb und seine Erweiterung im Vordergrund stehen.</p>	
	<p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Hinsichtlich der nach Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen wird auf die Stellungnahme des Regionalverband Südlicher Oberrhein verwiesen.</p> <p>Nach dem Nutzungskonzept ist in einem Teilbereich nicht nur ein herkömmliches Cafe oder Restaurant geplant. Hier sollen vielmehr Events, Tagungen, ... stattfinden. Der Klarheit halber sollte noch definiert werden, dass im Cafe/ Restaurant auch diese Nutzungsarten zulässig sind. Dies hat u.E. auch auf das vom Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht angeforderte schalltechnische Gutachten Auswirkungen.</p> <p>Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine mit „Whs“ bezeichnete bauliche Anlage. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um ein Wohnhaus handelt, welches nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht zulässig ist (somit auch keine baulichen Änderungen). Wir regen an, für diesen Teilbereich die Arten der Nutzung separat zu definieren.</p>	<p>Es wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben untersucht und bewertet sowie Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen - differenziert nach Sortimenten - trifft. Die Auswirkungsanalyse wird den Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt.</p> <p>Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturierung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen und die veranschlagten Verkaufsflächenobergrenzen als Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan werden die ökonomische Tragfähigkeit des Gartencenters verbessern und zur Standort-sicherung beitragen, ohne dass die zentralen Einzelhandelslagen in Haslach und den umliegenden Gemeinden in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie. Zulässig sind:</i></p> <p><i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsflä-</i>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><i>che</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>weitere zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche</i> <p><i>Darüber hinaus sind ein Gastronomiebetrieb (Eventlocation) mit maximal 500 m² Fläche sowie Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser allgemein zulässig.</i></p> <p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>
	<p>Örtliche Bauvorschriften: Ziffern 2 und 3.3: Die dort verwendeten Begriffe „nicht beeinträchtigen“, „Rücksicht zu nehmen“ und „entsprechend abgestimmt werden“ sind zu unbestimmt.</p>	<p>Die zu unbestimmten Begriffe werden gestrichen.</p>
	<p>Zeichnerischer Teil: Beim östlichen und südlichen Baufenster ist die abweichende Bauweise festgesetzt, obwohl diese Baufenster eine Gebäudelänge von mehr als 50 m nicht ermöglichen. Dies sollte korrigiert werden.</p>	<p>Die zulässige Bauweise wird bei den „kleinen Baufenstern“ in die offene Bauweise geändert.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Falle des Antrags auf Genehmigung des Bebauungsplans ist bei externen Ausgleichsmaßnahmen ein Nachweis über deren dauerhafte Sicherung vorzulegen.</p>	<p>Sollten externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, werden diese entsprechend gesichert.</p>
	<p>II. Amt für Landwirtschaft Nach den vorliegenden Planunterlagen zählen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundstücke Flst.Nrn. 1495, 1496, 1515/1, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1526, 1527, 1528, 1528/1, 1529 und 1529/1. Mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 1515/1 sind sämtliche Grundstücke bebaut (Gärtnereibetrieb) bzw. dienen als Parkplatz. Das Grundstück Flst.Nr. 1515/1 mit einer Nutzfläche von 0,19 ha wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und zum Getreideanbau genutzt. Ebenso wird diese Fläche zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust den Betrieb schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p>	<p>Die Bereitstellung von Ersatzflächen wird geprüft.</p>
	<p>Eine ausreichende Abstandsfläche zwischen Flst. Nr. 1515 und 1515/1 wird durch das in der Planung ausgewiesene Retentionsbecken erreicht. Wir gehen weiter davon aus, dass eine ständige Anwesenheit von Personen im Bereich des geplanten Lageranbaus nicht zu erwarten ist. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt. Dem wird durch eine vorsorgliche Beschränkung der Gehölzrodungen auf das Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) Rechnung getragen. Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.</p>	<p>Eine ständige Anwesenheit von Personen im Bereich des geplanten Lagerhauses ist nicht zu erwarten.</p>
	<p>III. Straßenbauamt Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Nähe der Bundesstraße 33 auf Höhe NK 7714 014 Ast D-C, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>der Ortsdurchfahrt.</p> <p>Der seitliche Abstand zur Bundesstraße beträgt ca. 80 Meter. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Gemeindestraßen. Einwendungen hinsichtlich Anbauverbot und Anbaubeschränkung bestehen daher keine.</p> <p>Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Weiterentwicklung. Belange des klassifizierten Straßennetzes werden durch den Vorgang nicht berührt. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Allmend“ in Haslach werden daher von unserer Seite auch keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.</p>	
	<p>IV. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Allmend“ soll eine planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigten Neu- und Umbaumaßnahmen der Göppert Gartencenter GmbH geschaffen werden.</p> <p>Zusammen mit den Umbaumaßnahmen ist eine Nutzungsänderung, nämlich die Errichtung eines Dorfladens sowie die Installierung eines Gastronomiebereichs mit Biergarten, geplant. Dadurch soll eine „Eventlocation“ entstehen in der Veranstaltungen wie Hochzeiten oder Tagungen durchgeführt werden können. Ziel ist es die Attraktivität des Gartencenters zu erhöhen.</p> <p>Die geplante Umnutzung zur Eventlocation führt zu geänderten Öffnungszeiten (Gastronomiebetrieb am Abend und am Wochenende) und kann zu erhöhten Geräuschemissionen durch Veranstaltungen (z. B. Hochzeiten, Auftritte von Livebands) und aufgrund der erhöhten Besucherzahlen führen. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets allgemeine Wohngebiete befinden, empfehlen wir die Immissionssituation in einem schalltechnischen Gutachten zu untersuchen.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		zu Flurstück Nr. 1493). In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.
	<p>V. Amt für Umweltschutz Die naturschutzfachliche Stellungnahme liegt nicht vor, wird aber nachgereicht.</p>	Kenntnisnahme
	<p>VI. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Zu dem Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich. 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>I. Grundwasserschutz/Wasserversorgung Sachstand Im Bebauungsplan sind keine Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen enthalten. Fachtechnische Beurteilung: In den Bebauungsplan sind die maßgeblichen Grundwasserinformationen aufzunehmen.</p>	Durch den Bebauungsplan werden die Grundwasserverhältnisse nicht verändert oder beeinträchtigt, da die überbaubaren Grundstücksflächen heute bereits fast vollständig bebaut sind. Auf eine detaillierte Erhebung der Grundwasserverhältnisse kann auf der Ebene der Bauleitplanung daher verzichtet werden.
	<p>II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung Sachstand / Fachtechnische Beurteilung Die vorgelegten Unterlagen sind hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig. Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen. Zu Fragen hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Insbesondere bitten wir anzugeben, ob Alternativen untersucht wurden und welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden sollen. Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so</p>	Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und es werden durch den Bebauungsplan nur in sehr geringem Umfang neue überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die heute noch nicht bebaut sind. Die konkrete Planung der Oberflächenentwässerung erfolgt daher im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>detailliert auszuarbeiten und darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen, zu Rückhalte zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und – soweit erforderlich – im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können.</p> <p>In diesem Zuge verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung“.</p> <p>Sollte hierzu weiterer Informationsbedarf bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
	<p>III. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <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. 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>Kenntnisnahme</p>
	<p>I. Oberflächengewässer</p> <p>1. Umfang und Detaillierungsgrad</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflä-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>chenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung) • Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen • Schadstoffeintrag • etc. <p>Das Überschwemmungsgebiet der „Kinzig“ (HQ100 + HQextrem) wird durch die Planung betroffen. Dementsprechend sollten die vorgenannten Betrachtungsaspekte auf dieses Gewässer angewendet werden.</p> <p>Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p>	
	<p>Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>VII. Gesundheitsamt Zu der im Betreff genannten beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2018 haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, wenn gesundheitsverträgliche Lärmpegel eingehalten werden.</p> <p>Das Gartencenter wird durch die geplante Ergänzung des Gastronomie-/Cafebereichs in Form einer Erlebnisgastronomie und des Verkaufs regionaler Produkte zu einem beliebten Ausflugsziel für die ganze Familie.</p> <p>Durch die erweiterten Öffnungszeiten, die geplanten Veranstaltungen (Livebands, Auftritte Tanzgruppen) und der Eventlokation (z.B. Hochzeiten, Tagungen) und den damit verbundenen erhöhten Besucherzahlen kann es zu erhöhten Geräuschmissionen kommen.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes allgemeine Wohngebiete befinden, regen wir die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
	<p>VIII. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Ziffer III – Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:</p> <p>Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke</p> <p>Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung</p> <p>Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.</p>	<p>Aus abfuhrtechnischer und abfallwirtschaftlicher Sicht ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zur heutigen Nutzung. Die Zufahrbarkeit für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 Meter Länge) ist bereits heute gegeben.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 6	Polizeipräsidium Offenburg (Stellungnahme vom 23.01.2018)	
	<p>Das Polizeipräsidium Offenburg stimmt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland für die Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert, Gemarkung Bollenbach, und Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmend“ (Sondergebiet) in Haslach eingeschränkt zu.</p> <p>Zu prüfen ist, ob 120 Parkplätze ausreichend sind. Bereits heute sind an einzelnen Besuchstagen, wie z. B. Adventsausstellungen, alle Parkplätze belegt. Auf den umliegenden Straßen, die sich teilweise außerhalb der geschlossenen Ortschaften befinden sowie Gehwegen und Grünstreifen, herrscht Parkdruck. Durch die Erweiterung bzw. das neue Nutzungskonzept ist zu erwarten, dass der zur Verfügung stehende Parkraum an weiteren Tagen die Kapazitätsgrenzen überschreiten wird. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist zu prüfen, ob auf Flächen, die sich außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums befinden, Parkraum geschaffen werden kann.</p> <p>Ansonsten sind wir mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmend“ einverstanden.</p>	<p>In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Optionsflächen zur Schaffung von „Parkplätzen“ auf dem Flurstück Nummer 1494 aufgenommen. Es ist angedacht hier längerfristig weitere Parkplatzflächen zu realisieren. Kurzfristig werden im Bereich des Lagerbaus weitere Parkplätze (Mitarbeiterparkplätze) entstehen.</p> <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung fand am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde statt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. • Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern: • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be-

