

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / TÖB
1.	bn NETZE
2.	Handelsverband Südbaden e.V.
3.	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
4.	Landratsamt Ortenaukreis (Baurechtsamt; Amt für Landwirtschaft; Straßenbauamt; Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht; Amt für Umweltschutz; Amt für Wasser- und Bodenschutz; Gesundheitsamt; Eigenbetrieb Abfallwirtschaft)
5.	Netze BW
6.	Polizeipräsidium Offenburg
7.	Regionalverband Südlicher Oberrhein
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH
9.	Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig
10.	Netze Mittelbaden GmbH
11.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nr.	Bürger
1.	Bürger 1
2.	Bürger 2
3.	Bürger 3
4.	Bürger 4
5.	Bürger 5
6.	Bürger 6
7.	Bürger 7
8.	Bürger 8

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1	Bn NETZE (Stellungnahme vom 27.03.2019)	
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt 	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>Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Die Belange der bnNETZE GmbH wurden in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme
TÖB 2	Handelsverband Südbaden e.v. (Stellungnahme vom 25.04.2019)	
	<p>Aus der jetzigen Festsetzung eines Sondergebietes "Gartencenter mit Gastronomie" mit einer Verkaufsfläche von 11.765 qm geht hervor, dass doch deutlich mehr Flächen von Kunden begehbar sind als im letzten Planungsstand, wobei diese Flächen wohl schon heute im Bestand sind und in einigen Bereichen sowohl Produktion als auch Verkaufsflächen darstellen. Die Wettbewerbsstandorte mussten sich der Wettbewerbssituation und damit auch der raumordnerischen Wirkung bereits heute stellen.</p> <p>Es wurde ein SO 1 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.765 qm festgesetzt, wobei Lebensmittel in Form eines Bauernmarktes mit regionalen Produkten auf maximal 150 qm und zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 600 qm festgeschrieben wurden,</p>	<p>In der Gesamtfläche (11.765 qm) ist maximal ein Gastronomiebereich mit 500 qm zulässig. Der Textteil bedarf in diesem Punkt keiner Ergänzung.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Lage der Kundenparkplätze und die Lage der Gastronomie räumlich exakt festgesetzt, da die Lage dieser Nutzung ausschlaggebend für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vom Sondergebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm ausgehen werden.</p> <p>Für eine räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelsortimente besteht im Unterschied zum vorgenannten kein Anlass. Aus betrieblichen Gründen - insbesondere aus Gründen eines sich stetig verändernden Käuferverhaltens - wird es in einem Gartencenter immer wieder er-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>was wohl lt. Gutachter dem derzeitigen Bestand entspricht. Um eine gewisse Flexibilisierung innerhalb dieses Sortiments zu erhalten, wurden Glas/Porzellan/Keramik/ Deko/ Einrichtungsbedarf, Floristikbedarf auf maximal 500 qm, Schnittblumen auf maximal 100 qm, Tierfuttertzooologischer Bedarf auf maximal 100 qm und sonstige zentrenrelevante Randsortimente wie z.B. Bücher, Bekleidung, Schuhe auf maximal 20 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Anzuregen wäre hierbei, dass explizit Lebensmittel in diesem Bereich ausgeschlossen sein sollten.</p> <p>Daneben besteht das SO 2 für einen Gastronomiebetrieb mit maximal 500 qm Fläche. Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Gesamtverkaufsfläche inkl. der Gastronomie 11 .765 qm beträgt. Die reine Verkaufsfläche für den Einzelhandel wurde mit 11.260 qm lt. Gutachter ermittelt. Somit regen wir an, dass die Verkaufsfläche für den Einzelhandel im SO 1 auf 11.265 qm festgeschrieben wird, da der Gastronomiebereich ja gesondert im SO 2 geregelt ist. Die oben genannten Festsetzungen für den Bauernmarkt und sie sonstigen Randsortimente bleiben bestehen.</p> <p>Die Verkaufsfläche für Lebensmittel, die neu hinzukommen soll, wurde vom Gutachter untersucht, ob raumordnerische Wirkungen zu erkennen sind. Der Gutachter führt schlüssig aus, dass für diese Fläche das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist. Dies gilt auch dann, wenn man den Verflechtungsbereich, der im Regionalplan vorgesehen ist, zugrunde legt und nicht wie der Gutachter das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet in Zone 2 unterstellt. Zusammenfassend können wir sagen, dass wir für den neu geschaffenen Lebensmittelbereich in Form eines Bauernmarktes mit regionalen Produkten mit 150 qm und den Gastronomiebereich keine Bedenken vortragen. Dies gilt auch für die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>forderlich sein die Platzierung einzelner Warengruppen bzw. die Zonierungen innerhalb des Marktes zu verändern. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 3	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Stellungnahme vom 30.04.2019)	
	<p>Wir schließen uns der Stellungnahme des Handelsverbandes vom 25.4.2019 an.</p> <p>Ergänzen möchten wir dies wie folgt: A) Das Gartencenter Göppert, kontinuierlich gewachsen, verfügt bereits jetzt über eine beachtliche Verkaufsfläche, die weit in die Großflächigkeit geht und zudem deutlich in die Region ausstrahlt. Neben grundsätzlichen Modernisierungsmaßnahmen und einem neuen Gastronomie- / Cafebereich soll diese nun über einen in den Gartencenterbereich integrierten "Bauernmarkt" und eine Aufstockung des vorhandenen Boutiquebereiches auf insgesamt 11.265 m² leicht erhöht werden. Es besteht die betriebliche Besonderheit, dass das Unternehmen am Standort eine gärtnerische Eigenproduktion betreibt, die zudem große Flächen umfasst. Laut beigefügter Auswirkungsanalyse der Ecostra haben sich - neben den Verkaufshallen und der Baumschule - auch diese Flächen zum Teil zu Verkaufsflächen entwickelt: Der Kunde hat Zugang zu einem Teil der Gewächshäuser, parallel zur Aufzucht von Pflanzen werden diese hieraus direkt abverkauft.</p> <p>Der Betrieb befindet sich derzeit im Außenbereich an einem nicht integrierten Standort.</p> <p>Die Stadt Haslach verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die Grundlagen zu schaffen, um die derzeit bereits ausgeübte und zusätzlich geplante Nutzung auch bauplanungsrechtlich abschließend zu sichern. Dieses Ziel wird von uns unterstützt.</p> <p>Der Betrieb verfügt über Verkaufsflächenbereiche mit stark unterschiedlicher Flächenleistung, bspw. den Bereich "Warmhalle" mit hoher oder den Bereich "Baumschule Freiland" bzw. die Bereiche der Verkaufsgewächshäuser mit deutlich niedrigerer Flächenleistung. Wie Ecostra darlegt, werden bereits jetzt deutliche Umsatzanteile von außerhalb des mittelfentralen Verflechtungsbereichs erzielt.</p> <p>Um dem Unternehmen die gewünschte Modernisierung zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch zu verhindern, dass weitere Umstrukturierungs-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Lage der Kundenparkplätze und die Lage der Gastronomie räumlich exakt festgesetzt, da die Lage dieser Nutzung ausschlaggebend für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vom Sondergebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm ausgehen werden.</p> <p>Für eine räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelsortimente besteht im Unterschied zum vorgenannten kein Anlass. Aus betrieblichen Gründen - insbesondere aus Gründen eines sich stetig verändernden Käuferverhaltens - wird es in einem Gartencenter immer wieder erforderlich sein die Platzierung einzelner Warengruppen bzw. die Zonierungen innerhalb des Marktes zu verändern. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt, einzelne Sortimente / Gartencenterbereiche - über die im Bebauungsplan bereits enthaltenen Obergrenzen für die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente - auch noch räumlich differenziert festzusetzen.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>maßnahmen peu a peu vorgenommen werden, die umsatzsteigernd, aber nicht vom Gutachten bzw. den dortigen Annahmen her abgedeckt wären, wird dringend empfohlen, den (derzeitigen) S01-Bereich weiter zu unterteilen in mehrere Sondergebietsbereiche und die Verkaufsflächen(arten) entsprechend der aktuellen Planung auch räumlich festzusetzen, wie bspw.:</p> <p>a) den Kernverkaufsbereich "S01 - Gartenbaubetrieb mit Verkaufsfläche nach § 11 BauNVO" (eigentliches Gartencenter mit Warmhalle, Kalt Halle und Baumschule),</p> <p>b) einen Bereich, der die Verkaufsgewächshäuser umfasst ("S0 2- Gartenbaubetrieb mit Produktion und Kundenzugang nach § 11 BauNVO" sowie</p> <p>c) einen Bereich, der die reinen Produktionsbereiche umfasst ("S0 3 – Gartenbaubetrieb mit Produktion nach § 11 BauNVO").</p> <p>Um dies zu verdeutlichen, fügen wir die entsprechenden Festsetzungen eines vergleichbaren, neueren Falles in der Region als Anlage bei. (siehe Anhang 1)</p>	
	<p>B) Wie Ecostra anmerkt, "liegen für die Stadt Haslach weder ein Einzelhandelskonzept, noch sonstige detaillierte Daten oder Informationen zur Einzelhandelsstruktur vor" (s. dort S. 13). Somit liegt auch keine geltende Sortimentsliste vor. Ob die "Kurzeinstufung" von Sortimenten des Gartencenters seitens Ecostra (s. dort S. 16) und die entsprechende Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan rechtssicher ist, kann von unserer Seite aus nicht beurteilt werden. Es wird angeregt, dies mit der höheren Raumordnungsbehörde zu klären. Im Übrigen wird angemerkt, dass die vom Gartencenter ebenfalls vertriebenen, nicht-zentrenrelevanten Randsortimente weder thematisiert, noch festgesetzt / begrenzt worden sind.</p>	<p>Abwägung s.o.</p>
<p>TÖB 4</p>	<p>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 06.05.2019)</p>	
	<p>I. Baurechtsamt Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht</p>	<p>Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird bereits entsprechend § 8 Abs.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen.	3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchgeführt.
	Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinderatssitzungen, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.	Vorlage aller Unterlagen erfolgt.
	In diesem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin: Nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ortsüblich bekannt zu machen. Hierzu gehören auch vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Sollten in der öffentlichen Bekanntmachung umweltbezogene Informationen fehlen, handelt es, sich je nach Umfang der fehlenden Informationen, um einen nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Formfehler.	Die öffentliche Bekanntmachung enthielt sämtliche vorliegenden umweltbezogenen Informationen. Eine Kopie der Bekanntmachung wird den späteren Unterlagen zur Genehmigungseinholung beigelegt.
	Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.	Kenntnisnahme
	Es werden folgende Anregungen vorgebracht: Satzung: Diese fehlt. In dieser sind die Bestandteile der Satzung sowie die erforderlichen Gutachten, Untersuchungen, ... und die Begründung aufzuführen.	Die Satzung wird entsprechend erstellt.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 1: Dort ist vom "zeichnerischen Teil" und nicht vom "Bebauungsplan" zu sprechen.</p>	<p>Die Bezeichnung wird entsprechend geändert.</p>
	<p>Ziffer 2: Mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein ist abzustimmen, welche Vorgaben z.B. bzgl. der maximalen Verkaufsfläche (nach Randsortimenten oder Bauernmarkt), Zulässigkeit von (Rand-) Sortimenten bereits im Flächennutzungsplan für verbindlich gemacht werden müssen.</p>	<p>Die Anregung betrifft das FNP-Verfahren und wird im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren lediglich zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Das Betriebsleiterwohnhaus befindet sich derzeit im nordöstlichen Geltungsbereich. Wir gehen davon aus, dass Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen nicht überall innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, um dem Gartencenter nicht unnötig Fläche zu entziehen. Wir schlagen deshalb vor, diese Nutzungsarten auf die nordöstlich festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zu beschränken.</p>	<p>Die räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist städtebaulich nicht erforderlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
	<p>Ziffer 3: Dort werden Wand- und Gebäudehöhen sowie eine GRZ festgesetzt. Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass in einem solchen Fall die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 nicht, also auch rechnerisch auf Grund der getroffenen Festsetzungen, nicht überschritten werden darf. Dies sollte noch überprüft und in der Begründung aufgeführt werden. Sollte die maximal zulässige GFZ rechnerisch überschritten werden können, wäre der gesamte Bebauungsplan nichtig.</p>	<p>Ein Gartencenter hat weitestgehend nur eine Erdgeschossenebene, sodass auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Bei Ziffer 6 sollte in der Überschrift noch § 23 Abs. 5 BauNVO aufgenommen werden. Ansonsten wären privilegierte Grenzbauten nach § 6 LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>	<p>Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Ziffer 7: Nach Ziffer 8 der Begründung sind sämtliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren</p>	<p>Begründung und textliche Festsetzungen werden entsprechend abgestimmt und angepasst.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Grundstücksgrenzen zulässig. Dies wird in Ziffer 7 aber auf die untergeordneten Nebenanlagen eingeschränkt. Der Widerspruch ist aufzulösen.	
	Ziffer 9: Dort sollte ein Verweis auf die Inhalte des Umweltberichts (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen.	Gesonderte Verweise auf den Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich.
	Ziffer 11.1: U.E. wäre das Flst. Nr. 1515 anstatt 1515/1 das richtige. Dies sollte überprüft werden.	Ziffer 11 wird entsprechend in Flst. 1515 geändert.
	Begründung: Kapitel I: Dort sollte noch erwähnt werden, dass im Sondergebiet auch ein Verkauf von regionalen Lebensmitteln und Produkten planungsrechtlich zugelassen werden soll.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Unter Kapitel III ist noch auszuführen, dass sich der geplante Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und deshalb einer Genehmigung bedarf. Auch ist der Verfahrensstand des Parallelverfahrens des Flächennutzungsplans aufzuzeigen.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Kapitel VI, Ziffer 1: Dort ist zu ergänzen, dass die Prüfung, ob die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind, in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren erfolgt und dass ein Satzungsbeschluss ohne die positive Entscheidung über den § 78 Abs. 2 WHG-Antrag ein beachtlicher Abwägungsfehler im Sinne des § 214 BauGB darstellt.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	In den Antragsunterlagen nach § 78 Abs. 2 WHG ist zum einen auszuführen, dass für die geplante Nutzung keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets außerhalb eines Überschwemmungsgebiets besteht oder geschaffen werden kann. Da mit der Planung auch Arten der Nutzungen erstmals ermöglicht werden sollen, die mit dem bestehenden Betrieb bislang nicht verbunden wa-	Die Anregungen werden in den Antragsunterlagen zum wasserrechtlichen Verfahren berücksichtigt und auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	ren und grundsätzlich auch losgelöst vom Gärtnereibetrieb an anderer Stelle des Gemeindegebiets realisiert werden könnten (z.B. Bauernmarkt, Gastronomie, Eventlocation) müssen der bestehende Betrieb und seine Erweiterung im Vordergrund stehen. Dies ist auszuführen.	
	<p>Untersuchung des Retentionsraumverlusts, Büro Hydrotec:</p> <p>Mit dem Bebauungsplan "Allmend" soll auch eine bislang als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flst. Nr. 1494) als Parkplatz festgesetzt werden. Diese Fläche liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. In der Untersuchung der Fa. Hydrotec vom 30.10.2017 ist diese Fläche u.E. nicht berücksichtigt. Sofern es durch die Realisierung des Parkplatzes zu einem Retentionsraumverlust kommt, ist dieser Verlust ebenfalls auszugleichen. Ggf. ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Bereich des Parkplatzes keine Auffüllungen stattfinden dürfen bzw. die derzeitige Geländeoberfläche nicht erhöht werden darf.</p>	Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, sodass Auffüllungen im Parkplatzbereich ausgeschlossen sind.
	<p>Kapitel VII. Umwelt- und Artenschutzbelange:</p> <p>Es ist zu ergänzen, wer den Umweltbericht erstellt hat. Es könnte auch ein Verweis auf die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen, bei denen sich die entsprechenden Maßnahmen finden bzw. um welche Maßnahmen es sich handelt. Auch sollte ausgeführt werden, wie groß das Ausgleichsdefizit ist und wie dieses ausgeglichen werden soll.</p>	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	<p>Kapitel VIII. Lärmimmissionen:</p> <p>Es ist zu ergänzen, wer die schalltechnische Untersuchung erstellt hat.</p>	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Für die schalltechnische Beurteilung wurden verschiedene Immissionsorte ausgewählt. Diese liegen innerhalb von § 30 BauGB-Gebieten (IO 1, 2, 3 und 5), im unbeplanten Innenbereich (IO4) sowie im Außenbereich (IO 6).	Kenntnisnahme
	Im Flächennutzungsplan sind die Flst. Nrn. 1514 (komplett), 1489, 1490/1 , 1491 und 1493 (jeweils teilweise) als Wohnbauflächen dargestellt. Somit können diese mittels Bebauungs-	Die Anregung betrifft das FNP-Verfahren und wird im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren lediglich zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>plan - u.a. als allgemeines Wohngebiets festgesetzt werden. Auf diesen Flächen wurden keine Immissionsorte ausgewählt. Wir empfehlen deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Allmend" bereits zu prüfen, ob durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Allmend" bei späteren Bebauungsplanverfahren für die Wohnbauflächen Konflikte auftreten, welche dann nicht mehr gelöst werden können und somit eine Überplanung der Flächen unmöglich wird.</p>	
	<p>Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten baulichen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überführen. Die organisatorischen Maßnahmen sind in die Baugenehmigung als Nebenbestimmungen mitaufzunehmen.</p>	<p>Auf Grund der Ergebnissen des Schallgutachtens sind keine schallschutzrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigung werden ggf. erforderliche Maßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen.</p>
	<p>II. Vermessung und Flurneuordnung <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>III. Amt für Landwirtschaft Zu dem Bebauungsplan "Allmend" hat das Amt für Landwirtschaft schon einmal in der frühzeitigen Beteiligung am 23.01.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens wird gegenüber der frühzeitigen Beteiligung in der Offenlage von ca. 2,35 ha auf 2,96 ha erweitert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Nach den vorliegenden erweiterten Planunterlagen zählen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig die Grundstücke Flst. Nrn. 1494 und 1527/1 sowie wie bisher die Flst. Nrn. 1495, 1496, 1502 (TF), 1517, 1527, 1528/1 und 1529/1. Die Flst. Nrn. 1515/1, 1516, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1525 (TF), 1526, 1528</p>	<p>Das Flst. Nr. 1494 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder herausgenommen. Als Ersatz wird eine Teilfläche des Flst. Nr. 1497 als Optionsfläche Parken in den Geltungsbereich neu aufgenommen. Hier bestünde zukünftig die Möglichkeit, gemäß Absprache mit dem privaten Grundstückseigentü-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>und 1529 wurden offensichtlich mit den vorgenannten Flurstücken verschmolzen.</p> <p>Mit Ausnahme von Flst. Nr. 1494 sehen wir keine landwirtschaftlichen Flächen, die zusätzlich von der neuen Gebietsabgrenzung betroffen sind.</p>	<p>mer, weitere betriebsnotwendige Stellplatzflächen zu generieren. An der derzeitigen Nutzungsart dieser Teilfläche (Halbstammobstanlage) wird sich mittelfristig nichts ändern. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Allmend“ wurde diese Fläche bilanziert. Hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verweisen wir an dieser Stelle auf den vollumfänglichen Umweltbericht sowie auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p>
	<p>Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebietes enthalten die Eingrünung entlang der nördlichen Grenze des Gartencenters (ehemals Flurstück 1515/1). Die Eingrünung soll aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen entstehen.</p> <p>Diesen Vorschlag betrachten wir nicht als zielführend. Das Amt für Landwirtschaft fordert eine Eingrünung mit einer gebietstypischen Obstanlage zur landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung.</p>	<p>Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt, sodass auch Obstgehölze gepflanzt werden können.</p>
	<p>Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>IV. Straßenbauamt</p> <p>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 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>Kenntnisnahme</p>
	<p>Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Weiterentwicklung. Belange des klassifizierten Straßennetzes werden durch den Vorgang nicht berührt.</p> <p>Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Allmend" in Haslach werden daher von unserer Seite auch keine grundsätzlichen Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.	
	<p>V. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die in dem schalltechnischen Gutachten Projekt Nr.: 2320/1 vom 19. Juni 2018 des Büros Heine+ Jud unter Ziffer 8 "Zusammenfassung" aufgeführten Schallschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Ansonsten keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Auf Grund der Ergebnissen des Schallgutachtens sind keine schallschutzrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung werden ggf. erforderliche Maßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen. Das gänzliche Gutachten wird zudem als verbindlicher Bestandteil zur Baugenehmigung erklärt.</p>
	<p>VI. Amt für Umweltschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum B-Plan, keine Bedenken, wenn Gehölzrodungen nur in der Zeit von November bis Februar zum Schutz von Fledermäusen und Vögel zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorgenommen werden. Das Defizit in der Ausgleichsbilanz von 54.927 Ökopunkten wird durch Abbuchen aus dem Ökokonto (33 Hostetter Talbach) der Stadt Haslach ausgeglichen. Vorbehaltlich der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird dem Vorhaben zugestimmt.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert und der Zeitraum des Verbots von Rodungen auch auf den Oktober ausgeweitet.</p>
	<p>VII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Dem mit Schreiben vom 22. März 2019 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung).</p> <p>Aus Sicht des Oberirdischen Gewässers erfolgt die Zustimmung unter Einhaltung der Maßgaben nach Ziffer I. 1.2.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>I. Oberirdische Fließgewässer (Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2)</p> <p>1. Überschwemmungsgebiete</p> <p>1.1 Sachstand</p> <p>Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hoch-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>wasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Die Überplanung ist wasserrechtlich nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.</p>	
	<p>1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p>	
	<p>Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.</p>	<p>Die Bezeichnung wird angepasst in „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz BW“.</p>
	<p>Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Damit kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Zulassungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben entsteht, sind materiell-rechtlich die Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Satzung ist durch entsprechende bauplanungsrechtliche Vorgaben sicherzustellen, dass alle späteren Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können. • Die Gemeinde muss einen kommunalen Rückhalteraum-Ausgleich für das überplante Gebiet vor der Erschließung des Plangebietes umsetzen. Dieser kann über das Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet und so refinanziert werden. 	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Durch bauplanungsrechtliche Vorgaben ist sicherzustellen, dass die Rechtsvorschriften für</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden in Ziffer</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Anlagen wassergefährdender Stoffe eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten • vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwasser-sicher nachzurüsten • Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können • Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können 	<p>10.1 ergänzt um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten • vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwasser-sicher nachzurüsten • Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können • Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können
	<p>Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>1.3 Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • §§ 5 Abs. 2 und 76 - 78c WHG • §§ 12 Abs. 5, 65, 84 WG • §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 12, 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB • § 50 und Anlage 7 Nr. 8 AwSV 	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung; keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>1.5 Fachtechnische Beurteilung</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Rückstaubereich der Kinzig und wird im Hochwasserfall teilweise überflutet. Die Überflutungsflächen werden nachrichtlich übernommen.</p> <p>Für den Neubau der geplanten Anlagen gehen bei HQ100 58 m3 Rückhalteraum verloren. Für dessen Ausgleich werden Bereiche des Geländes als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ vorgehalten, in denen der verlorengegangene Rückhalteraum über eine Abgrabung ausgeglichen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>werden soll. Die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG sehen wir als erfüllt an.</p>	
	<p>II. Abwasserentsorgung I Oberflächenentwässerung 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p>	
	<p>1.1 Art der Vorgabe Dem Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes „Bauleitplanung“ Kapitel 3 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 detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan 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 (siehe hierzu auch Seite 32 und 33 Punkt 3.6 des o.g. Merkblattes). Die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseignung (und weiterer Kriterien im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss seitens der Kommune vor einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen. Wir bitten um konkrete Aussagen im Bebauungsplan hierzu. Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser setzt voraus, dass keine kupfer-, zink-</p>	<p>Da das Plangebiet heute bereits vollständig bebaut, baurechtlich genehmigt und entwässert. Durch den Bebauungsplan werden nur geringfügige bauliche Erweiterungen zugelassen, welche wie der bereits vorhandene Bestand entwässert werden. Daher kann auf eine detaillierte Darstellung der Art der Entwässerung auf der Ebene des Bebauungsplans verzichtet werden.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>oder bleigedeckten Dächer in diesem Gebiet vorhanden sind (siehe Seite 23 Punkt 3.3.1 des Merkblattes „Bebauungsplan“).</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>1.2 Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB • §§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG • §§ 48, 93 WG . • VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 • halten, in denen der verlorengegangene Rückhalteraum über eine Abgrabung ausgeglichen werden soll. <p>Die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG sehen wir als erfüllt an.</p>	Kenntnisnahme
	<p>II. Hinsichtlich der Themen „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“, „Altlasten und Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Hinweis:</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.</p>	Wird gefolgt
	<p>VIII. Gesundheitsamt</p> <p>Bei Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegel haben wir keine weiteren Anregun-</p>	Auf Grund der Ergebnissen des Schallgutachtens sind keine schallschutzrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	gen und Bedenken.	Im Rahmen der Baugenehmigung werden ggf. erforderliche Maßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen. Das gänzliche Gutachten wird zudem als verbindlicher Bestandteil zur Baugenehmigung erklärt.
	<p>IX. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter "Ziffer III - Hinweise und Empfehlungen" aufzunehmen: <u>Abfallwirtschaft</u> Bereitstellung der Abfallbehälter I Gelbe Säcke 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. <u>Abfallwirtschaftssatzung</u> Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p>	Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.
TÖB 5	Netze BW (Stellungnahme vom 26.03.2019)	
	Nach den uns übersandten Planunterlagen führt in dem betroffenen Bereich unsere o. g. 110-kV-Leitungen mit einem Schutzstreifen von je 19,00 m und 23,00m links und rechts der Leitungssachse. Die Lagepläne der genannten Leitungsanlagen liegen Ihnen bereits vor.	Kenntnisnahme
	<p>Die Flurstücke im Bereich von 110-kV-Leitungen sind dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und Leitungsschutzstreifen gefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Wir bitten Sie daher, den Leitungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten und im Textteil</p>	Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt um den Passus, dass „sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig sind“.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	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.	
	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.	In den Hinweisen sind bereits entsprechend Formulierungen enthalten, sodass die Anmerkungen lediglich zur Kenntnis genommen werden.
	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 Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.	In den Hinweisen sind bereits entsprechend Formulierungen enthalten, sodass die Anmerkungen lediglich zur Kenntnis genommen werden.
	Bei Anpflanzungen im Bereich unserer Leitungsanlage bitten wir zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 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.	In den Hinweisen sind bereits entsprechend Formulierungen enthalten, sodass die Anmerkungen lediglich zur Kenntnis genommen werden.
TÖB 6	Polizeipräsidium Offenburg (Stellungnahme vom 24.04.2019)	
	Das Polizeipräsidium Offenburg stimmt dem Bebauungsplan „Allmend“ für die Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert, Gemarkung Bollenbach, in vollem Umfang zu. Die Anregungen aus der ersten Stellungnahme wurden vollständig übernommen und in einer Verkehrsschau am 19.10.2018 bestätigt. Wir sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmend“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes einverstanden.	Ergänzend zur erfolgten Verkehrsschau und den sich hieraus ergebenden Maßnahmen, erfolgt an dieser Stelle der Hinweis, dass seitens der Stadt Haslach (Ordnungsamt) nach erfolgtem Umbau und Aufnahme der geplanten Nutzung vorgesehen ist, den Allmendweg insbesondere im Hinblick auf Parkverbotszonen zu prüfen.