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze und im Bereich des Lageranbaus weitere Mitarbeiterparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informatorisch der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
TÖB 7	Steinach im Kinzigtal (Stellungnahme vom 07.02.2018)	
	<p>der Gemeinderat der Gemeinde Steinach hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2018 über obige Angelegenheit beraten und nachstehenden Beschluss gefasst:</p> <p>Da die Belange der Gemeinde Steinach nicht betroffen sind, werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

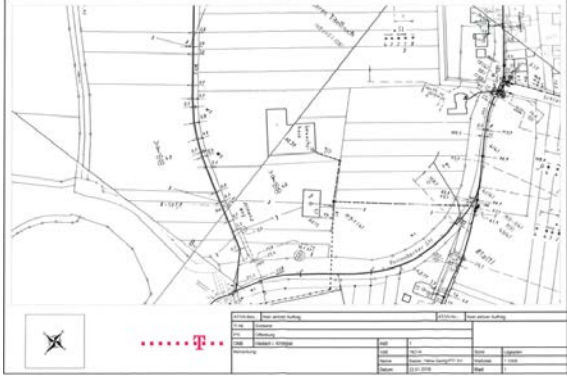
Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 8	bn Netze (Stellungnahme vom 17.01.2018)	
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>1. Einwendung: keine</p> <p>2. Rechtsgrundlage: entfällt</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt</p>	Kenntnisnahme
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Siehe Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Das bestehende Gebäude wird über das Grundstück Flst. Nr. 1520 durch eine Netzanschlussleitung mit Erdgas versorgt. Wir weisen darauf hin, dass eine Überbauung dieser Leitung gemäß § 8 Abs. 1 NDAV i. V. m. DVGW-Regelwerk G 459/1, G 462/1, G462/II, sowie den einschlägigen Regeln der Technik (DIN, DVGW), ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Gemäß § 53 Abs. 4 Satz 2 LBO ist eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnissgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich. Dies gilt auch für den Abbruch oder Teilabbruch von bestehenden Gebäuden.</p>	Wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
TÖB 9	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 12.01.2018)	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH be-	Wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>auftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Eine dennoch nicht zu vermeidende Verlegung der Telekommunikationslinie der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.</p>	
		
TÖB 10	Handelsverband Südbaden e.V. (Stellungnahme vom 19.02.2018)	
	<p>Die Gärtnerei Göppert hat sich über die Jahre von einer Gärtnerei weiterentwickelt und verfügt nun wohl auch über Verkaufsflächen mit ca. 5.000 qm. Sie ist somit auch als Gartencenter zu sehen. Auch bei Gartencentern ist festzustellen, dass die Aufenthaltsqualität u.a. durch einen Gastrobereich verbessert wird. Dies ist z.B. im Möbelhandel auch gängige Praxis.</p> <p>Aus den Plänen und textlichen Festsetzungen ist allerdings nicht zu entnehmen, was reine Verkaufsfläche, was reine Produktion- bzw. was</p>	<p>Es wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben untersucht und bewertet sowie Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen - differenziert nach Sortimenten - trifft. Die Auswirkungsanalyse wird den Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigefügt.</p> <p>Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturie-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Produktionsfläche, die von Kunden betreten werden kann, darstellt. Diese Klarstellung sollte sich auch in textlicher Form auch im Sondergebiet wiederfinden, da es sich um einen großflächigen Handelsbetrieb handelt und damit auch raumordnerische Wirkung auslöst. Die Festsetzungen von Verkaufsflächen von regionalen Lebensmitteln und Produkten mit 150 qm und Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 600 qm ist notwendig, da Sie in Ihrem Anschreiben auch betonen, dass Sie als großes Ziel den Schutz der Innenstadt haben, Hierbei ist allerdings keine spezifische Sortimentsliste beigefügt.</p> <p>Da Zooartikel in manchen Kommunen auch innenstadtrelevant sind, wird angeregt, dass hierfür eine Obergrenze im Rahmen der zentrenrelevanten Randsortimente von 600 qm festgesetzt wird.</p>	<p>rung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen und die vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen als Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan werden die ökonomische Tragfähigkeit des Gartencenters verbessern und zur Standort-sicherung beitragen, ohne dass die zentralen Einzelhandelslagen in Haslach und den umliegenden Gemeinden in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie. Zulässig sind:</i></p> <p><i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsfläche</i> • <i>weitere zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche</i> <p><i>Darüber hinaus sind ein Gastronomiebetrieb (Eventlocation) mit maximal 500 m² Fläche sowie Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser allgemein zulässig.</i></p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>
TÖB 11	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Stellungnahme vom 16.02.2018)	
	<p>Grundsätzliches</p> <p>Bislang liegt das Areal der Firma Göppert Gartencenter im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Haslach auf Gemarkung Bollenbach. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine erneute betriebliche Erweiterung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes ermöglicht und gleichzeitig eine systematische Steuerung und Festlegung der angedachten Nutzungen vorgenommen werden. Hierzu soll das Betriebsareal als Sondergebiet ausgewiesen werden. Dies wird begrüßt.</p> <p>Laut Homepage betreibt das Unternehmen seit 1999 neben seiner gärtnerischen Eigenproduktion auch ein Gartencenter am Standort, welches in 2004 erstmalig erweitert worden ist. Auch die Produktionsflächen seien mehrmals erweitert worden. Als aktuelle Verkaufsfläche werden auf der Internetseite ca. 5.000 m², eine überdachte Produktionsfläche von 7.500 m² sowie eine Freifläche von 3.000 m² angegeben.</p> <p>Es handelt sich somit - bereits jetzt - um einen deutlich in die Großflächigkeit reichenden Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Gegenüber konkurrierenden Betrieben mit ausschließlichem Verkauf von Handelsware wie vor allem den größeren Gartencenter- oder Baumarktketten zeichnet sich das Unternehmen durch ein Konzept der Eigen-</p>	<p>Es wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben untersucht und bewertet sowie Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen - differenziert nach Sortimenten - trifft. Die Auswirkungsanalyse wird den Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt.</p> <p>Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturierung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen und die vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen als Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan werden die ökonomische Tragfähigkeit des Gartencenters verbessern und zur Standort-sicherung beitragen, ohne dass die zentralen Einzelhandelslagen in Haslach und den umliegenden Gemeinden in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie. Zulässig sind:</i></p> <p><i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Ver-</i></p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>produktion mit Verkauf sowie die angebotenen gärtnerischen Dienstleistungen aus. Hierdurch findet eine hohe regionale Wertschöpfung statt. Um dem Wettbewerbsdruck standhalten zu können und den Standort zukunftsfähig zu machen, sollen nun Erweiterungen des Verkaufs vorgenommen sowie neue Nutzungskomponenten am Standort integriert werden. Neu hinzukommen sollen - in zentraler Lage im Gartencenter selbst - ein gastronomischer Bereich inklusive "Eventlocation" sowie angrenzend und ebenfalls zentral ein Bauernmarkt mit Verkauf regionaler Produkte (s. beigefügter Auszug Grundrissplan EG). Auch eine Ausweitung von Randsortimenten so auch eine Erweiterung des "Boutiquebereiches" mit Verkauf von zentrenrelevanter Handelsware ist wohl geplant.</p> <p>Sie hatten uns im Juni 2017 freundlicherweise Gelegenheit gegeben, uns im Rahmen einer Vorabstimmung bereits zu äußern. Wir verweisen auf unsere damaligen Anmerkungen (E-Mail vom 4.7.2017), die weiterhin gelten und fügen diese als Anlage nochmals bei. Mit den nun vorgelegten ersten Unterlagen möchten wir diese wie folgt ergänzen:</p> <p>Erstentwurf textliche Festsetzungen</p> <p>Es wird dringend angeregt, u.a. im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot auch eine (entsprechend hergeleitete und begründete) maximale Gesamtverkaufsfläche festzusetzen. [Um darzulegen, dass keine raumordnerisch relevante betriebliche Erweiterung stattfinden soll, sollten in der Begründung Bestand und Planung im Detail erläutert und gegenübergestellt werden, s. auch E-Mail].</p> <p>Randsortimente: Es ist zu begrüßen, dass wie Ihren Anschreiben zu entnehmen ist, dem Schutz der Innenstadt hohe Priorität eingeräumt werden soll. Wie den Schreiben ebenfalls zu entnehmen ist, wird sich die Stadt bis zur Offenlage mit den Randsortimenten und ggf. erforderlichen einschränkenden Festsetzungen noch näher befassen. Vorab möchten wir Folgendes ergänzend zu der o.a. E-Mail anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht nur Haslach, sondern auch andere Innenstädte können betroffen sein. • Zooartikel sind in vielen Städten zumindest 	<p><i>kaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsfläche</i> • <i>weitere zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche</i> <p><i>Darüber hinaus sind ein Gastronomiebetrieb (Eventlocation) mit maximal 500 m² Fläche sowie Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser allgemein zulässig.</i></p> <p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>zum Teil zentrenrelevant. Im neuen Regionalplan 3.0 sind sämtliche Zooartikel als "üblicherweise" zentrenrelevant eingestuft. Zudem stellen Zooartikel u.E. auch kein gartencenter-typisches Sortiment dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine verabschiedete Sortiments liste für die Stadt Haslach ist uns nicht bekannt. • Nach Plansatz 2.4.4.6 (3) Z des neuen Regionalplanes sind zentrenrelevante Randsortimente außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle der Großflächigkeit entspricht. Zudem hat sich ihre Verkaufsfläche der Verkaufsfläche des Hauptsortiments deutlich unterzuordnen. In der Begründung wird zu letzterem eine Begrenzung auf 10 % als in der Praxis bewährt angegeben. Auch hiermit wird sich u.E. der Bebauungsplan (in der Begründung) explizit befassen müssen und entsprechende Festsetzungen festlegen . Wir möchten bereits jetzt zu bedenken geben, dass die aktuell vorgesehenen 600 m² für den Boutiquebereich mit Geschenke- und Dekoartikel, Wohnaccessoires etc. einen größeren Fachmarkt dieses Sortimentsbereiches außerhalb der Innenstadt entstehen lassen würden. Hinzu kämen am Standort weitere zentrenrelevante Randsortimente. Bei einer Verkaufsfläche von 5.000 m² bspw. wären daher u.E. - im Rahmen des neuen Gesamtkonzeptes - eine Verkaufsfläche von maximal 350 m² angemessen (vorausgesetzt, auf Zooartikel würde verzichtet). <p>Ohne die noch fehlende nähere Erläuterung zu Haupt- und Randsortimenten und deren Abgrenzung wird zunächst davon ausgegangen, dass "Pflanzen" aller Art das Hauptsortiment des Unternehmens darstellt. Um Verwechslungen mit dem zentrenrelevanten Sortiment (Schnitt-)Blumen zu vermeiden, könnte der erste Spiegelstrich vereinfachend durch "Pflanzen" ersetzt werden.</p>	
	<p>In den Festsetzungen dürften noch die Zulässigkeit notwendiger Nebenanlagen und Stellplätze fehlen. Dies gilt auch für das in der Planzeichnung eingetragene Wohnhaus Seite 3 des</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen sind in Ziffer 6 und 7 bereits Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen enthalten. Bei dem angesprochen Wohnhaus handelt es sich um das Haus</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Schreibens der IHK Südlicher Oberrhein vom 16 Februar 2018 (Betriebsleiterwohnung?).	des Betriebsleiters, dessen Zulässigkeit in Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen noch entsprechend ergänzt wird.
	Müssten nicht des Weiteren die im Gastronomiebereich und Außenbereich geplanten Veranstaltungen näher spezifiziert werden?	Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart). In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.
	Begründung In der noch zu erstellenden Begründung sollte auch darauf eingegangen werden, ob und welche betrieblichen, funktionellen und sonstigen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Nutzungsbausteinen gegeben sein werden. Hierzu gehören bspw. auch die Öffnungszeiten. Wird der Bauernmarkt als funktionelle Einheit mit dem Gartencenter, d.h. auch nur im Rahmen von dessen Öffnungszeiten betrieben werden?	Das Gartencenter / der Bauernmarkt hat gemäß Betreiberangaben werktags geöffnet zwischen 8 und 19 Uhr, sonntags von 10 bis 12 Uhr. Das Café soll täglich von 8 bis 24 Uhr geöffnet haben.