TÖB 7	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Stellungnahme vom 25.04.2019)	
	Die Gärtnerei Göppert hat sich in den letzten Jahren zu einem Gartencenter entwickelt. Nun stehen weitere Umstrukturierungen an, so dass	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>neben Umbaumaßnahmen im Bestand, auch ein Dorfladen sowie ein Gastronomiebereich dazu kommen sollen. Die Planung sieht die bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungen im Rahmen eines Sondergebietes „Gartencenter mit Gastronomie“ vor. Die Gesamtverkaufsfläche ist mit max. 11.765 qm festgesetzt. Diese Verkaufsfläche VKF beinhaltet insbesondere einen Dorfladen mit max. 150 qm VKF sowie eine Gastronomienutzung, deren Nutzfläche von max. 500 qm auch in die VKF mit eingeflossen ist. Die sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente sind im Einzelnen definiert und mit max. 600 qm VKF festgesetzt.</p> <p>Der historisch gewachsene Gartenbaubetrieb umfasst im Wesentlichen nicht zentrenrelevante Warensortimente. Die städtebauliche Randlage kann aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich mitgetragen werden.</p>	
	<p>Die Stadt Haslach ist zusammen mit Hausach und Wolfach nach Regionalplan als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sollen als Standorte für höherwertige Einrichtungen und Arbeitsplätze so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf des ihnen zugeordneten Mittelbereiches decken können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Zu den Planunterlagen haben wir im Detail folgende Anmerkungen: Als Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Haslach ist der Mittelbereich zugrunde zu legen (siehe Plansatz 2.3.2 Regionalplan). Die Zonierung, insbesondere das „Kerneinzugsgebiet“ (Zone I+ II) des Ecostra- Gutachtens v. 26.02.2019, entspricht dem nicht. Das Kongruenzgebot ist entsprechend des Mittelbereichs zu prüfen.</p>	<p>In der Ecostra-Auswirkungsanalyse wurde in der raumordnerischen Bewertung selbstverständlich der landes- und regionalplanerisch festgelegte Mittelbereich von Haslach berücksichtigt. Unabhängig davon, muss für die grundlegenden Analysen zunächst immer der betriebliche Einzugsbereich bestimmt werden. Dieser kann – muss aber nicht – mit dem planerischen Verflechtungsbereich übereinstimmen.</p> <p>Im gegenständlichen Fall geht das Einzugsgebiet des Gartencenters Göppert deutlich über den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Haslach (Fischerbach, Gutach (Schwarzwaldbahn), Haslach im Kinzigtal, Hausach, Hofstetten, Hornberg, Mühlenbach, Oberwolfach, Steinach, Wolfach) hinaus. Dies konnte u. a. auch durch vorliegende Daten aus Kundenbefragungen am Standort verifiziert werden.</p> <p>Auf das Kerneinzugsgebiet, das im Wesentli-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>chen dem mittelzentralen Verflechtungsbereich entspricht - entfällt lediglich 52 % des Gesamtumsatzes des Gartencenters Göppert, so dass der Umsatzanteil des mittelzentralen Verflechtungsbereichs (auch unter der theoretischen Hinzunahme der außerhalb dieses Kerninzugsgebiets liegenden Gemeinde Hornberg) keinesfalls bei 70 % oder mehr liegen kann.</p> <p>Im Ergebnis wird das Kongruenzgebot – wie es das Ecostra-Gutachten auf S. 63 f. darstellt – eindeutig verletzt. Dies gilt allerdings nicht nur im Falle der geplanten Erweiterung des Gartencenters, sondern bereits für das Untersuchungsobjekt im derzeitigen Bestand. Durch die geplante Umstrukturierung des Gartencenters wird sich die räumliche Kundenherkunft nur unwesentlich ändern. Ob sich hieraus eine raumordnerisch problematische Situation ergibt, wäre durch die Genehmigungsbehörden zu bewerten. Aus fachgutachterlicher Sicht sind jedenfalls diesbezüglich keine negativen Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Raum erkennbar.</p> <p>Informell ist zudem darauf hinzuweisen, dass nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs im Fall Visser/Appingedam (EuGH, Rs. C-31116) das Kongruenzgebot von Fachjuristen in den jüngsten Publikationen als nicht vereinbar mit Art. 14 Nr. 5 der Dienstleistungsrichtlinie der Europäischen Union und somit als unzulässiges landesplanerisches Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bewertet wird. Insofern ist fraglich, ob dieses Prüfkriterium zukünftig überhaupt noch angewendet werden kann.</p> <p>Wir sind in unserer Auswirkungsanalyse erkennbar noch vom bisherigen Prüfraster unter Einbezug des Kongruenzgebots ausgegangen, da es bislang von den deutschen Verwaltungsgerichten noch keine Rechtsprechung gibt, welche das Urteil des EuGH entsprechend reflektiert.</p>
	<p>Die Verkaufsfläche wurde höchstrichterlich definiert. Neben dem unmittelbaren Verkaufsbe- reich gehören zur Verkaufsfläche auch die The- kenbereiche, die vorn Kunden nicht betreten</p>	<p>Die Nutzungsübersicht auf S. 25 wurde vom Architekten erstellt und dient im Rahmen der Aus- wirkungsanalyse nur der Visualisierung der Flä- chenstrukturen des Untersuchungsobjektes.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>werden dürfen, die Kassenzone, die Pack- und Entsorgungszone sowie der Windfang (vgl. BVerwG v. 24.11.2005 - 4C 10.04).</p> <p>Die hier vorliegende Gastronomiefläche ist in die Verkaufsfläche VKF nicht einzubeziehen. Der Gastronomiebereich soll an ein „innovatives Jungunternehmen“ verpachtet werden. Zum Gastronomiekonzept sollten nähere Erläuterungen erfolgen.</p> <p>Folglich würde sich für das Gartencenter eine VKF von max. 11.115 qm ergeben, für den Dorfladen max. 150 qm VKF und für den Gastronomiebereich eine Nutzfläche von 500 qm. Diese Größenordnungen sollten auch aus der Nutzungsübersicht (S. 25, Abb. 5) hervorgehen. Widersprüche sollten korrigiert werden:</p> <p>Die Warmhalle inkl. Schnittblumen liegt laut Abb. 5 bei 2.040 qm und in der Tabelle auf S. 26 bei 1.955 qm.</p>	<p>Dabei sind in der Nutzungsübersicht z. T. auch Lager- und Nebenflächen enthalten, welche definitionsgemäß nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen sind.</p> <p>Die Aufstellung der Verkaufsflächen auf S. 26 der Auswirkungsanalyse umfasst dagegen ausschließlich die am Erhebungstag vor Ort ermittelten Verkaufsflächen.</p> <p>In der Nutzungsübersicht ist für den Bereich „Schnittblumen“ eine Fläche von 140 m² eingetragen. Diese umfasste bei der Vor-Ort-Erhebung im Januar 2019 jedoch sowohl eine Ausstellungsfläche für Schnittblumen (ca. 55 – 60 m²) als auch einen umfangreichen Thekenbereich (ohne Kasse) zum Zuschnitt der Blumen oder allgemein zum Verpacken von Geschenken sowie einen angrenzenden Sozial- oder Lagerraum.</p> <p>In der Verkaufsflächenaufstellung der Auswirkungsanalyse wurde somit nur die eigentliche Ausstellungsfläche der Schnittblumen mit ca. 55 m² als Verkaufsfläche gewertet. Daraus ergibt sich die Differenz von 85 m² zwischen der Nutzungsübersicht auf S. 25 und der Verkaufsflächenaufstellung auf S. 26.</p>
	<p>Wie die Gewichtung der VKF theoretisch erfolgen soll, ist im Ecostra-Gutachten auf S. 49 plausibel erläutert. Wir bitten um Darlegung, wie die Gewichtung im vorliegenden Fall konkret für die einzelnen Flächen erfolgt ist. D.h., welche VKF in „geschlossen“, „überdacht“ und „nicht überdacht“ berücksichtigt wurden.</p>	<p>Eine Gewichtung der Verkaufsfläche wurde im Ecostra-Gutachten ausschließlich im Kap. 5 (S. 47ff.) vorgenommen, um auf Grundlage der ermittelten Umsatzerwartung einen Vergleich der Raumeistung (Umsatz / m² VK) mit branchenüblichen Benchmarks durchführen zu können. Diese Benchmarks werden bei Gartencentern (ebenso aber auch bei Bau- und Heimwerkermärkten) immer auf Grundlage einer Gewichtung von bestimmten Teilen der Verkaufsfläche je nach deren baulichen Gegebenheiten durchgeführt. Als Ergebnis dieser Gewichtung weist das Gartencenter Göppert im Bestand ca. 9.760 m² VK auf. Für die Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist dieser gewichtete Verkaufsflächenwert irrelevant.</p> <p>Alle übrigen Darstellungen und Analysen der Auswirkungsanalyse, d.h. z.B. die Aufschlüsselung der Bestandsflächen des Gartencenters (insgesamt ca. 11.260 m² VK) oder die Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgten auf Basis der ungewichteten Ver-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag																																																																																																												
	<p>Gewichtung der derzeitigen Verkaufsfläche</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Verkaufsflächen in qm:</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Sortiment</th> <th>Ungewichtete VK</th> <th>Gewichtete VK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Warmhalle</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Zimmerpflanzen und Floristikbedarf</td> <td></td> <td>680</td> <td>680</td> </tr> <tr> <td> GPK/Deko/Einrichtungsbed</td> <td>290</td> <td></td> <td>290</td> </tr> <tr> <td> Schmittblumen</td> <td>60</td> <td></td> <td>60</td> </tr> <tr> <td> Lebensmittel</td> <td>15</td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td> Bücher</td> <td>10</td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td> Tierfutter</td> <td>5</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> (Hand-) Schuhe</td> <td>5</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> Warmhalle gesamt</td> <td></td> <td>1.160</td> <td>1.160 (100 %)</td> </tr> <tr> <td>• Kalthalle</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Pflanzen und Zubehör</td> <td></td> <td>1.065</td> <td>1.065</td> </tr> <tr> <td> GPK/Deko/Einrichtungsbed</td> <td>50</td> <td></td> <td>50</td> </tr> <tr> <td> (Garten-) Möbel / Tierfutter / zoolog. Bedarf</td> <td>70</td> <td></td> <td>70</td> </tr> <tr> <td> Grabschmuck</td> <td>10</td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td> Gartenwerkzeuge</td> <td>60</td> <td></td> <td>60</td> </tr> <tr> <td> (Garten-) Schuhe</td> <td>5</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td> Kalthalle gesamt</td> <td></td> <td>1.300</td> <td>1.300 (100 %)</td> </tr> <tr> <td>• Baumschule</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Baumschule überdacht</td> <td></td> <td>1.000</td> <td>1.000 (100 %)</td> </tr> <tr> <td> Baumschule Freiland</td> <td></td> <td>2.000</td> <td>500 (25 %)</td> </tr> <tr> <td> Baumschule gesamt</td> <td></td> <td>3.000</td> <td>1.500</td> </tr> <tr> <td>• Glasgewächshäuser</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Pflanzen</td> <td></td> <td>5.800</td> <td>5.800</td> </tr> <tr> <td> Glasgewächshäuser</td> <td></td> <td>5.800</td> <td>5.800 (100 %)</td> </tr> <tr> <td> Gartencenter insgesamt</td> <td></td> <td>11.260</td> <td>9.760</td> </tr> </tbody> </table>	Verkaufsflächen in qm:					Sortiment	Ungewichtete VK	Gewichtete VK	• Warmhalle				Zimmerpflanzen und Floristikbedarf		680	680	GPK/Deko/Einrichtungsbed	290		290	Schmittblumen	60		60	Lebensmittel	15		15	Bücher	10		10	Tierfutter	5		5	(Hand-) Schuhe	5		5	Warmhalle gesamt		1.160	1.160 (100 %)	• Kalthalle				Pflanzen und Zubehör		1.065	1.065	GPK/Deko/Einrichtungsbed	50		50	(Garten-) Möbel / Tierfutter / zoolog. Bedarf	70		70	Grabschmuck	10		10	Gartenwerkzeuge	60		60	(Garten-) Schuhe	5		5	Kalthalle gesamt		1.300	1.300 (100 %)	• Baumschule				Baumschule überdacht		1.000	1.000 (100 %)	Baumschule Freiland		2.000	500 (25 %)	Baumschule gesamt		3.000	1.500	• Glasgewächshäuser				Pflanzen		5.800	5.800	Glasgewächshäuser		5.800	5.800 (100 %)	Gartencenter insgesamt		11.260	9.760	<p>kaufsfläche (vgl. Tabelle 2 auf Seite 24 der Auswirkungenanalyse.</p>
Verkaufsflächen in qm:																																																																																																														
	Sortiment	Ungewichtete VK	Gewichtete VK																																																																																																											
• Warmhalle																																																																																																														
Zimmerpflanzen und Floristikbedarf		680	680																																																																																																											
GPK/Deko/Einrichtungsbed	290		290																																																																																																											
Schmittblumen	60		60																																																																																																											
Lebensmittel	15		15																																																																																																											
Bücher	10		10																																																																																																											
Tierfutter	5		5																																																																																																											
(Hand-) Schuhe	5		5																																																																																																											
Warmhalle gesamt		1.160	1.160 (100 %)																																																																																																											
• Kalthalle																																																																																																														
Pflanzen und Zubehör		1.065	1.065																																																																																																											
GPK/Deko/Einrichtungsbed	50		50																																																																																																											
(Garten-) Möbel / Tierfutter / zoolog. Bedarf	70		70																																																																																																											
Grabschmuck	10		10																																																																																																											
Gartenwerkzeuge	60		60																																																																																																											
(Garten-) Schuhe	5		5																																																																																																											
Kalthalle gesamt		1.300	1.300 (100 %)																																																																																																											
• Baumschule																																																																																																														
Baumschule überdacht		1.000	1.000 (100 %)																																																																																																											
Baumschule Freiland		2.000	500 (25 %)																																																																																																											
Baumschule gesamt		3.000	1.500																																																																																																											
• Glasgewächshäuser																																																																																																														
Pflanzen		5.800	5.800																																																																																																											
Glasgewächshäuser		5.800	5.800 (100 %)																																																																																																											
Gartencenter insgesamt		11.260	9.760																																																																																																											
	<p>Die Aussagen zum Beeinträchtungsverbot wurden ausschließlich auf den Lebensmittelbereich bezogen, weil es dort zu den deutlichsten Umsatzumverteilungen kommt.</p> <p><u>Bestand:</u> zentrenrelevantes Sortiment 0,8 Mio. €, davon < 0, 1 Mio. € Lebensmittel.</p> <p><u>Planung</u> (zzgl. Dorfladen): zentrenrelevantes Sortiment 1,6 Mio. €, davon 0,8 Mio. € Lebensmittel.</p> <p>Der Dorfladen mit max. 150 qm VKF für Lebensmittel ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans abzugrenzen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Lage der Kundenparkplätze und die Lage der Gastronomie räumlich exakt festgesetzt, da die Lage dieser Nutzung ausschlaggebend für das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vom Sondergebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm ausgehen werden.</p> <p>Für eine räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelsortimente besteht im Unterschied zum vorgenannten kein Anlass. Aus betrieblichen Gründen - insbesondere aus Gründen eines sich stetig verändernden Käuferverhaltens - wird es in einem Gartencenter immer wieder erforderlich sein die Platzierung einzelner Warengruppen bzw. die Zonierungen innerhalb des Marktes zu verändern. Aus diesem Grund wird der Anregung nicht gefolgt, einzelne Sortimente / Gartencenterbereiche - über die im Bebau-</p>																																																																																																												

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		ungsplan bereits enthaltenen Obergrenzen für die Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente - auch noch räumlich differenziert festzusetzen.
	Das sonstige zentrenrelevante Randsortiment (ohne Lebensmittel) soll auf maximal 600 qm VKF beschränkt werden. Dies müsste der derzeitigen Situation entsprechen, da das Ecostra-Gutachten von keiner Umsatzsteigerung dieses Sortiments ausgeht. Wo der Verkauf dieser Waren derzeit erfolgt bzw. zukünftig erfolgen soll, ist weder aus dem Ecostra-Gutachten (Abb. 5), noch aus den Begründungen zu den Bauleitplan-Entwürfen ersichtlich. Die Lage der VKF des sonstigen zentrenrelevanten Randsortiment sollte aus den Planunterlagen hervorgehen.	Abwägung siehe oben.
	Die unterschiedlichen Nutzungen Gartencenter, Dorfladen und Gastronomie sind in Text und Planzeichnung separat festzusetzen. Eine Vermischung dieser Nutzungen könnte zu Missverständnissen und rechtlichen Unsicherheiten beitragen.	Abwägung siehe oben.
	Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Bestandsobjekt, das durch den Dorfladen und die Gastronomie erweitert wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird laut Ecostra-Gutachten gewahrt. Der Umgang mit dem Kongruenzgebot sollte mit der höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt werden.	Eine Abstimmung erfolgt im laufenden Bebauungsplanverfahren.
	Eine abschließende Stellungnahme ist aufgrund der o.g. Punkte derzeit nicht möglich.	Die o.g. Ausführungen wurden dem Regionalverband per E-Mail am 06.06.2019 übersandt. Bezugnehmend auf die sich hieran anschließende telefonische Abstimmung wird der Regionalverband im Rahmen der erneuten Offenlage eine finale Stellungnahme abgeben.
TÖB 8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 11.04.2019)	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und	Kenntnisnahme



Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>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. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom können nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden. Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Wenn der bisherige Verkehrsfläche Allmendweg , in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung steht bitten wir Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bann, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bann, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p>	<p>Wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p>	<p>Wird entsprechend berücksichtigt.</p>

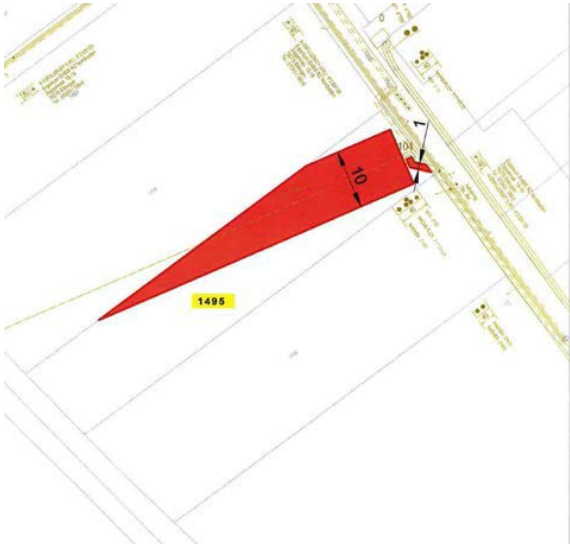
Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		
TÖB 9	Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig (Stellungnahme vom 27.03.2019)	
	<p>Wir bedanken uns für die Mitteilung des Vorhabens und teilen Ihnen mit, dass die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig dadurch nicht betroffen werden.</p>	Kenntnisnahme
		
TÖB 10	Netze Mittelbaden GmbH (Stellungnahme vom 24.05.2019)	
	<p>Bitte übernehmen Sie diese Hinweise in Ihr Planverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist die 20-kV-Erdkabeltrasse sowie die 20-kV-Freileitungstrasse (im Lageplan rot dargestellt) nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) in den Bebauungsplan aufzunehmen. 	Die Leitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Leitungen sind durch eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zwischen der Netze 	Die Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Mittelbaden GmbH & Co. KG und der Göppert GmbH vertraglich gesichert. Hier sind die Sicherheitsabstände und die Schutzstreifen der Leitungen definiert.</p> <p>Weitere Anregungen und Einwände bestehen unsererseits nicht.</p> <p>Anlage</p> 	Kenntnisnahme
TÖB 11	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau_ (Stellungnahme vom 02.04.2019)	
	<p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 18-00308 vom 07.02.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p><u>Stellungnahme im Rahmen der frühz. Beteiligung:</u> 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. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wurde bereits als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> 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>	Wurde bereits als Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.
	<p><u>Bergbau</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Ein-</p>	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>wendungen. 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. 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 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>	
Bürger 1	Stellungnahme vom 11.06.2019	
	<p>Sehr geehrter Herr Cziep, für Ihre E-Mail vom 22.05.2019 danke ich Ihnen recht herzlich. Diese E-Mail dient Ihren Angaben zufolge als Protokoll zu der Sitzung vom 02.05.2019.</p> <p>Jedoch ist aufgefallen, dass wichtige Punkte, welche an der Sitzung am 02.05.2019 vereinbart und für uns als direkte Anwohner von Bedeutung sind, nicht im Protokoll aufgeführt waren.</p> <p>Was uns äußerst wichtig ist, ist die Festsetzung der Öffnungszeit bis 22.00 Uhr und dies „auf Dauer und ohne Ausnahmen“.</p> <p>Ich bitte darum, dass dieser Zusatz auch wortgleich so in Ihr Protokoll aufgenommen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde nicht fristgerecht eingereicht. Inhaltlich wird hierauf dennoch eingegangen:</p> <p>Das dem Bauantrag als verbindlicher Bestandteil beigefügte Nutzungskonzept (ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen zum erneuten Offenlagebeschluss beigefügt) wurde im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 ergänzt. In die gaststättenrechtliche</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		Konzession wird ebenfalls dieser Zusatz aufgenommen. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.
	<p>Die zukünftigen Gastronomiebetreiber KINZIG FOOD WHEELS bestätigten bei ihrer Vorstellung, dass keinerlei Veranstaltungen bzw. Events stattfinden werden.</p> <p>Im Lärmschutzgutachten des Büros Heine + Jud wurde außerdem festgelegt, daß im Außenbereich keine Musikdarbietungen/Beschallung zulässig sind. Bitte diesen Vermerk ebenfalls so dem Protokoll hinzufügen.</p>	<p>Da die Öffnungszeit (auf Dauer und ohne Ausnahme) des Gastronomiebereiches, auf Verlangen der Nachbarschaft, auf 22 Uhr begrenzt wurde, wird der Passus „Ideen für Veranstaltungen im Gastronomiebereich“ (Vgl. Seite 14 des ursprünglichen Nutzungskonzepts) ersatzlos gestrichen. Generelle Veranstaltungen finden nur im Rahmen des rechtlich zulässigen und täglich zwischen 8 und 22 Uhr statt.</p> <p>Dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen zulässig sind, kann auch dem Nutzungskonzept (verbindlicher Bestandteil zur späteren Baugenehmigung) entnommen werden. Das Nutzungskonzept wurde in diesem Punkt bereits nach der frühzeitigen Beteiligung angepasst. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p>
	<p>Ein weiterer Punkt ist das Flurstück Nr. 1494. Dieses Grundstück, Eigentümerin (Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen durch die Verwaltung entfernt), welches unmittelbar an den jetzigen Parkplatz der Fa. Göppert angrenzt, wurde als Parkfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, obwohl Frau Ketterer zu keinem Zeitpunkt bereit war dieses relativ großflächige Grundstück zu veräußern. Dies führte zu allgemeinen Irritationen!</p> <p>Man hatte sich hier umfangreich Parkraum erhofft, diesen jedoch, ohne die Zusage des Eigentümers einzuholen, unseriös und eigenmächtig in den Bebauungsplan aufzunehmen, war schlichtweg rechtswidrig.</p>	<p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Flst. Nr. 1494 ,Optionsfläche 2 und Flst. Nr. 1497, Optionsfläche 1) geführt. Die Verwaltung hatte erst im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 aktiv davon Kenntnis erlangt, dass das Flst. Nr. 1494 nicht zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Seitens des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 1497 liegt eine Zusage vor. Die in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1, die bereits auch schon im schalltechnischen Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu generieren. Auf die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes hat dies keine Auswirkungen, da bereits auf den übrigen Flächen mehr Stellplätze vorhanden, als baurechtlich notwendig sind.</p>
	Bitte ergänzen Sie diese Tatsache im Protokoll, da durch diesen Umstand die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Parkplätze, wenn auch gesetzlich ausreichend, auf ein Minimum redu-	Die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Parkplätze reduziert sich durch die Herausnahme der Optionsfläche (Flst. Nr. 1494) nicht.

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>ziert wird und dies mit Sicherheit in den Planungen so nicht vorgesehen war.</p> <p>Alle, die davon erfuhren, insbesondere die Anwohner, empfanden diese Handlung nicht unbedingt als vertrauensfördernd. Der dafür Verantwortliche sollte hierfür Rechenschaft ablegen, da er hierdurch auch die Familie Göppert in Misskredit bringt.</p> <p>Der falsche Bebauungsplan sollte hierzu unverzüglich einer Korrektur unterzogen werden.</p> <p>Ich bitte Sie die genannten Punkte nochmals zu prüfen und ein aktualisiertes Protokoll mit Lärmschutzgutachten und Nutzungskonzept, sowie dem geänderten Bebauungsplan zukommen zu lassen. Vielen Dank.</p>	<p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt.</p> <p>Flst. Nr. 1494 wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Flst. Nr. 1497 (Teil) wird als Optionsfläche Parken in den Geltungsbereich aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Deckblatt).</p> <p>Sämtliche Unterlagen können im Rahmen der erneuten Offenlage eingesehen werden. Diese stehen im Zeitraum der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Haslach zum Download zur Verfügung.</p>
Bürger 2	Stellungnahme vom 11.06.2019	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit unserem Schreiben vom 23.01.2019 haben wir Einwendungen zu der geplanten Erweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert abgegeben. Leider wurden unsere Anregungen und Bedenken nicht berücksichtigt. Weiterhin hat am 02.05.2019 ein Informationsaustausch im Rathaus Haslach stattgefunden worüber wir in Form („einer E-Mail“) nur ein unvollständiges und fehlerhaftes Protokoll erhalten haben. Mit selbiger Mail wurde uns eine Fristverlängerung für Stellungnahmen bis zum 10. Juni 2019 gewährt.</p> <p>Auf dieser Grundlage geben wir als Eigentümer des Anwesens („Adresse wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt“) folgende erneute Stellungnahme ab:</p> <p>Fehlende Parkplätze</p>	<p>Die Stellungnahme wurde nicht fristgerecht eingereicht. Inhaltlich wird hierauf dennoch eingegangen:</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die weitere Planung einbezogen. Das Thema Lärmbelästigung wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens bewertet; der Allmendweg wurde in seiner Funktion als Erschließungsstraße (auch in Bezug auf die geplante Nutzung) anhand einer Verkehrsschau untersucht. Selbiges gilt für die Anregung in Sachen „fehlende Parkplätze“. Über die Ergebnisse wurde mit Schreiben vom 29.03.2019 informiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurden wir darüber informiert, dass bisher 120 PKW-Stellplätze vorhanden sind.</p> <p>Nach der Betriebserweiterung werden nur noch 91 PKW-Stellplätze vorhanden sein. Baurechtlich gefordert werden wohl jedoch lediglich 71 PKW-Stellplätze, ein für uns nicht nachvollziehbarer Wert. Eine Reduzierung der bisher vorhandenen Stellplätze darf durch die geplante Betriebserweiterung auf keinen Fall erfolgen, weil diese bereits heute nicht ausreichen. Zu bedenken ist dabei insbesondere, dass die Verweildauer der Kundschaft sich durch den Gastronomiebetrieb wesentlich erhöhen wird.</p> <p>Deshalb regen wir dringend an, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mindestens 120 PKW-Stellplätze als Nachweis zu fordern.</p> <p>Seitens des Gartenbaubetriebes Göppert wurde in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 bestätigt, dass bereits heute an ca. 20 % der Verkaufstage kritische Verkehrssituationen entstehen und Parkplätze fehlen.</p>	<p>Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung. Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung als baurechtlich notwendig sind. In Anbetracht der Gesamtanzahl an möglichen und zukünftigen Stellplatzflächen besteht keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im textl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>Weiterhin weisen Sie in Ihrem Abwägungsvorschlag darauf hin, dass auf dem Grundstück Flst.Nr. 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Gartenbaubetriebes Göppert. Unseres Wissens ist die Grundstückseigentümerin nicht bereit, dieses Grundstück zu veräußern oder als Parkplatzfläche zu verpachten. Deshalb können auf diesem Grundstück keine Stellplätze nachgewiesen werden. Die Fläche sollte deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.</p>	<p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Flst. Nr. 1494 ,Optionsfläche 2 und Flst. Nr. 1497, Optionsfläche 1) geführt. Die Verwaltung hatte erst im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 aktiv davon Kenntnis erlangt, dass das Flst. Nr. 1494 nicht zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Seitens des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 1497 liegt eine Zusage vor. Die in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1, die bereits auch schon im schalltechnischen Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu ge-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Gartenbaubetriebes sollte als verbindliche Auflage in die Begründung des Bebauungsplanes und auch in die Baugenehmigung aufgenommen werden, so dass mindestens 120 PKW-Stellplätze vorhanden sind. Sofern diese Stellplätze nicht auf externen Flächen ausgewiesen werden können, können diese auch auf eigenen Flächen nachgewiesen werden. Das Gesamtareal hat eine Fläche von ca. 2 ha. Es muss möglich sein, genügend Stellplätze vorweisen zu können. Sofern dadurch Pflanzflächen entfallen, können diese an anderer Stelle entstehen. Diese müssen nicht alle zwingend in unmittelbarer Nähe des Gartenbaubetriebes vorhanden sein.</p>	<p>nerieren.</p> <p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil)) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung. Es besteht somit keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindlich im textl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>Erschließungsstraße „Allmendweg“ In Ihrem Abwägungsvorschlag zu der Gemeinderatssitzung am 09.04.2019 zu den Stellungnahmen gehen Sie davon aus, dass die öffentliche Straße durchgängig eine Breite von mindestens 4,50 m hat. Tatsächlich beträgt die Fahrbahnbreite im Bereich des Gartenbaubetriebes jedoch lediglich 3,50 m. Somit wäre auf Dauer ein Streifen von ca. 1 m der privaten Grundstücksfläche als öffentliche Straßenfläche zur Verfügung zu stellen, so dass die erforderlichen Straßenmarkierungen entsprechend angebracht werden können.</p>	<p>Die rechtlich notwendige Durchfahrtsbreite (insbesondere für Rettungsfahrzeuge) beträgt 3,00m. Gemäß Bebauungsplan wird für die Parkplätze im unmittelbaren Eingangsbereich der Gärtnerei verbindlich festgelegt, dass zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche und dem Stellplatz eine Mindestabstandstiefe von 1,0m auszubilden ist. Bisher erfolgte der Be- und Entladevorgang des Kofferraums auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird durch den zusätzlichen Zwischenraum „entschärft“.</p>
	<p>Weiter fordern wir die Anbringung der seitlichen Straßenmarkierungen durchgängig von der Einmündung in den Allmendweg bis hin zu den Altglascontainern am Ende des Gartenbaubetriebes. Dadurch ließe sich für die Kunden die öffentliche Straßenfläche vom Parkraum besser unterscheiden und ein Beladen auf der</p>	<p>Über das Ergebnis der Verkehrsschau (Inaugenscheinnahme durch die Polizei und die Straßenverkehrsbehörde) wurde mit Schreiben vom 31.10.2018 informiert. Die Anbringung einer seitlichen Straßenmarkierung ist vorgesehen.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Straßenfläche unterbinden.</p> <p>Weiter fordern wir einen durchgängigen Fußweg sowie eine Querungshilfe in der Bollenbacher Straße im Bereich der Einfahrt in den Allmendweg.</p>	<p>Gegenwärtig könnte keine Verbreiterung der Straße vorgenommen, somit auch kein Gehweg (durchgängig auf einer Straßenseite) angelegt werden, da kein Zugriff auf private Grundstücksflächen möglich ist. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 1494, Netze Mittelbaden) besteht keine Bereitschaft bzw. Möglichkeit aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu technischen Einrichtungen Flächen zur Verfügung zu stellen.</p>
Bürger 3	Stellungnahme vom 11.06.2019	