	Erläutert werden sollte auch, wie die Regionalität der vertriebenen Produkte sichergestellt werden soll.	Die Sicherstellung der Regionalität ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Für den Fall, dass kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen ist, was aus unserer Sicht jedoch weiterhin empfehlenswert wäre, wird angeregt, sämtliche Flächen (Bestand und Planung) nach Art und "Kategorie" der Nutzung sowie Flächengröße auch zeichnerisch darzustellen und in Ergänzung der Begründung beizufügen. Die dem Vorentwurf beigefügte Unterlage "Nutzungsänderung" dürfte u.E. nicht dem aktuellen Planungsstand entsprechen und ist zum Teil auch nicht lesbar. Zudem geht nicht eindeutig hervor, bei welchen Flächen es sich um als Verkaufsflächen zu bewertende Flächen handelt.	Es erfolgte ein Aufmaß der Verkaufsflächen unter Differenzierung der Warenbereiche. Die aktuelle Flächenkonzeption kann der Auswirkungenanalyse vom 26.02.2019 entnommen werden. Im Bebauungsplan werden maximale Schwellenwerte festgesetzt: <i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² VK</i> • <i>Weitere zentrenrelevanten Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² VK; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>GPK / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m²</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² VK</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maxi-</i>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><i>mal 100 m² VK</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>sonstige zentrenrelevanten Randsortimente (z.B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² VK</i> <p><i>Ein Gastronomiebereich mit maximal 500 m² Fläche.</i></p> <p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>
	<p>Planzeichnung</p> <p>Es wird angeregt, dass die diversen SO-Bereiche durchnummeriert und die Nutzungen (Stellplatzbereich, Betriebsleiterwohnung; Gastronomiebereich etc.) bereichsweise (d.h. räumlich) festzusetzen. Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsbereiches nicht auch auf die Grundstücke 1525 und 1523 ausgedehnt werden? Weitere Anmerkungen und Anregungen werden für die Vorlage des Planentwurfes vorbehalten.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Handelsverband Süd baden sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten dieses Schreiben zur Kenntnis.</p>	<p>Die Parkplatzflächen werden auch als solche im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Gleiches gilt für den Bereich der Gastronomienutzung sowie für den Bereich der Betriebsleiterwohnung.</p> <p>Das Flst. Nr. 1525 wurde zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Flurstück 1523 befindet sich in Eigentum des E-Werk Mittelbadens.</p>
	<p>Anhang Email vom 04.07.2017</p> <p>Bei dem o.g. Betrieb - derzeit privilegiert im Außenbereich befindlich - handelt es sich um ein inhabergeführtes Fachgartencenter mit wohl hohem gärtnerischen Eigenproduktionsanteil, welches an einen Einkaufsverbund (grün erleben) angeschlossen ist. Auf seiner Homepage gibt das Gartencenter Göppert eine beachtliche Verkaufsfläche von ca. 5.000 m², d.h. eine Verkaufsfläche, die deutlich in der "Großflächigkeit" liegt, an. Göppert ist u.a. auch Floristikfachbe-</p>	<p>Es wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben untersucht und bewertet sowie Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen - differenziert nach Sortimenten - trifft. Die Auswirkungsanalyse wird den Planunterlagen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt.</p> <p>Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturie-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>trieb (Verkauf von Schnittblumen und Floristikprodukten) und vertreibt in seiner "Boutiqueabteilung" weitere zentrenrelevante Sortimente wie Deko- und Geschenkeartikel, floristisches Zubehör, Bücher, Sämereien etc. Das Kernsortiment "Pflanzen und Blumen" selbst ist als "schmal" und sicher als nicht-zentrenrelevant zu bezeichnen, der Flächenbedarf dabei hoch (geringe Belegungsdichte und nur jeweils eine Ebene belegbar).</p> <p>Das Unternehmen möchte laut Ihrem Schreiben nun "um- und anbauen", um wettbewerbsfähig zu bleiben. Dies ist angesichts des hohen Wettbewerbsdruckes durch die großen Gartencenter- und Baumarktketten (bspw. Dem nahegelegenen großen Hagebaumarkt mit Gartencenter auf Gemarkung Steinach) gut nachvollziehbar. Zur Attraktivierung des Standortes soll nun neben "weiteren Gewächshäusern" zentral (auf ca. 500 m² Fläche) ein Gastronomie-/Cafebereich entstehen, in welchen Verkaufsflächen für "regionale Produkte" integriert sind. Der Bereich soll von einem Dritten betrieben werden und unabhängig vom Gartencenter geöffnet haben.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung als Sondergebiet erfolgen, um die Gesamtfläche des Betriebes in Zukunft zielgerichtet und zweckgebunden steuern zu können. Dies wird begrüßt.</p> <p>Aus unserer Sicht sollten für den BPlan alle Betriebsflächen und deren Nutzung dargestellt werden (zeichnerisch und Verkaufsflächen auch textlich).</p> <p>U.E. wäre es dazu notwendig, die Verkaufsflächen im Bestand (Kernsortimente wie Randsortimente) im Detail zu identifizieren und zu "kategorisieren", sowie anschließend darzulegen und zu analysieren, was neu hinzu kommt. Neben einer zeichnerischen Darstellung sollte dies auch über eine Zusammenstellung/Auflistung der Verkaufsflächen(- und -arten) und Sortimente stattfinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dabei wäre auch zu unterscheiden bzw. darzulegen, was tatsächlich Verkaufsfläche und was Produktionsfläche ist: Produktionsfläche, zu denen der Kunde Zugang hat, wäre zumindest zum Teil als Verkaufsfläche zu bewerten. Ist mit den von Ihnen genannten "weiteren 	<p>rung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen und die vorgeschlagenen Verkaufsflächenobergrenzen als Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan werden die ökonomische Tragfähigkeit des Gartencenters verbessern und zur Standort-sicherung beitragen, ohne dass die zentralen Einzelhandelslagen in Haslach und den umliegenden Gemeinden in irgendeiner Form beeinträchtigt werden.</p> <p>Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans werden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <p><i>Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Gartencenter mit Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Gartencenters mit Gastronomie. Zulässig sind:</i></p> <p><i>Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsfläche</i> • <i>weitere zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche</i> • <i>Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche</i> <p><i>Darüber hinaus sind ein Gastronomiebetrieb (Eventlocation) mit maximal 500 m² Fläche sowie Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser allgemein zulässig.</i></p>

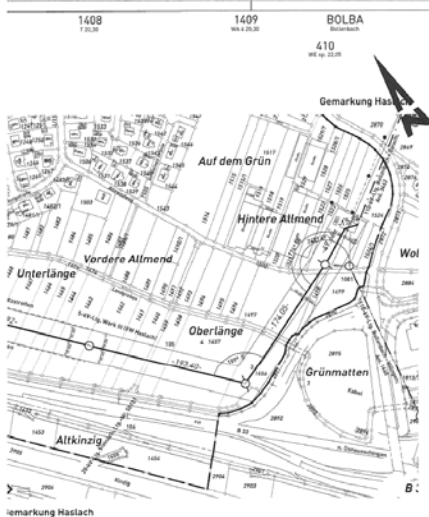
Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Gewächshäusern" neue (reine) Produktionsfläche gemeint?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desweiteren wäre hinsichtlich der "normalen" Verkaufsflächen zu unterscheiden, wie im Nutzungskonzept zeichnerisch auch schon dargestellt, ob es sich um "normale" Innenverkaufsflächen / Warmhalle, Kalthallen oder Freiflächen überdacht/nicht überdacht handelt (hier sind unterschiedlich hohe Flächenleistungen anzunehmen). • Die vertriebenen Randsortimente sollten - nach Zentrenrelevanz oder Nicht-Zentrenrelevanz unterschieden - sortimentsweise erfasst und ihre jeweilige Gesamt-Verkaufsfläche dargelegt werden. • Windfang und Kassenbereich sind definitionsgemäß als Verkaufsfläche zu bewerten. • Vorab näher abgegrenzt/ spezifiziert werden sollten auch die "regionalen Produkte" und deren Verkaufsfläche. Diese dürften voraussichtlich grundsätzlich als zentren- und zusätzlich als nahversorgungsrelevant zu bewerten sein. <p>Im Bebauungsplan ist es aus unserer Sicht besonders relevant, bereits die derzeit vertriebenen Randsortimente getrennt nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten über Positivlisten auf den (ohnehin schon beachtlichen) Bestand zu beschränken. Ebenso sollte die maximal zulässige Gastronomiefläche festgesetzt werden.</p> <p>Die Form eines vorhaben bezogenen Bebauungsplanes würde besonders begrüßt werden .</p>	<p>Mit diesen Festsetzungen werden zum einen die im Vorentwurf aufgeführten Schwellenwerte (max. 600 m² zentrenrelevante Randsortimente plus max. 150 m² Bauernmarkt plus max. 500 m² Gastronomie) und zum anderen auch die im Regionalplan Südlicher Oberrhein empfohlenen Regelungen bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten eingehalten (Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente absolut insgesamt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und prozentual unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche).</p>
TÖB 12	Netze BW (Stellungnahme vom 16.01.2018)	
	<p>Nach den uns übersandten Planunterlagen führt in dem betroffenen Bereich unsere o. g. 110-kV-Leitungen mit einem Schutzstreifen von je 19,00m und 23,00m links und rechts der Leitungsachse. Die Lagepläne der genannten Leitungsanlagen sind als Anhang beigefügt.</p> <p>Die Flurstücke im Bereich von 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und leitungs-</p>	<p>Der Schutzstreifen wird als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ in den Bebauungsplan aufgenommen und die Hinweis werden um die weiter gemachten Ausführungen ergänzt.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>gefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Wir bitten Sie daher, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten und im Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche (110-kV) eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig ist.</p> <p>Um die Standsicherheit unserer Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der Freileitungen mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Anpflanzungen im Bereich unserer Leitungsanlage bitten wir zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 3 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, bitten wir, dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p> 	

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 13	Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig (Stellungnahme vom 19.01.2018)	
	Wir bedanken uns für die Mitteilung des Vorhabens und teilen Ihnen mit, dass die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig dadurch nicht betroffen werden.	Kenntnisnahme
TÖB 14	Abwasser Zweckverband Kinzig- und Harmersbachtal (16.01.2018)	
	in Bezug auf Ihre E-Mail vom 16.01.2018 teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwendungen gegen die o.g. Maßnahme haben. Wir bitten jedoch darum, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme
Bürger 1	Stellungnahme vom 23.01.2018	
	<p>Hiermit nehme ich Bezug auf die Veröffentlichungen vom Bürgerblatt Haslach vom 15.12.2017 und 22.12.2017.</p> <p>Als Eigentümerin des Anwesens vom kleinen Grünle 6 gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Als ich im Bürgerblatt las, dass es eine Erweiterung des Verkaufes von regionalen Produkten und eine Errichtung eines sogenannten Dorfladens mit Tagescafe geben würde, fand ich dies eine tolle Idee, was ich durchaus befürworte, da dies zu den üblichen Öffnungszeiten des Gartencenters sein würde.</p> <p>Jedoch war ich sehr überrascht, als ich von der Planung einer Event-Location las. Hierunter habe ich große Bedenken. Zuerst einmal was die Lärmbelastigung betrifft, wenn große Veranstaltungen stattfinden, bzw. hauptsächlich am Wochenende. Da ich schon die Durchsagen von der Lautsprecheranlage des Gartencenters höre, was da gesprochen wird, wie laut wären dann solche Veranstaltungen wie z. B. Hochzeiten, Firmenveranstaltungen oder Tagungen sein, mit bis an die 150-160 Personen. Da dieses Projekt auch noch in Glasbauweise errichtet werden soll, ist die Lärmbelastigung für mich undenkbar. Dies alles auch von der Parkplatzsituation abgesehen; es finden ja auch so schon viele verkaufsoffene Sonntage bzw. Veranstaltungen</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>tungen statt, wo die Problematik der Parksituation deutlich zu sehen ist.</p> <p>Auch hätte ich Bedenken, wenn eine Event-Location-Einrichtung so nahe an einem Wohngebiet angrenzt, das die Immobilien der Eigentümer an Wert verlieren würden.</p> <p>Besteht eigentlich ein Lärmschutzgutachten für dieses Großprojekt?</p> <p>Ich bitte Sie, meine Bedenken zur Kenntnis zu nehmen und mich über die weitere Entwicklung zu informieren.</p> <p>Ich hoffe, Ihnen mit meinen Angaben meine Bedenken positiv zum Ausdruck gebracht zu haben und verbleibe mit freundlichen Grüßen</p>	<p>werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtliche Ergänzung:</p> <p>Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p> <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung fand am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde statt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastrifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. • Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze und im Bereich des Lageranbaus weitere Mitarbeiterparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informatorisch der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
Bürger 2	Stellungnahme vom 19.01.2018	
	Bezug nehmend auf die Veröffentlichung im Bürgerblatt Haslach vom 15.12.2017 und	

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>22.12.2017 möchten wir folgendes anmerken und zu bedenken geben:</p> <p>Mit großer Freude vernahmen meine Frau und ich im vergangenen Jahr, dass sich das Gartencenter Göppert erweitern und modernisieren wolle. Primär wolle man Arbeitsabläufe und Arbeitsbedingungen im Gartenbetrieb verbessern. Dazu möchte man einen Dorfladen mit heimischen Produkten und ein Tages-Cafe errichten, was wir sehr begrüßten.</p> <p>Das war unser Kenntnisstand bevor wir vor wenigen Tagen von Nachbarn auf die Öffentlichen Bekanntmachungen im Bürgerblatt Haslach vom 15.12.2017 und 22.12.2017 aufmerksam gemacht wurden.</p> <p>Mit Verwunderung und Erstaunen mussten wir darin erfahren, dass die zukünftigen Endnutzer/Pächter den Gastronomie-/Cafebetrieb als „Eventlocation“ zur Durchführung von Hochzeiten, Tagungen sowie anderer diverser Veranstaltungen nutzen wollen.</p> <p>Dies war für uns ein völlig neuer Aspekt und wie wir in Gesprächen jetzt erfahren haben für viele Bollenbacher auch.</p> <p>Von einer „Eventlocation“ war bisher nie die Rede.</p> <p>Auch in den beiden Presse-Artikeln von Offenburger Tageblatt/16.01.2018 und Schwarzwälder Bote/17.01.2018 wird lediglich von Cafe und Bauernladen, Gastronomie mit familienfreundlichem Angebot und Verkauf von lokalen Produkten berichtet.</p> <p>Wir wohnen mit unseren 3 Kindern im kleinen Grünle 4, 77716 Haslach-Bollenbach, Luftlinie ca. 150 m vom Gartencenter Göppert entfernt, wir sind also unmittelbare Anwohner.</p>	
	<p>Problematik Lärm:</p> <p>Wir befürchten nämlich, daß durch diese "Eventlocation" unsere derzeitige Ruhe, in unserem schönen Wohngebiet, insbesondere an Wochenenden und zur Nachtzeit vorbei sein wird.</p> <p>Zunächst möchten wir Sie bitten uns den weitreichenden Begriff der "Eventlocation" einmal exakt zu definieren und zu erläutern. Insbesondere die Öffnungs-/Sperrzeiten interessieren</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Rege-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>uns sehr. Auch die Regelung der Außenbewirtung im Sommer ist für uns ein wichtiger Punkt. Hinzu kommt, daß auch der schwammige Begriff "diverse Veranstaltungen" allumfassend sein kann, d.h. vom Altkaffee bis hin zum Rockkonzert wäre hier alles möglich.</p> <p>Hier möchten wir ausdrücklich auch auf das "Molino" in 77743 Neuried, Auf der Alm 9, hinweisen. Das Molino ist eine Eventlocation im spanischen Stil mit 200 Bankettsitzplätzen und dort werden auch Veranstaltungen, Hochzeiten, Tagungen ... durchgeführt.</p> <p>Das Molino schuf man jedoch mit Bedacht in einem reinen Industriegebiet, um explizit Störungen durch Lärm zu vermeiden.</p> <p>Es besteht also dringender Aufklärungsbedarf. Gerade bei Hochzeiten und Musikveranstaltungen, welche in der Regel gerade an Wochenenden stattfinden und üblicherweise bis in die frühen Morgenstunden andauern, würden Ruhestörungen und Lärmbelästigungen nicht ausbleiben und zu Konflikten mit den Nachbarn führen.</p> <p>Im Frühjahr und Sommer, wo in den Wohnhäusern im sonnigen Bollenbach wärmebedingt die Fenster permanent geöffnet sind, würde laute Musik die jetzige Ruhe der Bewohner massiv stören.</p> <p>Die leichte Glasbauweise wäre bauartbedingt auch gar nicht in der Lage Geräusche und Lärm zu mindern und zu dämmen.</p> <p>Alle Bewohner, die unmittelbar an das Gartencenter Göppert angrenzen wären davon sehr betroffen, aber auch die anderen Bewohner darüber hinaus, wir wagen sogar zu behaupten, ganz Bollenbach und auch Teile von Schnellingen.</p> <p>Lärm macht nämlich vor Ortsgrenzen nicht halt. Erwähnen möchten wir dazu, dass man bereits jetzt schon je nach Windrichtung normale Lautsprecherdurchsagen von Haslacher Schwimmbad und Stadion vernimmt.</p> <p>Hinzu kommen der dauerhafte Verkehrs-Lärm durch die B 33, der mit dem 3-spurigen Ausbau noch deutlich zunehmen wird und der Bahn-Schienenverkehr der Strecke Haslach - Offenburg.</p>	<p>lung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtliche Ergänzung:</p> <p>Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p> <p>Nachrichtlich:</p> <p>Die Straßenverkehrsimmissionen durch die B 33 bzw. die Auswirkungen möglicher Baumaßnahmen stellen keine Anlagen im Sinne der TA Lärm dar und sind im Rahmen der Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Gartencenters einschließlich Gastronomiebetrieb somit nicht als Vorbelastung zu be-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir sind bereits schon genügend Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt.</p> <p>Problematik Verkehrssituation Die aktuelle Verkehrssituation beim Gartencenter Göppert ist den meisten Leuten bekannt, welche dort schon einmal eingekauft haben. An einem normalen Wochentag stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Bei Sonderveranstaltungen sieht die Sache jedoch ganz anders aus. Da wird die Umgebung um den Gartencenter zum Gefahrenbereich durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Eine große Anzahl von Menschen strömt von Nah und Fern zu diesen allseits beliebten und anziehenden Verkaufs-Events im Gartencenter Göppert. Eine Masse von Menschen und Fahrzeugen verstopft die Zufahrtswege, die jetzt eindeutig zu geringen Parkplätze sind diesem Ansturm nicht gewachsen. Verkehrschaos mit teils äußerst gefährlichen Situationen, besonders für Kinder und ältere Menschen. Es wird vom Platz der Fa. Gegg, beidseitig des Allmenweges bis in das Wohngebiet Grünle alles zugestellt. Dabei werden auch immer wieder die Obstanlage Schätzle, Kirschanlage Schöner, die Feld- und Wiesenstücke Braig und Münzer über Gebühr in Anspruch genommen, u.a. durch Müll verschmutzt, durch Urinieren verunreinigt, durch das Befahren, je nach Witterung/aufgeweichter Boden, auch Flurschaden verursacht. Diese Verkaufs-Sonderveranstaltungen waren bisher die Ausnahme, bei einer "Eventlocation" befürchten wir, daß dies zur Regel werden wird. Das hieße das bisherige Verkehrskonzept zu überdenken und dem aktuellen Sicherheitsstandard anzupassen, was bedeuten könnte, daß die Zufahrtswege deutlich verbreitert und noch mehr Parkplätze geschaffen würden. Die Folge, die Natur muß weichen, wieder werden Flächen versiegelt. Und wofür?</p>	<p>trachten.</p> <p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Parkplatz/Fußweg auf Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informatorisch der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
	<p>Problematik Notwendigkeit</p> <p>Dazu stellen wir uns die Frage: "Braucht Bollenbach überhaupt eine Eventlocation"? Ist diese Art von Gastronomie notwendig bzw. erforderlich?</p> <p>Wir bitten hierzu zu bedenken, dass in Bollenbach selbst bereits das Dorfgemeinschaftshaus und die Hütte am Waldspielplatz für Veranstaltungen angemietet werden können. Hinzu kommen in Schnellingen die Silberstube und das Gasthaus "Blume". Durch die Erweiterung der Blume haben wir bereits eine Location erhalten, nämlich die Cocktail-Bar, die von Bollenbach auch bequem zu Fuß erreicht werden kann.</p> <p>Außerdem bietet die Blume schon immer exzellente Speisen, auch für den kleinen Geldbeutel.</p> <p>In Haslach stünden für Events die Stadthalle, das In Vino Veritas mit Laube, die Black Station, das Pfarrheim und der Waldsee zur Verfügung.</p> <p>Ein Cafe mit Bauernladen und kleiner Gastro-</p>	<p>Das „endgültige“ Nutzungskonzept wird als verbindlicher Bestandteil in die Baugenehmigung aufgenommen. Diesbezügliche Änderungen bedürfen einer erneuten Genehmigung.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>nomie, wie es ursprünglich angedacht war und wie es im Offenburger Tageblatt der Bevölkerung und auch der grünen Landtagsabgeordneten Boser vermittelt wurde, das fehlt allerdings und das würden auch wir sehr begrüßen.</p> <p>Bei den Visionen darüber hinaus, haben wir aber erhebliche Bedenken.</p> <p>Der Ortschaftsrat, Planer Arnold Schmid und das Ehepaar Göppert haben sich Gedanken zur Zukunft Bollenbachs gemacht, das ist aller Ehren wert und auch legitim. Aber man hätte doch im Vorfeld erst einmal die Bevölkerung von Bollenbach in einer öffentlichen Sitzung ehrlich und umfassend informieren und befragen können, was sie von diesen Plänen, insbesondere von einer "Eventlocation" hält. Das Wäre auch aller Ehren wert gewesen.</p> <p>Der Großteil der Bollenbacher Einwohner glaubt nach wie vor, dass ein gemütliches Blumen-Cafe mit Hofladen in den Gartencenter Göppert einzieht, so wie es in den o.a. Zeitungen auch dargestellt wurde.</p> <p>Aber wir befürchten, dass es ganz anders kommt!</p> <p>Wir bitten Sie unsere Bedenken ernst zu nehmen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns insbesondere über die weiteren Schritte bezüglich der "Eventlocation" .</p> <p>Vielen Dank.</p>	