	<p>Mit unserer Stellungnahme vom 25.1.2018 hatten wir auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>1. 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>2. 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>3. Die Einfahrt von der K5356 in den Allmendweg ist bereits heute zu schmal und sehr unübersichtlich und hat keine Abbiegespur. Das Überqueren der K5356 ist für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere Kinder, Schüler und ältere Personen, eine Gefahrenquelle.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde nicht fristgerecht eingereicht. Inhaltlich wird hierauf dennoch eingegangen:</p> <p>Abwägung siehe unten</p>
	<p>Zum Abwägungsvorschlag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der im Wesentlichen auf einer am 19.19.2018 stattgefundenen Verkehrs-</p>	

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>schau basiert, möchten wir folgende weitere Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zu 1.) Die angedachten optischen seitlichen Begrenzungslinien und eine Mittellinie werden an der von uns geschilderten Situation überhaupt nichts verändern. Die fußläufige Frequentierung mag durchaus eher gering sein, umso höher ist die Frequentierung mit dem Fahrrad. Hierzu wurde überhaupt keine Äußerung abgegeben. Der Hinweis, dass ein Gehweg auch entbehrlich wäre, weil er nicht durch ein Wohngebiet führen würde, ist u. E. falsch. Die Straße führt in ein Wohngebiet des Ortsteils Bollenbach.</p> <p>Zu 2.) Das zwischenzeitlich uns bekanntgegebene Parkkonzept wird u. E. die beschriebene Verkehrssituation verbessern. Das Angebot / die Anzahl an Parkplätzen wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand aber im Vergleich zu heute (ca. 120) nicht verbessern, sondern trotz der Betriebserweiterung deutlich verschlechtern (ca. 90). Die hierzu getätigten Aussagen im Abwägungsvorschlag sind falsch.</p> <p>Zu 3.) Die angedachte Mittellinie wird an der von uns beschriebenen Einfahrtsituation von der K5356 in den Allmendweg u.E. nichts ändern.</p>	<p>Der Allmendweg wurde im Frühjahr 2019 einer Straßenzustandsbewertung unterzogen (Gesellschaft für Straßenanalyse mbH). Die Straße wurde mit gut/mittelmäßig bewertet; Schulnote 1,5 bis 3,5; Restnutzungsdauer >= 2026. Ein gänzlicher Ausbau kann grundsätzlich nur dann weiter diskutiert und in den Gremien beraten werden, wenn auch die geforderte Ausbildung eines auf einer Straßenseite durchgängigen Geh- und Radweges realisiert werden kann. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 1494, Netze Mittelbaden) besteht derzeit keine Bereitschaft bzw. Möglichkeit, insbesondere aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu technischen Einrichtungen, Flächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung. Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung. Es besteht somit keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im textl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p> <p>Die Thematik „Überqueren der K5356“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>dem.</p> <p>Zur Hauptgefahrenquelle, dem Überqueren der K 5356, wurde weder bei der Verkehrsschau, noch im Abwägungsvorschlag irgendeine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Wir bitten abschließend um nochmalige Überprüfung, welche der von uns vorgebrachten Punkte, im Zuge der jetzigen Bebauungsplanänderung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes, verbindlich festgelegt oder gefordert werden können.</p> <p>Unabhängig davon bitten wir den Ortschaftsrat Bollenbach und den Gemeinderat Haslach, sich des miserablen Zustandes des Allmendwegs und seiner nicht vorhandenen Entwässerung anzunehmen und sich um die Erstellung eines Rad- und/oder Gehweges zu bemühen.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Eine generelle Prüfung des Knotens B33/K5356 hat am 16.01.2019 stattgefunden. Über das Ergebnis und das weitere Vorgehen wurde in öffentlicher Sitzung des Ortschaftsrates am 01.04.2019 informiert.</p> <p>Die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung inhaltlich gleich lautenden Punkte wurden bereits vollumfänglich geprüft, bewertet und abgewogen.</p> <p>Ein gänzlicher Ausbau kann grundsätzlich nur dann weiter diskutiert und in den Gremien beraten werden, wenn auch die geforderte Ausbildung eines auf einer Straßenseite durchgängigen Geh- und Radweges realisiert werden kann. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 1494, Netze Mittelbaden) besteht derzeit keine Bereitschaft bzw. Möglichkeit, insbesondere aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu technischen Einrichtungen, Flächen zur Verfügung zu stellen.</p>
Bürger 4	Stellungnahme vom 09.06.2019	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bereits mit unserem Schreiben vom 22.01.2019 haben wir eine Stellungnahme zu der geplanten Erweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert abgegeben. Leider wurden unsere Anregungen und Bedenken in der Sitzung des Gemeinderates am 09.04.2019 als unbegründet zurückgewiesen und im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt.</p> <p>Weiterhin hat am 02.05.2019 ein Informationsaustausch im Rathaus Haslach stattgefunden. Auf dieser Grundlage geben wir als Eigentümer der beiden Anwesen („Adresse wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen entfernt“) folgende erneute Stellungnahme ab:</p>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die weitere Planung einbezogen. Das Thema Lärmbelästigung wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens bewertet; der Allmendweg wurde in seiner Funktion als Erschließungsstraße (auch in Bezug auf die geplante Nutzung) anhand einer Verkehrsschau untersucht. Selbiges gilt für die Anregung in Sachen „fehlende Parkplätze“. Über die Ergebnisse wurde mit Schreiben vom 29.03.2019 informiert.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud ist in folgenden Punkten fehlerhaft und muss entsprechend aktualisiert werden:</p> <p>Richtung unseres Wohngebietes „Im kleinen Grünle“ befindet sich ein Grünstreifen. Diese Fläche wird seit Ostern 2019 als Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen genutzt, was die angespannte Parkplatz-Situation sicherlich entlastet. Dieser Parkplatz fehlt jedoch in dem Lärmschutzgutachten und muss entsprechend noch aufgenommen werden, bzw. die Immissionen sind entsprechend in dem Gutachten zu berücksichtigen. Gleichzeitig wurden wir in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 darüber informiert, dass dieser Parkplatz offensichtlich baurechtlich nicht genehmigt ist. Dies ist entsprechend nachzuholen. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Grünfläche im Bebauungsplan aus ökologischen Gründen an anderer Stelle nachzuweisen ist.</p>	<p>Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Teilfläche der nordwestlich der Gärtnerei (eh. Flst. Nr. 1515/1, vgl. Seite 12 der schalltechnischen Untersuchung) angelegten Parkfläche wurde bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der einzuhaltenen Richtwerte überprüft. Im Ergebnis werden die zulässigen Orientierungs-/Richtwerte nicht überschritten. Positiv hinzukommt, dass im Schallgutachten eine Nutzungsdauer bis 24 Uhr zu Grunde gelegt wurde.</p> <p>Dies bedeutet, dass die deutlich reglementierten Nachrichtwerte als Maßstab herangezogen wurden, obwohl final nur eine Nutzung bis 22 Uhr stattfinden soll.</p> <p>Im Ergebnis bedeutet dies wiederum, dass auch im Falle einer Anlegung von weiteren Stellplatzflächen (diese rücken ca. 10 Meter näher an die angrenzenden Wohnbauflächen heran; im Vergleich zu den Mitarbeiterstellplätzen) keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, da die Richtwerte (bezogen auf die Tagwerte) eingehalten sind.</p> <p>Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass z.B. auch Mitarbeiter diese Stellplätze noch nach 22 Uhr benutzen (die Mitarbeiter werden nicht um 22 Uhr, nachdem der letzte Kunde den Gastronomiebereich verlassen hat, auch das Gebäude verlassen!) werden vorsorglich Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (analog der bisherigen Festsetzung betreffend Flst. Nr. 1494 (Optionsfläche Parken)). Demnach ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5m anzulegen (über die gesamte Breite der Parkplatzfläche). Gemäß Umweltbericht muss zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter zusätzlich in diesem Bereich auch eine Eingrünung vorgenommen werden. Die optische Wahrnehmung der Lärmschutzwand wird daher verträglich sein.</p>
	<p>Es sind Lüftungsanlagen bzw. andere technische Einrichtungen im Freien geplant (Gebäudetechnik u. a.). Diese sind in das Lärmschutzgutachten noch aufzunehmen und die Im-</p>	<p>Im Rahmen der Planung waren keine Lüftungsanlagen oder andere technische Einrichtungen im Freien geplant. Werden technische Einrichtungen vorgesehen, sollten die Schallimmissio-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	missionen entsprechend zu berechnen und zu berücksichtigen.	nen durch zusätzliche technischen Einrichtungen mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.
	<p>Die Straßenverkehrsimmissionen durch die B 33, sowie durch die Bahnlinie wurden in das Lärmschutzgutachten nicht aufgenommen. Ebenso ist die Hauptwindrichtung von Haslach Richtung Wohngebiet kommend zu berücksichtigen. Auch die beiden vorhandenen Glascontainer fehlen in dem Lärmschutzgutachten. Dies ist noch entsprechend nachzuholen. Uns ist bekannt, dass das Gutachterbüro in seinem ursprünglichen Gutachten die Auffassung vertritt, dass diese Lärmquellen nicht zu berücksichtigen sind. Die Begründung ist für uns jedoch nicht schlüssig und nachvollziehbar. Wir bitten Sie deshalb hierzu um ergänzende Angaben und eine Überprüfung. Zu der Erforderlichkeit gibt es entsprechenden Schriftverkehr zwischen dem Anwohner des Anwesens („aus Datenschutzrechtlichen Gründen wurde die Adresse entfernt“) und der Stadtverwaltung Haslach.</p>	<p>Der Straßen- und Schienenverkehrslärm stellen keine Anlagen im Sinne der TA Lärm dar. Die Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms auf die bestehende Bebauung ist nicht Teil der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplan „Allmend“.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Bebauungsplangebiet ausgehenden Schallemissionen (schalltechnische Auswirkungen des Gartencenters und des geplanten Cafés) untersucht. Es wurden Beurteilungspegel ermittelt, die mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm liegen. Das Irrelevanzkriterium wird erfüllt, die Vorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe im Sinne der TA Lärm müssen daher nicht detailliert betrachtet werden.</p> <p>Bei den Berechnungen nach DIN ISO 9613-2 wurde ein leichter Wind, etwa 3 m/s, zum Immissionsort hin und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern, berücksichtigt (vgl. Kap. 5.5).</p>
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurde uns verbindlich zugesagt, dass die Öffnungszeiten für den geplanten Gastronomiebetrieb auf Dauer und ohne Ausnahmen auf max. 22.00 Uhr begrenzt wird. In dem Lärmschutzgutachten sollte die Uhrzeit deshalb ebenfalls von 24.00 Uhr auf 22.00 Uhr angepasst werden. Das derzeit vorliegende Lärmschutzgutachten darf in dieser Form dem Bebauungsplan nicht als Anlage beigefügt werden. Es ist entsprechend zu aktualisieren und zu ergänzen.</p> <p>Weiterhin ist auch das vorliegende Betriebskonzept des Gartenbaubetriebes Göppert vom 01.04.2019 in folgenden Punkten zu ergänzen bzw. zu präzisieren, da dieses als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird:</p> <p>Seite 13: Öffnungszeiten Gastronomiebetrieb von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr:</p> <p>Es ist zu präzisieren, dass diese Öffnungszeiten</p>	<p>Die Öffnungszeiten wird rechtlich verbindlich über das dem Bauantrag beigefügte Nutzungskonzept geregelt.</p> <p>Die spätere gaststättenrechtliche Konzession sieht für den Gastronomiebereich ebenfalls folgende Öffnungszeiten vor: täglich von 08.00 bis 22.00 Uhr. Gemäß Beschlusslage des Ortschaftsrates (01.04.2019) und in Abstimmung mit der Nachbarschaft erfolgt auf Dauer und ohne Ausnahme keine darüber hinausgehende Nutzung (vgl. hier auch Seite 13 des Nutzungskonzepts).</p> <p>Eine Überarbeitung des Lärmgutachtens ist nicht notwendig bzw. erforderlich. Ein Gutachten kann grundsätzlich mehr abdecken als tatsächlich realisiert werden soll.</p> <p>Die entsprechende Regelung kann Seite 13 des Nutzungskonzepts entnommen werden. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>bis max. 22.00 Uhr auf Dauer und ohne Ausnahme gilt. Dies wurde uns in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 verbindlich zugesagt. Gleichzeitig wurde uns in Aussicht gestellt, dass dies durch eine Grunddienstbarkeit gesichert wird. Wir bitten uns zu informieren, ob der Grundstückseigentümer nun hierzu bereit ist.</p>	<p>selbst würde grundsätzlich gegen höherrangiges Recht verstoßen und würde zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen.</p> <p>Eine die Öffnungszeit betreffende gleichlautende Regelung wird in die spätere gaststättenrechtliche Konzession für den Gastronomiebetrieb aufgenommen. In der Informationsveranstaltung am 02.05.2019 wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass grundsätzlich auch eine Absicherung per Dienstbarkeit erfolgen kann. Dies setzt jedoch nach wie vor die Bereitschaft der Bauherrschaft voraus. Eine zusätzliche Absicherung per Grunddienstbarkeit kann rechtlich nicht gefordert werden.</p>
	<p>Weiterhin ist das Büro Heine + Jud davon in dem Lärmschutzgutachten davon ausgegangen, dass bei Musikdarbietungen (Hintergrund-Musik) alle Türen, Fenster und Oberlichter geschlossen sind. Dies ist in das Betriebskonzept noch entsprechend aufzunehmen.</p> <p>Seite 14: Bewirtung Außenbereich</p> <p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurde uns verbindlich zugesagt, dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen stattfinden. Auch das Büro Heine + Jud ist in dem Lärmschutzgutachten davon ausgegangen, dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen stattfinden. Dies ist entsprechend zu präzisieren und aufzunehmen.</p>	<p>Im Außenbereich sind 48 Sitzplätze geplant. Diese sollen in Form eines Biergartens direkt vor dem Gartencenter eine Möglichkeit zum Verweilen bieten. Mit Verweis auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine+Jud aus Stuttgart (19. Juni 2018) erfolgt im Außenbereich keine Wiedergabe von Musik. Diese verbindliche Vorgabe findet sich im Schallgutachten (dieses wird als verbindlicher Bestandteil zum Bauantrag hinzugenommen) sowie im Nutzungskonzept (vgl. Seite 14) wieder.</p>
	<p>Seite 14: Ideen für Veranstaltungen im Gastronomiebetrieb:</p> <p>Dieser Passus ist zu streichen oder zu aktualisieren, da uns zugesagt wurde, dass die Öffnungszeit auf Dauer und ohne Ausnahmen auf max. 22.00 Uhr begrenzt wird.</p>	<p>Da die Öffnungszeit (auf Dauer und ohne Ausnahme) des Gastronomiebereiches, auf Verlangen der Nachbarschaft, auf 22 Uhr begrenzt wurde, wird der Passus „Ideen für Veranstaltungen im Gastronomiebereich“ (Vgl. Seite 14 des ursprünglichen Nutzungskonzepts) ersatzlos gestrichen. Generelle Veranstaltungen finden nur im Rahmen des rechtlich zulässigen und täglich zwischen 8 und 22 Uhr statt.</p>
	<p>Weiterhin haben wir bereits in unserem Schreiben vom 22.01.2019 auf die schwierige Verkehrs- und Parksituation im Bereich des Allmendweges hingewiesen. Hierzu haben Sie uns darüber informiert, dass am 19.10.2018 eine Verkehrsschau stattgefunden hat und die Verkehrssituation durch ein schlüssiges Park-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	konzept entschärft wird.	