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereicherung für die Region <i>Landtagsabgeordnete Sandra Boser informierte sich im Gartencenter Göppert über Erweiterungspläne</i></p> <p>Die Landtagsabgeordnete Sandra Boser (Grüne) informierte sich gestern im Gartencenter Göppert im Stadtteil Bollenbach über die dort geplante Erweiterung und Aufwertung des Betriebs.</p> <p><small>VON MANFRED PACHEL</small></p> <p>Haslach-Bollenbach. Der Mehrwert ist unverkennbar: Wenn gegen Ende des Jahres die Erweiterung des Gartencenters Göppert am Ortszugang Bollenbachs über die Bühne geht, profitiert der ganze Ort davon. Zur vergrößerten Lauffläche und den zusätzlichen Gewächshäusern runden dann auch ein Café und ein Bauernladen das Gartencenter ab.</p> <p>Knapp 2,5 Millionen Euro investiert Inhaber Albert Göppert in diese Erweiterung, die im Mai anlaufen soll. Da er bittet auch auf Zuschüsse aus dem ELR-Förderprogramm des Landes heißt, machte sich die Landtagsabgeordnete Sandra Boser kundig über Einzelheiten des Projekts. Planer Arnold Schmid erläuterte gemeinsam mit Stadtrat und Albert Göppert die umfangreiche Planung, die den Betrieb nachhaltig für die Zukunft ausbeilen wird.</p> <p>Die grüne Parlamentarierin bewertet die Pläne als zukunftsweisend und Bereicherung für die Region. Die Lage des neuen gastronomischen Angebots in Verbindung mit dem Gartencenter an der Bundesstraße und direkt im Kinzigtal-Badweg werde sicherlich viele dazu anleiten, eine Zwischenstation einzulegen, zumal der mittelständische Betrieb mit inzwischen um 40 Mitarbeitern nachhaltig und ökologisch stimmig aufgestellt sei. Planer Arnold Schmid gab zu verstehen, dass im Sog der Erweiterung möglicherweise noch ein weiterer Baustrich hinzukomme zur Photovoltaikanlage auf dem Neubau-Dach. Man überlege weiter, hier eine Ladestation für Elektromobile einzurichten.</p> <p>Obwohl bekräftigte Gärtnermeister Albert Göppert, dass unwesentlichere Produktion oberstes Gebot sei. Wo möglich setze man biologische und biotechnische Pflanzenschutzmaßnahmen ein, versichert er. So rüchere man seit Jahren Nützlinge, die zunehmend chemische Mittel ersetzen, sorgt mit computergeleiteter Klimatechnik bei Heizung, Lüftung, Schattierung und Energieschirm dafür, dass in den Gewächshäusern optimale Bedingungen zur Aufzucht herrschen. Und mit dem Neubau werde folglich noch weitere neue Technik einziehen, die Mitarbeiter und Kunden zugute kommen.</p> <p>Planer Arnold Schmid (links) stellt mit dem Inhaberehepaar Stefanie und Albert Göppert der Landtagsabgeordneten Sandra Boser (rechts) die Erweiterungspläne vor. Foto: Manfred Pachel</p>	
	<p>HASLACH UND UMGEBUNG <small>Mitwoch, 17. Januar 2018</small></p> <p>»Konzept, das gut funktionieren kann« <i>Wirtschaft MdL Sandra Boser lobt bei ihrem Besuch vor Ort die Erweiterungspläne des Gartencenters Göppert</i></p> <p>Die geplante Erweiterung des Haslacher Gartencenters Göppert hat sich Landtagsabgeordnete Sandra Boser (Die Grünen) vor Ort erklären lassen. Die Abgeordnete nannte es »ein super Konzept, das gut funktionieren kann.«</p> <p><small>■ Von Christine Stier</small></p> <p>Haslach. Gürtnermeister Albert Göppert sollte beim anstehenden Bundestag durch die Grundidee der Erweiterungsbau vorzugehen und Außenbedingungen des eigentlich gewachsenen Betriebs für die Zukunft zu verbessern. Als einziger produzierender Gürtnerbetrieb des Kinzigtals in dem aktuell drei Gürtler und zwei Floristen ausgebildet werden, sehe man dies Gürtnermeister der weggegangen sein Jahre als wieder kritisch.</p> <p>Mittlerweile werde verkaufsfähige Ware für Discos und Baumärkte aus der Region der Niederlande oder aus den Niederlande angekauft, nur einen enormen Lastkraftwagen-Verkehr nach sich ziehen. Gerade deshalb habe die Eigenproduktion im Hase Göppert einen sehr hohen Stellenwert und es würden in großen Umfang Nützlinge mit chemischer Pflanzenschutzmittel eingesetzt. Durch sogenannte Mol-Codolane werde die Produktion vermindert, optimiert und die Qualität der Pflanzen weiter erhöht.</p> <p>»Wir sind Gürtler und wollen es auch bleiben«, begründete Albert Göppert die Investition in die Zukunft. Planer Arnold Schmid erklärte Boser anschließend die zugrunde liegende Planung. Nach der Schließung der damaligen Gasthauses Kreis seien im Ortskern Überlegungen in Richtung fehlender Gastronomie angestellt worden. 2012 sei eine Konzeption entstanden, über deren Ergebnisse Planer Schmid samt Ortsvorsteher mit Albert und Stefanie Göppert ins Gespräch gekommen wären. »Wir waren uns einig. Wenn etwas Neues entsteht sollte es dort sein, wo schon Freizeiteinrichtungen vorhanden sind«, erklärte Schmid.</p> <p>Albert Göppert nahm das Gespräch und die gemeinsamen Überlegungen zur Integration Gastronomie zum Anlass, seinen Betrieb zu analysieren und konzeptionell zu überarbeiten. Mit dem »Kinzigtal Food Village« seien moderne Gastronomie als Flecker gefunden worden, die ein familienfreundliches Angebot anbieten würden. Außerdem werde lokale Produkte zum Kauf angeboten. »Aber es wird keine Konkurrenz zur bestehenden Gastronomie, sondern eine Ergänzung des Angebotes«, betonte Schmid.</p> <p>Mittelfristig müsse seiner Meinung nach auch die Erhältlichkeit ins Auge gefasst werden. Der Gartencenter-Standort in Nähe der Bundesstraße und am Badweg liegend sei sich sehr gut eignen. Boser sagte ihre Unterstützung in Sachen ELR-Förderung zu, verwies aber auf die Problematik der Programmüber-</p> <p>setzung. »Aber von der Idee her ist es etwas, das gut funktionieren kann. Die Menschen haben nachdenklich den Bedarf an Regionalität.«</p> <p>INFO So sieht der Zeitplan aus Derzeit laufen die Anhörungen von mehr als 30 Trägern öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans. Am 14. Mai soll mit dem Rückbau der ersten Gewächshäuser begonnen werden, die anschließend regele und in Polen wieder aufgebaut werden. »Am 3. Oktober haben wir immer den Tag der offenen Tür. Da öffnen wir den Betrieb wieder alles richtig funktionieren«, betonte Stefanie Göppert voraus. Die Gastronomie werde aber frühestens im Advent oder erst zu Beginn 2019 in Betrieb gehen.</p>	
<p>Bürger 3</p>	<p>Stellungnahme vom 22.01.2018</p>	
	<p>Wir nehmen Bezug auf die Veröffentlichungen im Bürgerblatt Haslach vom 15.12.2017 und 22.12.2017 und bedanken uns für die Erläuterung der Planunterlagen durch Herrn Cziep im</p>	<p>Das „endgültige“ Nutzungskonzept wird als verbindlicher Bestandteil in die Baugenehmigung aufgenommen. Diesbezügliche Änderungen bedürfen einer erneuten Genehmigung.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauamt der Stadt Haslach am 05.01.2018 recht herzlich.</p> <p>Als Eigentümer der beiden Anwesen Bruno-Lenz-Str. 15 und Bollenbacher Str. 17 geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert wird von uns grundsätzlich begrüßt. Der Gartenbaubetrieb ist sowohl für die Bevölkerung von Haslach, als auch im erweiterten Umkreis eine wesentliche Bereicherung. Auch die Einrichtung eines Dorfladens mit dem Verkauf von regionalen Produkten, sowie eines Tagescafes während den bisherigen Öffnungszeiten des Gartenbaubetriebes direkt am Kinzigtal-Radweg sind eine sinnvolle Ergänzung. Die Einrichtung eines solchen Tagescafes wurde in den vergangenen Monaten in Bollenbach auch immer wieder kommuniziert. Ein öffentliches Interesse für die Erweiterung des Gartenbaubetriebes und auch die Einrichtung des Dorfladens und des Tagescafes ist für uns deshalb durchaus nachvollziehbar.</p> <p>Umso mehr sind wir nun überrascht, dass anstatt des bisher kommunizierten Tagescafes eine wesentlich größere Event-Location mit der Durchführung von Firmenveranstaltungen, Hochzeiten, Geburtstagen und sonstigen Veranstaltungen auch an Wochenenden realisiert werden soll. Hierzu haben wir erhebliche Bedenken, insbesondere bezüglich des Lärms, sowie der Verkehrs- und Parksituation.</p> <p>Für die Einrichtung eines solchen zusätzlichen Veranstaltungsraumes sehen wir kein öffentliches Interesse. Mit dem Dorfgemeinschaftshaus in Bollenbach, der Stadthalle in Haslach, dem Feuerwehrgerätehaus in Haslach und dem Kath. Pfarrheim in Haslach stehen für solche Veranstaltungen bereits genügend öffentliche Räumlichkeiten zur Verfügung. Bei der geplanten Event-Location handelt es sich somit um ein nachrangiges privates Vorhaben, welches in einem öffentlichen Interessenskonflikt zum Schutz der Allgemeinheit (Anwohner) gegen Lärm und Verkehr steht. In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auch auf die Lärmprobleme mit den Anwohnern des Dorfgemeinschaftshauses. Wir hoffen, dass der Ortschaftsrat Bollenbach und der Gemeinderat</p>	

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Haslach auf der Grundlage dieser Erfahrungen die entsprechenden Restriktionen bezüglich der geplanten Event-Location vornehmen. Die angrenzenden Wohngebiete sind absolut schützenswert.</p> <p>Wir wurden darüber informiert, dass das Tagescafe ohne die zusätzliche Event-Location mit entsprechenden Abendveranstaltungen nicht rentierlich, bzw. nicht auskömmlich sei. Dabei handelt es sich jedoch um eine reine Vermutung bzw. Behauptung, welche bisher durch keine entsprechenden vorgelegten Berechnungen und Nachweise belegt ist. Insofern, darf sie bei der Abwägung der Interessen nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Sofern die Event-Location aus Ihrer Sicht doch genehmigt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, geben wir folgende Hinweise und Empfehlungen:</p>	
	<p>Bereits die jetzige Verkehrssituation mit der schmalen Straße (Allmendweg) ist sehr gefährlich. Trotz der schmalen Straße parken insbesondere während den Saisonzeiten im Frühjahr und Herbst, sowie bei besonderen Veranstaltungen (verkaufsoffener Sonntag etc.) die Fahrzeuge entlang des Allmendweges. Es gibt bereits jetzt zu wenige Parkplätze. Die Verkehrssituationen mit den vielen Fußgängern, welche die Straße queren und die parkenden Fahrzeuge sind oftmals unübersichtlich und gefährlich. Diese Situation würde durch die zusätzlichen Veranstaltungen in der Event-Location noch massiv verstärkt werden. Wir sehen hier eine Mitverantwortung der politischen Gremien bei einem eventuellen Unfall, falls die jetzige Situation nicht entschärft wird, oder durch die Genehmigung der Event-Location gar noch verstärkt wird. Wir hoffen, dass nicht erst etwas passieren muss, bevor hier reagiert wird. Deshalb regen wir an, die Straße zu verbreitern, die Verkehrskonzeption zu optimieren und zusätzliche Parkplätze auf den betriebseigenen Flächen auszuweisen. Ohne diese vorherigen Maßnahmen darf die Event-Location nicht genehmigt werden. Die Maßnahmen sollten in enger Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgen und auch im Rahmen einer örtlichen Verkehrsschau begutachtet, sowie später</p>	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>sodann auch regelmäßig überwacht werden. Gleichzeitig regen wir an, die öffentliche Zufahrtsstraße und die Parkplätze in den Flächennutzungsplan und das Bebauungsplangebiet aufzunehmen.</p>	<p>verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informatorisch der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
	<p>Unsere größten Bedenken beziehen sich auf die Lärmproblematik in den angrenzenden Wohngebieten im Fall einer Genehmigung der Event-Location. Es darf auf gar keinen Fall zusätzlicher Lärm in den angrenzenden Wohnge-</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>bieten entstehen. Die Hauptwindrichtung kommt aus Haslach. Der Verkehr auf der B33 verursacht schon jetzt ständig Geräusche. Diese werden aufgrund der Beschleunigung nach der Auffahrt auf die Ausbaustrecke oder das Abbremsen am Ende der Ausbaustrecke noch verstärkt. Auch die zahlreichen Rettungsfahrzeuge mit dem Martinshorn sind täglich mehrfach zu hören. Durch den geplanten Ausbau der B33 wird der dauernde Geräuschpegel in absehbarer Zeit noch verstärkt. Auch der Zugverkehr auf der Schwarzwaldbahnlinie verursacht in unregelmäßigen Abständen Geräusche, insbesondere auch nachts durch den Güterzugverkehr. Bereits heute hören wir die Lautsprecherdurchsagen vom Freibad und vom Stadion. Durch die Event-Location darf deshalb auf keinen Fall zusätzlicher Lärm in den angrenzenden Wohngebieten verursacht werden.</p> <p>Aufgrund dieses Sachverhalts empfehlen wir dringend die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens. Dabei ist insbesondere auch die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung durch den Ausbau der B33 zu berücksichtigen. Wir bitten Sie, uns dieses Lärmschutzgutachten sodann zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
	<p>Weiterhin regen wir an, die Event-Location gegebenenfalls in einer massiven Bauweise und nicht in der bisher geplanten Glasbauweise zu genehmigen und dabei alle baulichen und technischen Möglichkeiten zur Lärmvermeidung festzusetzen. Auch die bisher geplante Firsthöhe von 11,20 m bitten wir zu überdenken. Zur Vermeidung des Lärms in den angrenzenden Wohngebieten sollte das Gebäude der Event-Location die ringsum angrenzenden Gärtnereihallen auf keinen Fall überragen. Wir bitten Sie, hierzu im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen.</p>	<p>Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Des Weiteren regen wir an, den zulässigen Bereich der geplanten Event-Location innerhalb des Bebauungsplanes räumlich sehr eng zu begrenzen, so dass ausgeschlossen werden kann, dass die Event-Location zu einem späteren Zeitpunkt in die Richtung des angrenzenden Wohngebietes „Im kleinen Grünle“ verlagert werden kann.</p> <p>Abschließend regen wir an, im Rahmen der eventuellen gaststättenrechtlichen Genehmigung der Event-Location die Öffnungszeiten auf die Öffnungszeiten des Gärtnereibetriebes zu begrenzen. Insbesondere Veranstaltungen nach 22.00 Uhr sollten auf keinen Fall zugelassen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken sowohl im Flächennutzungsplanverfahren, als auch im Bebauungsplanverfahren sowie bei einer eventuellen Gaststättenerlaubnis zu berücksichtigen und uns über die weiteren Entwicklungen entsprechend zu informieren.</p>	<p>Der Bereich, in dem ein Gastrobetrieb betrieben werden kann, wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan klar vorgegeben. Außerhalb dieser ausgewiesenen Fläche ist eine solche Nutzung unzulässig.</p> <p>Die gaststättenrechtliche Genehmigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird daher außerhalb des gegenständlichen Verfahrens behandelt.</p> <p>Das derzeitige Nutzungskonzept sieht ein Betrieb des Gastrobereiches von 8 bis 24 Uhr (täglich) vor. In die Baugenehmigung wird das „endgültige“ Nutzungskonzept als verbindlicher Bestandteil aufgenommen.</p>
Bürger 4	Stellungnahme vom 20.01.2018	
	<p>Durch Veröffentlichung im Bürgerblatt Haslach vom 15.12.2017 und 22.12.2017 wurde das geplante Bauvorhaben des Gartenbaubetriebs Göppert bekanntgegeben. Bisher gingen wir davon aus, dass nur ein Tagescafe und das Errichten eines Dorfladens mit Verkauf von regionale Produkten (ähnlich Marktscheune Berghaupten) gebaut werden sollte.</p> <p>Als Anwohner/Eigentümer des Anwesens "Im kleinen Grünle 5", möchten wir hierzu wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Einer Betriebserweiterung hinsichtlich der Errichtung eines Dorfladens mit Verkauf von regionalen Produkten, sowie einer Gastronomie/Cafebereichs, bestehen diesbezüglich unsererseits keine Bedenken, soweit diese während der bisherigen Öffnungszeiten (als Tagescafé bzw. -Gastronomie) betrieben wird. Auch gibt es außerhalb dieser Öffnungszeiten auch mehrere Termine und Sonn- und Feiertage im Jahr, an denen das Geschäft zusätzlich geöffnet hat. Wir finden dies sogar als eine Bereicherung für un-</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb be-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ser Dorfleben.</p> <p>Aber bei einer darüber hinausgehenden Nutzung an Wochenenden (abends und nachts), als Location für Events wie Hochzeiten, Veranstaltungen, Geburtstagen, usw., haben wir erhebliche Bedenken, vor allem hinsichtlich Lärmbelästigung und dem vermehrt aufkommenden Verkehr. Es gibt in Haslach diesbezüglich doch schon mehrere Möglichkeiten solche Events durchzuführen, z.B. Stadthalle, Kath. Pfarrheim, Dorfgemeinschaftshaus Bollenbach. Wobei bei Letztgenanntem es auch zu Lärmproblematik mit den Anwohnern gekommen ist, bzw. immer wieder kommt. Sollte das Vorhaben in diesem Ausmaß so genehmigt werden, haben wir die wochenendliche/nächtliche Beschallung von beiden Seiten (Göppert und Dorfgemeinschaftshaus).</p> <p>Das Baugebiet "Kleines Grünele" wurde damals als ruhiges Baugebiet angeboten. Wir hoffen auch zukünftig auf die Einhaltung dieses Versprechens, und bitten bei einer evtl. Genehmigung dieses Bauvorhabens auch um entsprechende Überlegungen zum Schutz der Allgemeinheit (angrenzende Anwohner) gegen Lärm und Verkehr. Wir sind der Meinung, dass das angrenzende Wohngebiet vor zusätzlichem Lärm durch abendliche/nächtliche Events, vermutlich vor allem an Wochenenden, und Belästigungen durch Verkehr geschützt werden sollte, zumal die in unmittelbarer Nähe gelegene B33 schon genug Lärmbelästigung darstellt.</p> <p>Wir möchten sie bitten, unsere Anregungen und Hinweise bei weiteren Entscheidungen zu berücksichtigen und uns bezüglich weiteren Fortschritte zu informieren.</p>	<p>trachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtliche Ergänzung:</p> <p>Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p>
Bürger 5	Stellungnahme vom 23.01.2018	
	<p>Wie wir aus dem Bürgerblatt Haslach entnommen haben, plant die Gärtnerei Göppert eine Erweiterung der Produktion und Änderung des Nutzungskonzeptes.</p> <p>Da sich die Gärtnerei Göppert derzeit im Außenbereich befindet; ist hierzu eine Änderung</p>	<p>Ein ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.</p> <p>Erschließungskosten sind nicht Gegenstand des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Die Äußerungen werden daher lediglich</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines B-Plan erforderlich. Wie und wo wird die Flächenveränderung des Flächennutzungsplans ausgeglichen?</p> <p>Unserer Meinung entspricht schon die derzeitige Nutzung nicht mehr der Zulässigkeit nach § 35 BauGB, daher stellt sich natürlich auch die Frage nach den Erschließungskosten. Wurden bisher von dem Gartengroßbetrieb mit 55 Arbeitsplätzen Erschließungskosten geleistet?</p>	<p>zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Aus unserer Sicht sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die folgende Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Nutzungskonzept nicht vertretbar und zulässig; da die anliegende Wohnbebauung nur wenige Meter von dem geplanten Gastronomiebereich entfernt ist und bisher noch keine Aussagen zu den entstehenden Lärmimmissionen seitens der Planung dargelegt wurden. Natürlich stellt sich auch die Frage, wie weit ein Sondergebiet mit dem Zweck für gastronomische Events von der umliegenden Wohnbebauung entfernt bleiben muss. Wenn man von einer Belegung von Großveranstaltungen von bis zu 200 Personen ausgeht und zusätzlich ein Außenbereich des Cafes geplant ist; ist natürlich von einer sehr hohen Lärm- und Verkehrsbelastung auszugehen. Wie erst kürzlich unser Ortsvorsteher in einer öffentlichen Versammlung zum Lärmschutz der B33 gesagt hat, möchte man sich gerade an den Wochenenden im eigenen Garten erholen. Gerade bei den wahrscheinlich häufigen Abendveranstaltungen im Sommer und den Cafebetrieb bis 21.30 Uhr sehen wir eine unzumutbare Belästigung durch Lärm und dadurch entstehende Gefährdung der Erholung.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Sat-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>zung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Nachrichtliche Ergänzung: Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p>
	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass für das Dorfgemeinschaftshaus erhebliche Einschränkungen für Abendveranstaltungen getroffen wurden. Daher stellt sich die Frage; ob das Nutzungskonzept passend und vertretbar für diesen Bereich ist.</p> <p>Weiterhin möchten wir auch darauf hinweisen; dass gerade vor einigen Jahren das Gasthaus Blume erheblich erweitert wurde. Ebenfalls mit einem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan für Gastronomiebetriebe.</p>	<p>Die gaststättenrechtliche Genehmigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird daher außerhalb des gegenständlichen Verfahrens behandelt.</p> <p>Das derzeitige Nutzungskonzept sieht ein Betrieb des Gastrobereiches von 8 bis 24 Uhr (täglich) vor. In die Baugenehmigung wird das „endgültige“ Nutzungskonzept als verbindlicher Bestandteil aufgenommen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan „Allmendacker II“ (Gasthaus Blume) handelt sich nachrichtlich um einen allgemein gültigen Bebauungsplan.</p>