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurden wir darüber informiert, dass bisher 120 PKW- Stellplätze vorhanden sind. Nach der Betriebserweiterung werden nur noch 91 PKW-Stellplätze vorhanden sein. Baurechtlich gefordert werden derzeit jedoch lediglich 71 PKW-Stellplätze. Deshalb regen wir dringend an, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mindestens 120 PKW-Stellplätze als Nachweis zu fordern. Eine Reduzierung der bisher vorhandenen Stellplätze darf durch die geplante Betriebserweiterung auf keinen Fall erfolgen, weil diese bereits heute nicht ausreichen. Seitens des Gartenbaubetriebes Göppert wurde in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 bestätigt, dass bereits heute an ca. 20 % der Verkaufstage kritische Verkehrssituationen entstehen und Parkplätze fehlen.</p>	<p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p>
	<p>In Ihrem Abwägungsvorschlag zu der Gemeinderatssitzung am 09.04.2019 zu den Stellungnahmen gehen Sie davon aus, dass die öffentliche Straße durchgängig eine Breite von mindestens 4,50 m hat. Tatsächlich beträgt die Fahrbahnbreite im Bereich des Gartenbaubetriebes jedoch lediglich 3,50 m. Die Abwägung ist deshalb zu aktualisieren.</p>	<p>Die rechtlich notwendige Durchfahrtsbreite (insbesondere für Rettungsfahrzeuge) beträgt 3,00m. Gemäß Bebauungsplan wird für die Parkplätze im unmittelbaren Eingangsbereich der Gärtnerei verbindlich festgelegt, dass zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche und dem Stellplatz eine Mindestabstandstiefe von 1,0m auszubilden ist. Bisher erfolgte der Be- und Entladevorgang des Kofferraums auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird durch den zusätzlichen Zwischenraum „entschärft“.</p>
	<p>Weiterhin weisen Sie in Ihrem Abwägungsvorschlag darauf hin, dass auf dem Grundstück Flst. Nr. 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Gartenbaubetriebes Göppert. Unseres Wissens ist die Grundstückseigentümerin nicht bereit, dieses Grundstück zu veräußern, oder als Parkplatzfläche zu verpachten. Deshalb können auf diesem Grundstück keine Stellplätze nachgewiesen werden. Die Fläche sollte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Gleichzeitig ist der Abwägungsvorschlag zu aktualisieren.</p>	<p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Flst. Nr. 1494 ,Optionsfläche 2 und Flst. Nr. 1497, Optionsfläche 1) geführt. Die Verwaltung hatte erst im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 aktiv davon Kenntnis erlangt, dass das Flst. Nr. 1494 nicht zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Seitens des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 1497 liegt eine Zusage vor. Die in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1, die bereits auch schon im schalltechnischen Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungs-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>plans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu generieren.</p> <p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung als baurechtlich notwendig sind. In Anbetracht der Gesamtanzahl an möglichen (ca. 116) und zukünftigen Stellplatzflächen (weitere ca. 70) besteht keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im tetxtl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>Die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Gartenbaubetriebes sollte als verbindliche Auflage in die Begründung des Bebauungsplanes und auch in die Baugenehmigung aufgenommen werden, so dass mindestens 120 PKW-Stellplätze vorhanden sind. Diese sollten sodann auch tatsächlich als Parkplatzfläche zur Verfügung stehen und nicht für andere Zwecke (Container, firmeneigene Anhänger, Material etc.) genutzt werden. Sofern diese Stellplätze nicht auf externen Flächen ausgewiesen werden könnten, könnten diese auch auf eigenen Flächen nachgewiesen werden. Das Gesamtareal hat eine Fläche von ca. 2 ha. Es muss möglich sein, genügend Stellplätze nachweisen zu können.</p>	<p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Die rechtlich notwendige Durchfahrtsbreite (insbesondere für Rettungsfahrzeuge) beträgt 3,00m. Gemäß Bebauungsplan wird für die Parkplätze im unmittelbaren Eingangsbereich der Gärtnerei verbindlich festgelegt, dass zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche und dem Stellplatz eine Mindestabstandstiefe von 1,0m auszubilden ist. Bisher erfolgte der Be- und Entladevorgang des Kofferraums auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird durch den zusätzlichen Zwischenraum „entschärft“.</p>
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurde die schwierige Verkehrssituation im Bereich des Allmendweges ausführlich erörtert. Seitens des Gartenbaubetriebes Göppert wurde bestätigt,</p>	<p>Die Kontrolle des öffentlichen Verkehrs obliegt dem Ordnungsamt. Dieser Punkt kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Seitens der Stadt Haslach (Ordnungs-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>dass bereits heute an ca. 20 % der Verkaufstage schwierige Verkehrssituationen entstehen und an diesen Tagen Parkplätze fehlen. Unseres Erachtens muss auf Dauer jederzeit gewährleistet sein, dass Einsatz- und Rettungsfahrzeuge den Allmendweg uneingeschränkt nutzen können. Dies ist derzeit nicht gewährleistet.</p>	<p>amt) ist nach erfolgtem Umbau und Aufnahme der geplanten Nutzung vorgesehen, den Allmendweg insbesondere im Hinblick auf Parkverbotszonen zu prüfen.</p>
	<p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken sowohl im Bebauungsplanverfahren sowie gegebenenfalls auch bei allen eventuellen weiteren Genehmigungen (Baugenehmigung, Gaststättenerlaubnis etc.) zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitten wir Sie, uns das aktualisierte Lärmschutzgutachten, sowie das endgültige Nutzungskonzept zukommen zu lassen, da diese als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt werden.</p>	<p>Sämtliche Unterlagen können im Rahmen der erneuten Offenlage eingesehen werden. Diese stehen im Zeitraum der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Haslach zum Download zur Verfügung.</p>
	<p>Weiterhin bitten wir den Ortschaftsrat Bollenbach, sowie den Gemeinderat Haslach schnellstmöglich, die Verbreiterung des Allmendweges und die Herstellung eines einseitigen Geh- und/oder Radweges in Angriff zu nehmen. Die entsprechenden Planungen mit dem erforderlichen Grunderwerb sollten schnellstmöglich realisiert werden, damit die Maßnahme sodann in den Haushalt 2020 der Stadt Haslach aufgenommen werden kann.</p>	<p>Die Ausbildung eines auf einer Straßenseite durchgängigen Geh- und Radweges kann dann weiter beraten werden, wenn ein Zugriff auf die benötigten, privaten Grundstücksflächen besteht. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 1494, Netze Mittelbaden) besteht derzeit keine Bereitschaft bzw. Möglichkeit aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu technischen Einrichtungen Flächen zur Verfügung zu stellen.</p>
Bürger 5	Stellungnahme vom 09.06.2019	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehme ich Bezug auf die E-Mail von Ihnen am 04.06.2019. Da ich am 02.05.2019 leider bei der Info-Veranstaltung in Haslach nicht anwesend sein konnte, habe ich die Nachricht von den Anwohnern erhalten, welche bei der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 anwesend waren. Ich habe auch weiterhin große Bedenken aufgrund der Verkehrssituation des Allmendweges, dies zeigt sich ja schon jetzt bei Sonderveranstaltungen der Gärtnerei Göppert (z.B. 1. Mai, Sternensonntag etc.). Wie soll es dann erst sein, wenn dieses Bauvorhaben mit Gastronomiebereich fertiggestellt ist.</p>	<p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Be-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>reich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung. Es besteht somit keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im tetxtl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>Abgesehen davon, habe ich die gleichen Bedenken wie viele Anwohner des kleinen Grünle immer noch wegen der Lärmbelästigung, wenn ein Gastronomiebereich entstehen soll mit diesen geplanten Öffnungszeiten (gegen ein Verkauf mit heimischen Produkten während der Öffnungszeiten der Gärtnerei Göppert mit Tagescafé wäre niemals etwas einzuwenden).</p>	<p>Anhand einer schalltechnischen Untersuchung (Heine+Jud - Ingenieure für Umweltakustik, Stuttgart) wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch das Gartencenter (Parkplatz, Lkw-Verkehr, technische Einrichtungen, etc.) sowie durch den geplanten Gastronomiebetrieb untersucht und beurteilt. Es wurden mittels Ausbreitungsberechnungen die Pegel im umliegenden Bereich und an der angrenzenden Bebauung ermittelt (Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vgl. Seite 34 des „Lärmgutachtens“).</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: Verkehrsgeräusche, Schallabstrahlung der Außenbauteile, Schalldämmung, Kommunikation im Außenbereich, LKW-Rangieren, Transporter-Rangieren, Containerwechsel, Gabelstapler, Einkaufswagen-Sammelboxen, Parkplatz, Fahrwege Parkplatz.</p> <p>Lediglich für den Fall, dass auf dem Flst. Nr. 1494 zusätzliche Parkflächen hergestellt werden (dies wurde zwischenzeitlich wieder verworfen, da die Grundstückseigentümerin einer Hinzunahme der Grundstücksfläche in den Bebauungsplan nicht zugestimmt hat), würden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5m und einer Länge von 80m oder Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4m zu Flst. Nr. 1493).</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Außerdem fehlen einige korrekte Angaben im Schallschutzgutachten (diese sind Ihnen ja bereits bekannt).</p>	<p>Die neu aufgenommene Optionsfläche Parken 1 (Teilfläche von Flst. Nr. 1497, vgl. zeichnerische Teil zum Bebauungsplan) wurde ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Bewertung überprüft. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Nachrichtlich: 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 einzuhaltenden Lärmimmissionswerten, nochmalig eine Verbesserung.</p> <p><u>Die von den Einwändern (Mail vom 02.05.2019 / 22.05.2019) wurden dem Schallgutachter zur Prüfung überlassen. Das vollumfängliche Ergebnis wurde sämtlichen Einwändern per Mail am 22.05.2019 zur Verfügung gestellt.</u></p> <p><u>Lüftungsanlagen</u></p> <p>Im Rahmen der Planung waren keine Lüftungsanlagen oder andere technische Einrichtungen im Freien geplant. Werden technische Einrichtungen vorgesehen, sollten die Schallimmissionen durch zusätzliche technischen Einrichtungen mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.</p> <p><u>Innenpegel</u></p> <p>Für die Tätigkeiten und Vorgänge im Innern des Gartencenters wird ein Innenpegel von 60dB(A) und für das Café ein Innenpegel von 65 dB(A) in Ansatz gebracht. Der angesetzte Innenpegel wurde einschlägiger Literatur entnommen. Im Praxisleitfaden Gastgewerbe wird ein Innenpegel von 65 dB(A) für Cafés mit Hintergrundmusik angegeben. Die Schallimmissionen aus dem Innern sind im vorliegenden Fall nicht pegelbestimmend. Maßgebliche Schallquellen sind der Parkplatz und die Pkw-Bewegungen sowie die Kommunikationsgeräusche im Freien (vgl. Teilpegellisten, Anlagen A6-A30 und A36-A60).</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p><u>Nutzungskonzept</u> Das im Jahr 2018 vorgelegte Nutzungskonzept wurde im Rahmen eines Ortstermins überarbeitet und präzisiert sowie in einem Zwischenbericht abgestimmt. Die Beschreibung des geplanten Betriebs ist in Kapitel 4 des Gutachtens enthalten. Die Schallquellen sind in Kapitel 5.2 beschrieben.</p> <p><u>Straßen- und Schienenverkehr</u> Der Straßen- und Schienenverkehrslärms stellen keine Anlagen im Sinne der TA Lärm dar. Die Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms auf die bestehende Bebauung ist nicht Teil der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplan „Allmend“.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Bebauungsplangebiet ausgehenden Schallemissionen (schalltechnische Auswirkungen des Gartencenters und des geplanten Cafés) untersucht. Es wurden Beurteilungspegel ermittelt, die mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm liegen. Das Irrelevanzkriterium wird erfüllt, die Vorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe im Sinne der TA Lärm müssen daher nicht detailliert betrachtet werden.</p> <p>Bei den Berechnungen nach DIN ISO 9613-2 wurde ein leichter Wind, etwa 3 m/s, zum Immissionsort hin und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern, berücksichtigt (vgl. Kap. 5.5).</p>
	<p>Ich bitte Sie, meine Bedenken zur Kenntnis zu nehmen und mich über die weitere Entwicklung zu informieren.</p>	
<p>Bürger 6</p>	<p>Stellungnahme vom 06.06.2019</p>	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud ist in folgenden Punkten fehlerhaft und muss entsprechend aktualisiert werden: Richtung unseres Wohngebietes „Allmendweg“ befindet sich ein Grünstreifen. Diese Fläche wird seit Ostern 2019 als Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen genutzt, was die angespannte</p>	<p>Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Teilfläche der nordwestlich der Gärtnerei (eh. Flst. Nr. 1515/1, vgl. Seite 12 der schalltechnischen Untersuchung) angelegten Parkfläche wurde bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der einzuhalt-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Parkplatz-Situation sicherlich deutlich entlastet. Dieser Parkplatz fehlt jedoch in dem Lärmschutzgutachten und muss entsprechend noch aufgenommen werden, bzw. die Immissionen sind entsprechend in dem Gutachten zu berücksichtigen. Gleichzeitig wurden wir in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 darüber informiert, dass dieser Parkplatz offensichtlich baurechtlich nicht genehmigt ist. Dies ist entsprechend nachzuholen.</p>	<p>nen Richtwerte überprüft. Im Ergebnis werden die zulässigen Orientierungs-/Richtwerte nicht überschritten. Positiv hinzukommt, dass im Schallgutachten eine Nutzungsdauer bis 24 Uhr zu Grunde gelegt wurde. Dies bedeutet, dass die deutlich reglementierteren Nachrichtwerte als Maßstab herangezogen wurden, obwohl final nur eine Nutzung bis 22 Uhr stattfinden soll. Im Ergebnis bedeutet dies wiederum, dass auch im Falle einer Anlegung von weiteren Stellplatzflächen (diese rücken ca. 10 Meter näher an die angrenzenden Wohnbauflächen heran; im Vergleich zu den Mitarbeiterstellplätzen) keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, da die Richtwerte (bezogen auf die Tagwerte) eingehalten sind.</p> <p>Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass z.B. auch Mitarbeiter diese Stellplätze noch nach 22 Uhr benutzen (die Mitarbeiter werden nicht um 22 Uhr, nachdem der letzte Kunde den Gastronomiebereich verlassen hat, auch das Gebäude verlassen!) werden vorsorglich Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (analog der bisherigen Festsetzung betreffend Flst. Nr. 1494 (Optionsfläche Parken)). Demnach ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5m anzulegen (über die gesamte Breite der Parkplatzfläche). Gemäß Umweltbereich muss zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter zusätzlich in diesem Bereich auch eine Eingrünung vorgenommen werden. Die optische Wahrnehmung der Lärmschutzwand wird daher verträglich sein.</p>
	<p>Es sind Lüftungsanlagen bzw. andere technische Einrichtungen im Freien geplant (Gebäudetechnik). Diese sind in das Lärmschutzgutachten noch aufzunehmen und die Immissionen entsprechend zu berechnen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Rahmen der Planung waren keine Lüftungsanlagen oder andere technische Einrichtungen im Freien geplant. Werden technische Einrichtungen vorgesehen, sollten die Schallimmissionen durch zusätzliche technischen Einrichtungen mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.</p>
	<p>Die Straßenverkehrsimmissionen durch die B 33, sowie durch die Bahnlinie wurden in das Lärmschutzgutachten nicht aufgenommen. Ebenso ist die Hauptwindrichtung von Haslach Richtung Wohngebiet kommend zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Straßen- und Schienenverkehrslärm stellen keine Anlagen im Sinne der TA Lärm dar. Die Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms auf die bestehende Bebauung ist nicht Teil der vor-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>tigen. Auch die beiden vorhandenen Glascontainer fehlen in dem Lärmschutzgutachten. Dies ist noch entsprechend nachzuholen.</p>	<p>liegende Untersuchung zum Bebauungsplan „Allmend“.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Bebauungsplangebiet ausgehenden Schallemissionen (schalltechnische Auswirkungen des Gartencenters und des geplanten Cafés) untersucht. Es wurden Beurteilungspegel ermittelt, die mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm liegen. Das Irrelevanzkriterium wird erfüllt, die Vorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe im Sinne der TA Lärm müssen daher nicht detailliert betrachtet werden.</p> <p>Bei den Berechnungen nach DIN ISO 9613-2 wurde ein leichter Wind, etwa 3 m/s, zum Immissionsort hin und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern, berücksichtigt (vgl. Kap. 5.5).</p>
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurde uns verbindlich zugesagt, dass die Öffnungszeiten für den geplanten Gastronomiebetrieb auf Dauer und ohne Ausnahmen auf max. 22.00 Uhr begrenzt wird. In dem Lärmschutzgutachten sollte die Uhrzeit deshalb ebenfalls von 24.00 Uhr auf 22.00 Uhr angepasst werden.</p> <p>Das derzeit vorliegende Lärmschutzgutachten darf in dieser Form dem Bebauungsplan nicht als Anlage beigefügt werden. Es ist entsprechend zu aktualisieren und zu ergänzen.</p> <p>Weiterhin ist auch das Betriebskonzept des Gartenbaubetriebes Göppert vom 01.04.2019 in folgenden Punkten zu ergänzen bzw. zu präzisieren, da dieses als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird:</p> <p>Seite 13: Öffnungszeiten Gastronomiebetrieb von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr:</p> <p>Es ist zu präzisieren, dass diese Öffnungszeiten von 8.00 bis max. 22.00 Uhr auf Dauer und ohne Ausnahme gilt. Dies wurde uns in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 verbindlich zugesagt. Gleichzeitig wurde uns in Aussicht gestellt, dass dies durch eine Grunddienstbarkeit gesichert wird. Wir bitten uns zu informieren, ob der Grundstückseigentümer nun hierzu bereit ist.</p>	<p>Die Öffnungszeiten wird rechtlich verbindlich über das dem Bauantrag beigefügte Nutzungskonzept geregelt.</p> <p>Die spätere gaststättenrechtliche Konzession sieht für den Gastronomiebereich ebenfalls folgende Öffnungszeiten vor: täglich von 08.00 bis 22.00 Uhr. Gemäß Beschlusslage des Ortschaftsrates (01.04.2019) und in Abstimmung mit der Nachbarschaft erfolgt auf Dauer und ohne Ausnahme keine darüber hinausgehende Nutzung (vgl. hier auch Seite 13 des Nutzungskonzepts).</p> <p>Eine Überarbeitung des Lärmgutachtens ist nicht notwendig bzw. erforderlich. Eine Überarbeitung des Lärmgutachtens ist nicht notwendig bzw. erforderlich. Ein Gutachten kann grundsätzlich mehr abdecken als tatsächlich realisiert werden soll.</p> <p>Die entsprechende Regelung kann Seite 13 des Nutzungskonzepts entnommen werden. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan selbst würde grundsätzlich gegen höherrangiges Recht verstoßen und würde zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen.</p> <p>Eine die Öffnungszeiten betreffende gleichlautende Regelung wird in die spätere gaststättenrechtliche Konzession für den Gastronomiebetrieb aufgenommen. In der Informationsveranstaltung am 02.05.2019 wurde seitens der Ver-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>waltung erläutert, dass grundsätzlich auch eine Absicherung per Dienstbarkeit erfolgen kann. Dies setzt jedoch nach wie vor die Bereitschaft der Bauherrschaft voraus. Eine zusätzliche Absicherung per Grunddienstbarkeit kann rechtlich nicht gefordert werden.</p>
	<p>Weiterhin ist das Büro Heine + Jud davon in dem Lärmschutzgutachten davon ausgegangen, dass bei Musikdarbietungen (Hintergrund-Musik) alle Türen, Fenster und Oberlichter geschlossen sind. Dies ist in das Betriebskonzept noch entsprechend aufzunehmen. Seite 14: Bewirtung Außenbereich In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurde uns verbindlich zugesagt, dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen stattfinden. Auch das Büro Heine + Jud ist in dem Lärmschutzgutachten davon ausgegangen, dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen stattfinden. Dies ist entsprechend zu präzisieren und aufzunehmen.</p>	<p>Im Außenbereich sind 48 Sitzplätze geplant. Diese sollen in Form eines Biergartens direkt vor dem Gartencenter eine Möglichkeit zum Verweilen bieten. Mit Verweis auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine+Jud aus Stuttgart (19. Juni 2018) erfolgt im Außenbereich keine Wiedergabe von Musik. Diese verbindliche Vorgabe findet sich im Schallgutachten (dieses wird als verbindlicher Bestandteil zum Bauantrag hinzugenommen) sowie im Nutzungskonzept (vgl. Seite 14) wieder.</p>
	<p>Seite 14: Ideen für Veranstaltungen im Gastronomiebetrieb: Dieser Passus ist zu streichen oder zu aktualisieren, da uns zugesagt wurde, dass die Öffnungszeit auf Dauer und ohne Ausnahmen auf max. 22.00 Uhr begrenzt wird.</p>	<p>Da die Öffnungszeit (auf Dauer und ohne Ausnahme) des Gastronomiebereiches, auf Verlangen der Nachbarschaft, auf 22 Uhr begrenzt wurde, wird der Passus „Ideen für Veranstaltungen im Gastronomiebereich“ (Vgl. Seite 14 des ursprünglichen Nutzungskonzepts) ersatzlos gestrichen. Generelle Veranstaltungen finden nur im Rahmen des rechtlich zulässigen und täglich zwischen 8 und 22 Uhr statt. Dass die Aussage getätigt worden sei, dass an ca. 20% der Verkaufstage kritische Verkehrssituationen entstehen kann nicht bestätigt werden.</p>
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurden wir darüber informiert, dass bisher 120 PKW- Stellplätze vorhanden sind. Nach der Betriebserweiterung werden nur noch 91 PKW- Stellplätze vorhanden sein. Baurechtlich gefordert werden jedoch lediglich 71 PKW- Stellplätze. Deshalb regen wir dringend an, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mindestens 120 PKW- Stellplätze als Nachweis zu fordern. Eine Reduzierung der bisher vorhandenen Stellplätze darf durch die geplante Betriebserweiterung auf keinen Fall erfolgen, weil diese bereits heu-</p>	<p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitar-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>te nicht ausreichen. Seitens des Gartenbaubetriebes Göppert wurde in der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 bestätigt, dass bereits heute an ca. 20 % der Verkaufstage kritische Verkehrssituationen entstehen und Parkplätze fehlen.</p>	<p>beiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung.</p> <p>Es besteht somit keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im textl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>In Ihrem Abwägungsvorschlag zu der Gemeinderatssitzung am 09.04.2019 zu den Stellungnahmen gehen Sie davon aus, dass die öffentliche Straße durchgängig eine Breite von mindestens 4,50 m hat. Tatsächlich beträgt die Fahrbahnbreite im Bereich des Gartenbaubetriebes jedoch lediglich 3,50 m. Die Abwägung ist deshalb zu aktualisieren.</p>	<p>Die rechtlich notwendige Durchfahrtsbreite (insbesondere für Rettungsfahrzeuge) beträgt 3,00m. Gemäß Bebauungsplan wird für die Parkplätze im unmittelbaren Eingangsbereich der Gärtnerei verbindlich festgelegt, dass zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche und dem Stellplatz eine Mindestabstandstiefe von 1,0m auszubilden ist. Bisher erfolgte der Be- und Entladevorgang des Kofferraums auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird durch den zusätzlichen Zwischenraum „entschärft“.</p>
	<p>Weiterhin weisen Sie in Ihrem Abwägungsvorschlag darauf hin, dass auf dem Grundstück Flst. Nr. 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden. Dieses Grundstück befindet sich jedoch nicht im Eigentum des Gartenbaubetriebes Göppert. Unseres Wissens ist die Grundstückseigentümerin nicht bereit, dieses Grundstück zu veräußern, oder als Parkplatzfläche zu verpachten. Deshalb können auf diesem Grundstück keine Stellplätze nachgewiesen werden. Die Fläche sollte deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Gleichzeitig ist der Abwägungsvorschlag zu aktualisieren</p>	<p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Flst. Nr. 1494 ,Optionsfläche 2 und Flst. Nr. 1497, Optionsfläche 1) geführt. Die Verwaltung hatte erst im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 aktiv davon Kenntnis erlangt, dass das Flst. Nr. 1494 nicht zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Seitens des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 1497 liegt eine Zusage vor. Die in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1, die bereits auch schon im schalltechnischen Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu generieren.</p>
	<p>Die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Gartenbaubetriebes sollte als verbindliche Auflage in die Begrün-</p>	<p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>derung des Bebauungsplanes und auch in die Baugenehmigung aufgenommen werden, so dass mindestens 120 PKW-Stellplätze vorhanden sind. Sofern diese Stellplätze nicht auf externen Flächen ausgewiesen werden können, können diese auch auf eigenen Flächen nachgewiesen werden. Das Gesamtareal hat eine Fläche von ca. 2 ha. Es muss möglich sein, genügend Stellplätze nachweisen zu können. Sofern dadurch Pflanzflächen entfallen, können diese an anderer Stelle entstehen. Diese müssen nicht alle zwingend in unmittelbarer Nähe des Gartenbaubetriebes vorhanden sein.</p>	<p>als baurechtlich notwendig sind. In Anbetracht der Gesamtanzahl an möglichen und zukünftigen Stellplatzflächen besteht keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im tetxtl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>In der Info-Veranstaltung am 02.05.2019 wurde die schwierige Verkehrssituation im Bereich des Allmendweges ausführlich erörtert. Seitens des Gartenbaubetriebes Göppert wurde bestätigt, dass bereits heute an ca. 20 % der Verkaufstage schwierige Verkehrssituationen entstehen und an diesen Tagen Parkplätze fehlen. Unserem Erachtens muss auf Dauer jederzeit gewährleistet sein, dass Einsatz- und Rettungsfahrzeuge den Allmendweg uneingeschränkt nutzen können. Dies ist derzeit nicht gewährleistet.</p>	<p>Die Kontrolle des öffentlichen Verkehrs obliegt dem Ordnungsamt. Dieser Punkt kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Seitens der Stadt Haslach (Ordnungsamt) ist nach erfolgtem Umbau und Aufnahme der geplanten Nutzung vorgesehen, den Allmendweg insbesondere im Hinblick auf Parkverbotszonen zu prüfen.</p>
	<p>Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Bedenken sowohl im Bebauungsplanverfahren sowie gegebenenfalls auch bei allen eventuellen weiteren Genehmigungen (Baugenehmigung, Gaststättenerlaubnis etc.) zu berücksichtigen. Gleichzeitig bitten wir Sie, uns das aktualisierte Lärmschutzgutachten, sowie das endgültige Nutzungskonzept zukommen zu lassen, da diese als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt werden.</p>	<p>Sämtliche Unterlagen können im Rahmen der erneuten Offenlage eingesehen werden. Diese stehen im Zeitraum der Auslegung auch auf der Homepage der Stadt Haslach zum Download zur Verfügung.</p>
	<p>Zuletzt möchten wir noch anmerken, dass ein Gastronomiebetrieb, parallel zu den momentanen Öffnungszeiten des Gartencenters Göppert, keinerlei Einwände mit sich gebracht hätte. Jedoch dem geplanten Nutzungskonzept mit Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr täglich, können wir nie begrüßen! Wir, als unmittelbare Anwohner, erwarten zu viel Konfliktpotential und Verlust von Lebensqualität durch Störungen insbesondere durch Lärmentwicklung. Wir werden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	uns nicht scheuen bei Lärmbelästigungen jeglicher Art, die örtlichen Behörden und/oder die Polizei sofort zu informieren.	