	<p>Abgesehen vom Thema Lärm sehen wir die Verkehrssituation sehr kritisch bis unverantwortlich. Wenn die ohnehin knappe Parkfläche noch zusätzlich für den Außenbereich der Cafefläche und den geplanten Anbau verkleinert wird, verschärft sich die gefährliche Verkehrssituation noch mehr. Gerade im Eingangsbereich, wo die öffentliche Verkehrsfläche und Parkfläche nahezu ineinander verschwimmen. Bei dem vorherrschenden hohen Verkehrsaufkommen sind die Ein- und Ausparkvorgänge aufgrund der unübersichtlichen Situation immer sehr gefährlich. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Der Zustand der Straßenverhältnisse verschärft diese gefährliche Situation noch zusätzlich. Für uns ist es auch fraglich, ob die Zufahrts- und Fahrbahnbreite für derartige Betriebe überhaupt zulässig ist, da natürlich die Anlieferung auch teilweise über den Allmendweg verläuft.</p> <p>Was auf jeden Fall unübersehbar ist, ist die hohe Belastung der umliegenden Bevölkerung bei den vielzähligen Großveranstaltungen. Hier-</p>	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>bei werden die umliegenden Wohngebiete regelmäßig zugeparkt. Die angegeben 120 Parkplätze die unserer Meinung nach zu gering sind, entsprechen auch nicht der reellen Angabe, da durch den Anbau und den Außenbereich des Cafes Stellplätze verloren gehen.</p> <p>Zusätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass sich bei den Großveranstaltungen der Verkehr oftmals bis auf die B33 zurück staut.</p>	<p>nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informatorisch der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>der Bollenbacher Straße, anbringen.</p> <p>Bezüglich der Baugestaltung möchten wir noch erwähnen, dass die entstehende Gebäudehöhe die bisherige Höhe der örtlichen Bebauung erheblich überschreiten wird und diese sich nicht ins Bild der örtlichen Bebauung einfügen wird. Daher ist dies ebenfalls nicht vertretbar.</p> <p>Unser persönliches Fazit: Die Modernisierung des Gartencenters sowie den Beitrag zur Nahversorgung des Ortsteils Bollenbach halten wir als sehr sinnvoll und wünschenswert. Es muss durch die erhöhte Besucherzahl jedoch ein gutes und sicheres Park- und Verkehrskonzept erstellt werden. Das geplante Gastronomiekonzept ist für die angrenzende Bevölkerung jedoch unzumutbar und inakzeptabel.</p>	<p>Die Stadtverwaltung hält die Maßstäblichkeit für vertretbar, zumal die erhöhten Wandhöhen nur im Bereich der Gastronutzung bzw. des Eingangsbereiches zulässig sind und dieser Bereich mit seiner Frontlänge von 18,50 m (18,50 m) nur einen untergeordneten Teil der Gesamtanlage (101,20 m) darstellt.</p> <p>Siehe dazu vorstehende Ausführungen</p>
Bürger 6	Stellungnahme vom 18.01.2018	
	<p>Nach Durchsicht und Durchsprache der Baupläne des Projektes Umbau Gärtnerei Göppert, Bollenbach, Thematik "Eventlocation" muss ich Einspruch gegen deren Bau einlegen.</p> <p>Wir, die in unmittelbarer Nähe der Gärtnerei Göppert wohnen, erwarten durch die geplante "Eventlocation", mit Platz für ca. 200 Personen, folgende, nicht akzeptable, Beeinflussungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gravierende Lärmbelästigungen 2. Parkplatzchaos 	<p>Ausführungen hierzu siehe unten</p>
	<p>Zu Punkt 1: Eine Eventlocation zur Durchführung von z.B. Hochzeiten, etc. und daraus resultierenden Festgesellschaften bis 200 Personen und musikalischen Unterhaltungen in Form von Bands oder DJ's kann nicht akzeptiert werden. Es sind lt. Planung keinerlei Lärmschutzmaßnahmen geplant bzw. vorgesehen. Die zu erwartende Lärmbelästigung/Beschallung werden wir nicht hinnehmen. Die Gärtnerei Göppert grenzt nahezu direkt an Wohngebiete und wir finden es unverantwortlich an solch einem Standort einen Umbau zur Eventlocation durchführen zu wollen.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtliche Ergänzung: Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p>
	<p>Zu Punkt 2: Die momentane Parksituation der Gärtnerei Göppert ist, besonders in Zeiten des Hochbetriebes, wie Frühjahr oder bei "verkaufsoffenen Sonn- und Feiertagen" extremst angespannt. Zum Teil chaotische Zustände mit Zuparken von Ein- und Ausfahrten und Parken auf privaten Grundstücken sind die Folgen. Diese Zustände nun auch jedes Wochenende durch die Eventlocation ertragen zu müssen können und werden wir nicht akzeptieren.</p>	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbeh-

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir fordern hiermit die Einstellung der Planung: Umbau Fa. Göppert, Nutzung als Eventlocation.</p>	<p>lich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert wer-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>den.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informativ der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
Bürger 7	Stellungnahme vom 25.01.2018	
	<p>Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt den mittelstandsüblichen organischen Wachstum auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen und zusätzlich einen Dorfladen zu errichten, sowie einen Gastronomie-/ Cafebereich erstmalig zu installieren, der auch als "Eventlocation" dienen soll.</p> <p>Wir möchten hierzu auf folgende Punkte hinweisen:</p>	
	<p>Die bestehende Zufahrtsstraße zum Gartenbaubetrieb, der Allmendweg, wird bereits heute dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gerecht und ist saisonbedingt und an Aktionstagen dem Verkehrsstrom überhaupt nicht gewachsen. In dieser Straßenbreite, ohne Randbefestigung, ohne Gehweg oder Radweg und aufgrund des schlechten Straßenbelages ("Flickenteppich") bestehen schon aktuell, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, unzumutbare Verkehrsgefährdungen. Dies wiegt umso schwerer, als der Allmendweg offizieller Kinzigtal-Radweg ist.</p> <p>Die bestehenden Parkplätze direkt beim Gartenbaubetrieb, ohne Abgrenzung von der öffentlichen Straße und die beiden Parkplätze gegenüber der öffentlichen Straße mit zwei viel zu kleinen Ein- und Ausfahrten, führen zu teils chaotischen, unübersichtlichen und gefährlichen Verkehrssituationen.</p> <p>Die Einfahrt von der K5356 in den Allmendweg ist bereits heute zu schmal und sehr unübersichtlich und hat keine Abbiegespur. Das Über-</p>	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>queren der K5356 ist für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere Kinder, Schüler und ältere Personen, eine Gefahrenquelle.</p> <p>Wir bitten um Überprüfung, inwieweit im Zuge der jetzigen Bebauungsplanänderung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes, ein den künftigen Anforderungen genügender Straßenausbau mit Geh- oder Radweg und ein den künftigen Anforderungen genügendes Parkkonzept oder eine grundlegende Parkplatzneuordnung verbindlich festgelegt oder gefordert werden können.</p>	<p>Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informativ der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Bürger 8	Stellungnahme vom 25.01.2018	
	<p>Der Betriebserweiterung der Firma Göppert stehen wir positiv gegenüber. Dennoch sollte im Laufe der Umbaumaßnahme über die Verkehrssituation der Zufahrtstraße (Allmendweg) hingewiesen werden.</p> <p>Die aktuelle Situation ist folgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Einfahrt von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg ist zu eng. Es besteht keine Fahrbahnmarkierung. 2. Fußgänger müssen auf der Fahrbahn gehen. 3. Beim Ein- und Ausparken direkt vor dem Gartencenter kommt es schon jetzt zu gefährlichen und chaotischen Situationen. 4. Die Ein- und Ausfahrten zu den gegenüberliegenden Parkplätzen sind zu eng, so dass bei der Ausfahrt die ganze Fahrbahn gebraucht wird. 5. Besucher des Gartencenters überqueren oft unaufmerksam die öffentliche Straße, weil sie optisch oder baulich nicht abgegrenzt ist, gerade Kinder sind hier gefährdet. <p>Wir bitten sie dies in ihre Planung aufzunehmen, um Abhilfe zu schaffen, bevor es zu Personenschäden kommt. Der Allmendweg ist für uns und unsere Kinder der Hauptverkehrsweg zur Schule, Arbeit und Freizeit und wird oft mit dem Fahrrad befahren. Zudem verläuft der populäre Kinzigtalradweg über den Allmendweg.</p> <p>Bei Sonderveranstaltungen (Tag der offenen Tür etc.) und Saisonbetrieb (Pflanzzeit) ist die Verkehrssituation schon jetzt sehr bedenklich. Wenn nun der Gastronomiebetrieb und das Gartencenter ein ähnliches Besucheraufkommen wie die Marktscheune in Berghaupten bekommt sehe ich dringende:n Handlungsbedarf ihrerseits die Verkehrs- und Parksituation zu entschärfen.</p> <p>Über positive Nachrichten würden wir uns sehr freuen.</p>	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung. • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>Parkplatz/Fußweg auf Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informativ der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
Bürger 9	Stellungnahme vom 23.01.2018	
	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir folgende Vorbehalte und Einwände:</p> <p>Lärmbelästigung Wir befürchten insbesondere durch die Ansiedlung einer "Eventlocation" mit angedachter "Durchführung von Hochzeiten, Tagungen sowie diversen Veranstaltungen", dass dies öfter mit lauter Musik zu rechnen ist. In einem - mehr oder weniger - Gewächshaus mit viel Glas als Dach und Wänden ist keine wirksame Schalldämmung zu erwarten. Zumal vorwiegend im Hochsommer mit zum Lüften geöffneten Dachluken zu rechnen ist.</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtliche Ergänzung: Entgegen der bisherigen Planung findet auf der Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p>
	<p>Mangelnde Eignung der Erschließungsstraße "Allmendweg"</p> <p>Die erschließende Fahrstrasse "Allmendweg" - die in seiner heutigen Form aus einem Feldweg entstanden ist und an die lediglich immer nur etwas Fahrbahnbreite "drangeflickt" wurde - halten wir im aktuellen Zustand für den zunehmenden Besucherverkehr - per Auto, Rad oder zu Fuß - für ungeeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Abbiegespur auf der Ortseingangsstraße nach Bollenbach (ehemalige • Kreisstrasse). Allein durch die wenige Meter entfernte abbiegende B33 wäre dies aber 	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>mehr als dringend notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger. • Die Anbindung an die vorgenannte Ortseingangstrasse lässt den geeigneten Kurvenradius vermissen und hat weiter ein tieferes Niveau, was besonders Radfahrern Probleme bereitet. • Unbefestigte Fahrbahnradler (mehrere Schlaglöcher am Fahrbahnrand) • Die erforderliche Fahrbahnbreite wird unseres Erachtens nicht durchgehend erfüllt. • Fehlender Geh- und Radweg. <p>Fehlende Parkplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des vorgesehenen Planungsgebietes befinden sich allenfalls 30 Parkplätze (östlich des Allmendwegs) die für vorgesehenen Gewerbebetriebe keinesfalls ausreichend sind. • Auch bei Berücksichtigung der Parkplätze auf der westlichen Seite des Allmendwegs reichen diese künftig nicht mehr aus. • Weiter stellt sich die Frage: Warum sind diese Parkplätze westlich des Allmendwegs nicht Teil des Planungsgebietes? 	<p>Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bau-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>herrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informativ der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt.</p> <p>Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittellinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p>