Bürger 7	Stellungnahme vom 10.06.2019	
	<p>Hallo Herr Cziep, in unserer Stellungnahme nehmen wir Bezug auf die E-Mail vom 22.05.2019, wie auch dem folgenden Schriftverkehr.</p> <p>Insbesondere geht es uns hierbei um die von uns befürchtete Lärmbelästigung, wie auch die von uns sehr kritisch betrachtete Verkehrs- und Parksituation.</p>	
	<p>Beim Informationsgespräch am 02.05.2019 hatten wir uns auf eine verbindliche Öffnungszeit von 22 Uhr geeinigt. Hierbei wurde auch vereinbart, dass für die Öffnungszeit keine Ausnahmen zulässig sind. Deshalb bitten wir Sie, dies im Protokoll entsprechend aufzunehmen.</p>	<p>Das dem Bauantrag als verbindlicher Bestandteil beigefügte Nutzungskonzept (ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen zum erneuten Offenlagebeschluss beigefügt) wurde im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 ergänzt. Die entsprechende Regelung kann Seite 13 des Nutzungskonzepts entnommen werden. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan selbst würde grundsätzlich gegen höherrangiges Recht verstoßen und würde zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen.</p>
	<p>Wir hatten uns auch sehr erhofft, dass die Öffnungszeit von 22 Uhr im Grundbuch eingetragen wird. Dies wurde schon im ersten Informationsgespräch von Herrn Kammerer vorgeschlagen, worauf dies Herr Göppert in Aussicht gestellt hat. Am 02.05.2019 wurde dies erneut von den Anwohnern vorgeschlagen. Seitens der Familie Göppert gab es hierzu auch keine Ablehnung.</p>	<p>Eine die Öffnungszeit betreffende gleichlautende Regelung wird in die spätere gaststättenrechtliche Konzession für den Gastronomiebetrieb aufgenommen. Weiterer Handlungsbedarf besteht seitens der Stadt nicht.</p> <p>In der Informationsveranstaltung am 02.05.2019 wurde seitens der Verwaltung erläutert, dass grundsätzlich auch eine Absicherung per Dienstbarkeit erfolgen kann. Dies setzt jedoch nach wie vor die Bereitschaft der Bauherrschaft voraus. Eine zusätzliche Absicherung per Grunddienstbarkeit kann rechtlich nicht gefordert werden.</p>
	<p>Das Nutzungskonzept muss auch hinsichtlich dem Thema Veranstaltungen abgeändert werden, da seitens Kinzigfoodwheels versichert wurde, dass keine Veranstaltungen stattfinden werden. Dies muss im Nutzungskonzept ebenfalls verankert werden.</p>	<p>Da die Öffnungszeit (auf Dauer und ohne Ausnahme) des Gastronomiebereiches, auf Verlangen der Nachbarschaft, auf 22 Uhr begrenzt wurde, wird der Passus „Ideen für Veranstaltungen im Gastronomiebereich“ (Vgl. Seite 14 des ursprünglichen Nutzungskonzepts) ersatzlos</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Wichtig ist uns auch, dass die neu geschaffenen, nicht genehmigten Parkplätze in Richtung "Kleinem Grünle" im Lärmgutachten mit aufgenommen werden. Dies wurde auch in der Sitzung am 02.05.2019 zugesagt.</p> <p>Positiv ist bei den neuen Parkplätzen zu vermerken, dass durch die neu geschaffenen Stellflächen der Parkdruck im "Kleinen Grünle" derzeit abgenommen hat. Leider ist im neuen Parkkonzept erkennbar, dass die derzeit 120 vorhandenen Stellplätze um 20% verringert werden. Aus diesem Grund wird sich die Parksituation in Zukunft, trotz der verbesserten Verkehrsführung verschlechtern.</p>	<p>gestrichen. Generelle Veranstaltungen finden nur im Rahmen des rechtlich zulässigen und täglich zwischen 8 und 22 Uhr statt.</p> <p>Gemäß aktuellem Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können in diesem Bereich auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung. Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung als baurechtlich notwendig sind. In Anbetracht der Gesamtanzahl an möglichen und zukünftigen Stellplatzflächen besteht keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindliche im textl. Teil zum Bebauungsplan vorzuschreiben.</p>
	<p>Bezüglich der Verkehrssituation des Allmendweges ist auch im Protokoll festzuhalten, dass sich die Firma Göppert bereit erklärt hat, einen ca. 1m breiten Streifen ihres Grundstückes als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung zu stellen. Dies soll durch einen Fahrbahnstreifen markiert werden. Somit wäre dann eine Fahrbahnbreite von 4.50m gewährleistet.</p>	<p>Gemäß Bebauungsplan wird für die Parkplätze im unmittelbaren Eingangsbereich der Gärtnerei verbindlich festgelegt, dass zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche und dem Stellplatz eine Mindestabstandstiefe von 1,0m auszubilden ist. Bisher erfolgte der Be- und Entladevorgang des Kofferraums auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird durch den zusätzlichen Zwischenraum „entschärft“.</p> <p>Über das Ergebnis der Verkehrsschau (Inaugenscheinnahme durch die Polizei und die Straßenverkehrsbehörde) wurde mit Schreiben vom 31.10.2018 informiert.</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Was für uns unverständlich ist, dass der miserable Zustand des Allmendweges im weiteren Verlauf bis zum Baugebiet so belassen werden soll. Obwohl von allen Anwohnern mehrfach auf die daraus entstehenden Gefahren hingewiesen wurde.</p> <p>Wir bitten Sie die vorgebrachten Sachverhalte zu prüfen, sowie das Protokoll zur Sitzung vom 02.05.2019, das Lärmgutachten und das Nutzungskonzept entsprechend zu ändern.</p>	<p>Der Allmendweg wurde im Frühjahr 2019 einer Straßenzustandsbewertung unterzogen (Gesellschaft für Straßenanalyse mbH). Die Straße wurde mit gut/mittelmäßig bewertet; Schulnote 1,5 bis 3,5; Restnutzungsdauer >= 2026. Ein gänzlicher Ausbau kann grundsätzlich nur dann weiter diskutiert und in den Gremien beraten werden, wenn auch die geforderte Ausbildung eines auf einer Straßenseite durchgängigen Geh- und Radweges realisiert werden kann. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 1494, Netze Mittelbaden) besteht derzeit keine Bereitschaft bzw. Möglichkeit, insbesondere aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu technischen Einrichtungen, Flächen zur Verfügung zu stellen.</p>
Bürger 8	Stellungnahme vom 08.06.2019 bzw. 20.05.2019	
	<p>Stellungnahme zu der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Betriebserweiterung des Gartenbaubetriebes Göppert und zum Mail vom 03.06.2019 Heine+Jud.</p> <p>1. da in der TA Lärm Abschnitt 1 nicht explizit auf die Begrifflichkeit Straße und Schiene eingegangen wird, hat sich wahrscheinlich Herr Baumstark auf folgende schriftliche Auslegung gestützt, die in den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm befinden??</p> <p>- „Die TA Lärm 98 stellt auf die Zusatzbelastung durch eine einzelne Anlage ab. Die Geräusche anderer Anlagen bilden die Vorbelastung“. In der LAI steht aber unter 4.2 https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/aktualisierte_hinweise_ta_laerm_2_1503575642.pdf</p> <p>Die Vorbelastung ist zu berücksichtigen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage weniger als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert nach Nr. 6 liegt (Relevanz des Beitrages) und die Immissionsrichtwertüberschreitung nicht durch Maßnahmen an den anderen Anlagen vermieden werden kann. Für diesen Fall ist darüber hinaus zu prüfen, ob die von der zu beurteilenden Anlage ausgehenden Immissionen weiter gemindert werden können.</p>	<p>Der Straßen- und Schienenverkehrslärm stellen keine Anlagen im Sinne der TA Lärm dar. Die Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienen- und Straßenverkehrslärms auf die bestehende Bebauung ist nicht Teil der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplan „Allmend“.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Bebauungsplangebiet ausgehenden Schallemissionen (schalltechnische Auswirkungen des Gartencenters und des geplanten Cafés) untersucht. Es wurden Beurteilungspegel ermittelt, die mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm liegen. Das Irrelevanzkriterium wird erfüllt, die Vorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe im Sinne der TA Lärm müssen daher nicht detailliert betrachtet werden.</p> <p>Bei den Berechnungen nach DIN ISO 9613-2 wurde ein leichter Wind, etwa 3 m/s, zum Immissionsort hin und Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern, berücksichtigt (vgl. Kap. 5.5).</p> <p>Im Rahmen der Planung waren keine Lüftungsanlagen oder andere technische Einrichtungen im Freien geplant. Werden technische Einrichtungen vorgesehen, sollten die Schallimmissionen durch zusätzliche technischen Einrichtungen</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Kann auch durch die Gesamtheit aller Maßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nicht gewährleistet werden, ist der Genehmigungsbehörde mitzuteilen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Genehmigung versagt werden sollte (§ 25 Abs. 2 BImSchG)</p> <p>- Durch das Hinzukommen der neuen Parkfläche mit ca. 30 Stellplätzen und der Nichtberücksichtigung der Lüftungsanlagen sowie der möglichen offenen Oberlichter(die Fenster sind damit nicht gemeint) in den Gewächshäusern, Rolltore und die direkt angrenzenden Glascontainer müssen im Gutachten berücksichtigt werden, da diese als Zusatzbelastung zu deuten sind. Das Gutachten zur Schallemission alleine von der B33 ausgehend wurde bereits im Rahmen des künftigen Ausbaues der B33 untersucht und liegt der Stadt Haslach vor. Deshalb sollten auch diese Lärmquellen mit zur Untersuchung in das Gutachten/Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p>	<p>gen mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.</p>
	<p>- Nach meiner Auffassung ist die schalltechnische Untersuchung des Büro Heine+Jud lückenhaft da entscheidende Schallquellen siehe oben im Gutachten nicht berücksichtigt wurden. Auch der angrenzende Parkplatz wurde scheinbar ohne baurechtliche Genehmigung erstellt, sonst wäre er nachträglich sofort ins Gutachten mit aufgenommen worden.</p>	<p>Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
	<p>- Im Gutachten steht, dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen stattfinden dürfen. Dies wurde uns am 02.05.2019 zugesagt. Dies sollte entsprechend präzisiert und schriftlich festgelegt werden. Auch, dass die Öffnungszeiten auf Dauer und ohne Ausnahme auf max. 22.00 Uhr begrenzt werden. Aus der Erfahrung heraus, siehe Dorfgemeinschaftshaus in Bollenbach, werden diese Veranstaltungen immer länger gehen und das immer auf Duldung der direkt angrenzenden Anwohner des Wohngebietes, was nicht sein kann.</p>	<p>Eine Teilfläche der nordwestlich der Gärtnerei (eh. Flst. Nr. 1515/1, vgl. Seite 12 der schalltechnischen Untersuchung) angelegten Parkfläche wurde bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der einzuhaltenden Richtwerte überprüft. Im Ergebnis werden die zulässigen Orientierungs-/Richtwerte nicht überschritten. Positiv hinzukommt, dass im Schallgutachten eine Nutzungsdauer bis 24 Uhr zu Grunde gelegt wurde. Dies bedeutet, dass die deutlich reglementierteren Nachrichtwerte als Maßstab herangezogen wurden, obwohl final nur eine Nutzung bis 22 Uhr stattfinden soll.</p> <p>Im Ergebnis bedeutet dies wiederum, dass auch im Falle einer Anlegung von weiteren Stellplatzflächen (diese rücken ca. 10 Meter näher an die angrenzenden Wohnbauflächen her-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		<p>an; im Vergleich zu den Mitarbeiterstellplätzen) keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, da die Richtwerte (bezogen auf die Tagwerte) eingehalten sind.</p> <p>Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass z.B. auch Mitarbeiter diese Stellplätze noch nach 22 Uhr benutzen (die Mitarbeiter werden nicht um 22 Uhr, nachdem der letzte Kunde den Gastronomiebereich verlassen hat, auch das Gebäude verlassen!) werden vorsorglich Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (analog der bisherigen Festsetzung betreffend Flst. Nr. 1494 (Optionsfläche Parken)). Demnach ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5m anzulegen (über die gesamte Breite der Parkplatzfläche). Gemäß Umweltbericht muss zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter zusätzlich in diesem Bereich auch eine Eingrünung vorgenommen werden. Die optische Wahrnehmung der Lärmschutzwand wird daher verträglich sein.</p> <p>Dass im Außenbereich keine Musikdarbietungen zulässig sind, kann auch dem Nutzungskonzept (verbindlicher Bestandteil zur späteren Baugenehmigung) entnommen werden. Das Nutzungskonzept wurde in diesem Punkt bereits nach der frühzeitigen Beteiligung angepasst. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Die Öffnungszeit wird rechtlich verbindlich über das dem Bauantrag beigefügte Nutzungskonzept geregelt.</p> <p>Die spätere gaststättenrechtliche Konzession sieht für den Gastronomiebereich ebenfalls folgende Öffnungszeit vor: täglich von 08.00 bis 22.00 Uhr. Gemäß Beschlusslage des Ortschaftsrates (01.04.2019) und in Abstimmung mit der Nachbarschaft erfolgt auf Dauer und ohne Ausnahme keine darüber hinausgehende Nutzung (vgl. hier auch Seite 13 des Nutzungskonzepts).</p>
	<p>- Ich musste diese Woche leider feststellen, dass die Straße durch die Baumaßnahmen an der Engstelle von 3,50m(angeblich 4,50m?) von LKWs und einem Schotterhaufen nochmals verkleinert wurde. Die Kundenfahrzeuge u.a. mit Anhänger stellen sich auf Grund der Baumaß-</p>	<p>Die Kontrolle des öffentlichen Verkehrs obliegt dem Ordnungsamt. Dieser Punkt kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Seitens der Stadt Haslach (Ordnungsamt) ist nach erfolgtem Umbau und Aufnahme der geplanten Nutzung vorgesehen, den All-</p>

Bebauungsplan „Allmend“ in Haslach - Bollenbach:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB vom 26.04.2019 bis 26.05.2019 bzw. 10.06.2019

Nr. der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>nahmen auch noch zusätzlich auf den Randstreifen „Schätzle“, so dass Kinder mit den Fahrrädern erheblich gefährdet werden. Hier sollten zumindest Halteverbotsschilder im Rahmen der Baumaßnahmen aufgestellt werden. Weiterhin sollte der Ortschaftsrat und der Gemeinderat dem Versäumnis den Allmendweg zu verbreitern schnellstens nachkommen, da u.a. auch durch die Baumaßnahmen weitere Schlaglöcher am Rande des Weges entstehen werden.</p>	<p>mendweg insbesondere im Hinblick auf Parkverbotszonen zu prüfen. Die Anregung bereits während der Baumaßnahme Parkverbotszonen einzurichten wurde an das Ordnungsamt weitergeleitet.</p>
	<p>- Warum ein Grundstück (Flst.-Nr.1494) als weitere Parkfläche im Bebauungsplan mit aufgenommen wurde, ohne dass die Grundstückseigentümer das wissen, sollte genauer erläutert werden. Dieses Grundstück ist aus dem Bebauungsplan zu entfernen, da die Eigentümer unseres Wissens nicht bereit sind dies zu veräußern.</p>	<p>Gemäß erfolgter Abstimmung hat die Bauherrschaft eigenständig die Gespräche mit den Grundstückseigentümern (Flst. Nr. 1494 ,Optionsfläche 2 und Flst. Nr. 1497, Optionsfläche 1) geführt. Die Verwaltung hatte erst im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 02.05.2019 aktiv davon Kenntnis erlangt, dass das Flst. Nr. 1494 nicht zur Verfügung gestellt wird. Seitens des Grundstückseigentümers Flst. Nr. 1497 liegt eine Zusage vor. Die in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1, die bereits auch schon im schalltechnischen Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu generieren.</p>
	<p>- Da die Stadt Haslach eine eigene untere Baurechtsbehörde mit allen Rechten und Pflichten, mit Zuständigkeiten für die einzelnen Stadtteile hat, unterliegt die Baurechtsbehörde der Aufsicht des Regierungspräsidiums Freiburg als obere Baurechtsbehörde. Wurde das RP über den aktuellen Baustatus und der Schreiben/Mails der Anwohner informiert?</p>	<p>Dies ist kein im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zu prüfender Belang.</p>

Stadt Haslach / Büro Gfrörer, Stand 12.06.2019