Bürger 10	Stellungnahme vom 24.01.2018	
	<p>Wir nehmen Bezug auf die Veröffentlichungen im Bürgerblatt Haslach vom 15.12.2017 und 22.12.2017. Als Eigentümer des Anwesens Im kleinen Grünle 8 gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p>	
	<p>Die Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert wird von mir grundsätzlich begrüßt. Der Gartenbaubetrieb ist sowohl für die Bevölkerung von Haslach, als auch im erweiterten Umkreis eine wesentliche Bereicherung. Auch die Einrichtung eines Dorfladens mit dem Verkauf von regionalen Produkten, sowie eines Tagescafes während den bisherigen Öffnungszeiten des Gartenbaubetriebes direkt am Kinzigtal-Radweg sind eine sinnvolle Ergänzung. Die Einrichtung eines solchen Tagescafes wurde in den vergangenen Monaten in Bollenbach auch immer wieder kommuniziert. Ein öffentliches Interesse für die Erweiterung des Gartenbaubetriebes und auch die Einrichtung des Dorfladens und des Tagescafes ist für uns deshalb durchaus nachvollziehbar.</p>	
	<p>Umso mehr bin ich nun überrascht, dass anstatt des bisher kommunizierten Tagescafes eine wesentlich größere Event-Location mit der Durchführung von Firmenveranstaltungen, Hochzeiten, Geburtstagen und sonstigen Veranstaltungen auch an Wochenenden realisiert werden soll. Hierzu haben wir erhebliche Bedenken, insbesondere bezüglich des Lärms, sowie der Verkehrs- und Parksituation welche sich aktuell schon erheblich verschlechtert hat, gegenüber den Jahren zuvor.</p>	

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Für die Einrichtung eines solchen zusätzlichen Veranstaltungsraumes sehen wir kein öffentliches Interesse. Mit dem Dorfgemeinschaftshaus in Bollenbach, der Stadthalle in Haslach, dem Feuerwehrgerätehaus in Haslach und dem Kath. Pfarrheim in Haslach stehen für solche Veranstaltungen bereits genügend öffentliche Räumlichkeiten zur Verfügung. Bei der geplanten Event-Location handelt es sich somit um ein nachrangiges privates Vorhaben, welches in einem öffentlichen Interessenskonflikt zum Schutz der Allgemeinheit (Anwohner) gegen Lärm und Verkehr steht. In diesem Zusammenhang verweise ich insbesondere auch auf die Lärmprobleme mit den Anwohnern des Dorfgemeinschaftshauses. Ich hoffe, dass der Ortschaftsrat Bollenbach und der Gemeinderat Haslach auf der Grundlage dieser Erfahrungen die entsprechenden Restriktionen bezüglich der geplanten Event-Location vornehmen. Die angrenzenden Wohngebiete sind absolut schützenswert.</p> <p>Ich habe erfahren, dass das Tagescafe ohne die zusätzliche Event-Location mit entsprechenden Abendveranstaltungen keinen Ertrag erwirtschaftet. Dabei handelt es sich jedoch um eine reine Vermutung bzw. Behauptung, welche bisher durch keine entsprechenden vorgelegten Berechnungen und Nachweise belegt ist. Insofern, darf sie bei der Abwägung der Interessen nicht berücksichtigt werden.</p>	
	<p>Sofern die Event-Location aus Ihrer Sicht doch genehmigt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, gebe ich folgende Empfehlungen und Bedenken:</p> <p>Bereits die jetzige Verkehrssituation mit der schmalen Straße (Allmendweg) ist sehr gefährlich. Trotz der schmalen Straße parken insbesondere während den Saisonzeiten im Frühjahr und Herbst, sowie bei besonderen Veranstaltungen (verkaufsoffener Sonntag etc.) die Fahrzeuge entlang des Allmendweges. Es gibt bereits jetzt zu wenige Parkplätze. Die Verkehrssituationen mit den vielen Fußgängern, welche die Straße queren und die parkenden Fahrzeuge sind oftmals unübersichtlich und gefährlich. Diese Situation würde durch die zusätzlichen Veranstaltungen in der Event-Location noch</p>	<p>Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Planung der Gärtnerei festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>massiv verstärkt werden. Wir sehen hier eine Mitverantwortung der politischen Gremien bei einem eventuellen Unfall, falls die jetzige Situation nicht entschärft wird, oder durch die Genehmigung der Event-Location gar noch verstärkt wird. Ich hoffe, dass nicht erst etwas passieren muss, bevor hier reagiert wird. Deshalb rege ich an, die Straße zu verbreitern, die Verkehrskonzeption zu optimieren und zusätzliche Parkplätze auf den betriebseigenen Flächen auszuweisen. Ohne diese vorherigen Maßnahmen darf die Event-Location nicht genehmigt werden. Die Maßnahmen sollten in enger Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde erfolgen und auch im Rahmen einer örtlichen Verkehrs schau begutachtet, sowie später sodann auch regelmäßig überwacht werden. Gleichzeitig rege ich an, die öffentliche Zufahrtsstraße und die Parkplätze in den Flächennutzungsplan und das Bebauungsplangebiet aufzunehmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt. • 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen. • Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden. <p>Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren • die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck) • die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet • Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden • Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße • die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden • die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden <p>Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen wurden der Bauherrschaft bzw. dem beauftragten Planer als verbindliche Auflagen mitgeteilt. Das Parkplatzkonzept wird informativ der Begründung</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Meine größten Bedenken beziehen sich auf die Lärmproblematik in den angrenzenden Wohngebieten im Fall einer Genehmigung der Event-Location. Es darf auf gar keinen Fall zusätzlicher Lärm in den angrenzenden Wohngebieten entstehen (gesetzliche Vorschriften!). Die Hauptwindrichtung kommt aus Haslach. Der Verkehr auf der B33 verursacht schon jetzt ständig Geräusche. Diese werden auf Grund der Beschleunigung nach der Auffahrt auf die Ausbaustrecke oder das Abbremsen am Ende der Ausbaustrecke noch verstärkt. Auch die zahlreichen Rettungsfahrzeuge mit dem Martinshorn sind täglich mehrfach zu hören. Durch den geplanten Ausbau der B33 wird der dauernde Geräuschpegel in absehbarer Zeit noch verstärkt. Auch der Zugverkehr auf der Schwarzwaldbahnlinie verursacht in unregelmäßigen Abständen Geräusche, insbesondere auch nachts durch den Güterzugverkehr. Bereits heute hören wir die Lautsprecherdurchsagen vom Freibad und vom Stadion. Durch die Event-Location darf deshalb auf keinen Fall zusätzlicher Lärm in den angrenzenden Wohngebieten verursacht werden. Bis jetzt ist noch kein Lärmschutzgutachten vorgelegt worden und ich fordere daher eines zu beantragen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Auch die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung durch den Ausbau der B33 sollte dort mit aufgenommen werden auch die geplante Firsthöhe von 11,20 m und die Art der Bauweise sollte überdenkt werden. D.h. es sollten hier entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan getroffen werden.</p>	<p>zum Bebauungsplan beigelegt, bzw. als Bestandteil zur späteren Baugenehmigung erklärt. Nach erfolgtem Umbau wird die Stadt Haslach die seitlichen Begrenzungslinien sowie die Mittelinie im Bereich der Einfahrt, kommend von der Bollenbacher Straße, anbringen.</p> <p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart).</p> <p>Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Entsprechend der Regelung der TA Lärm wurde der Gesamtbetrieb betrachtet. Insbesondere wurden dabei folgende Ansätze berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsgeräusche • Schallabstrahlung der Außenbauteile • Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich • LKW-Rangieren • Transporter-Rangieren • Containerwechsel • Gabelstapler • Einkaufswagen-Sammelboxen • Parkplatz • Fahrwege Parkplatz <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flurstück Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden, würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einer Länge von 80 m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493).</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierauf Bezug genommen. Das schalltechnische Gutachten wird als Bestandteil in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtliche Ergänzung: Entgegen der bisherigen Planung findet auf der</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB vom 25.12.2017 bis 25.01.2018 bzw. 19.02.2018

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Empore im Bereich des Gastrobereiches keine Nutzung statt. Dies wird in der Baugenehmigung auch verbindlich festgesetzt. Die lärmverursachenden Bereiche sind alle im Erdgeschoss angeordnet. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung bedeutet dies eine, zusätzlich zu den ohnehin schon einzuhaltenen Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.
	Des Weiteren empfehle ich, den zulässigen Bereich der geplanten Event-Location innerhalb des Bebauungsplanes räumlich sehr eng zu begrenzen, so dass ausgeschlossen werden kann, dass die Event-Location zu einem späteren Zeitpunkt in die Richtung des angrenzenden Wohngebietes "Im kleinen Grünle" verlagert werden kann.	Der Bereich, in dem ein Gastrobetrieb betrieben werden kann, wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan klar vorgegeben. Außerhalb dieser ausgewiesenen Fläche ist eine solche Nutzung unzulässig.
	Abschließend teile ich mit, dass im Rahmen der eventuellen gaststättenrechtlichen Genehmigung der Event-Location die Öffnungszeiten auf die Öffnungszeiten des Gärtnereibetriebes zu begrenzen. Insbesondere Veranstaltungen nach 22.00 Uhr sollten auf keinen Fall zugelassen werden. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir darum die Anzahl der Veranstaltungen nach 22.00 Uhr auf eine möglichst geringe Anzahl an Veranstaltungen pro Jahr zu beschränken. Ich bitte Sie, mich über die weiteren Entwicklungen entsprechend zu informieren.	Die gaststättenrechtliche Genehmigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird daher außerhalb des gegenständlichen Verfahrens behandelt. Das derzeitige Nutzungskonzept sieht ein Betrieb des Gastrobereiches von 8 bis 24 Uhr (täglich) vor. In die Baugenehmigung wird das „endgültige“ Nutzungskonzept als verbindlicher Bestandteil aufgenommen

Büro Gfrörer GmbH & Co. KG / Baurechtsbehörde der Stadt Haslach
Stand 12.03.2019, aktualisiert um die Hinweise der Baurechtsbehörde