

Gemeinde Kämpfelbach – OT Ersingen

**Bebauungsplan „Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

**Sachstand**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

**Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (TÖB):**

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
LRA Enzkreis 08.05.2017	<p><b>I. Amt für Baurecht und Naturschutz</b></p> <p><b>1. Baurecht</b></p> <p>Die vorgesehene Bebauungsplanänderung sieht eine gewerbliche Erweiterung des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Brühl / Untermark", vor. Dabei soll der bestehende Penny-Markt durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Für das geplante Vorhaben sollen ca. 1,2 ha Fläche in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Erweiterungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits dargestellt so dass das planungsrechtliche Gebot des Entwickeltseins aus dem FNP für diese geplante Änderung und Erweiterung gegeben ist.</p> <p>Zielrichtung dieses Änderungsverfahrens ist die Sicherung und Stärkung der Lebensmittel - Nahversorgung indem der dort bereits bestehende Penny-Lebensmittelmarkt durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche &lt; 800 m<sup>2</sup> ersetzt wird. Hierzu gab es bereits am 16.09.2016 im Rathaus in Ersingen eine gemeinsame Vorbesprechung wo die grundsätzlichen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<p>Rahmenbedingungen abgesteckt wurden insbesondere auch im Hinblick auf die wasserrechtlichen Fragestellungen. Die jetzt vorgelegte Entwurfsplanung entspricht den Absprachen, die in dem gemeinsamen Termin getroffen wurden. Insbesondere bestehen unter raumordnungs- und planungsrechtlichen Gesichtspunkten unsererseits keine Bedenken gegen die vorgesehene Neuerrichtung eines kleinflächigen Einkaufsmarktes.</p> <p><b>2. Naturschutz</b>  Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete und auch keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Die relevanten Flurstücke sind nicht in der Grünlandkartierung erfasst. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen deshalb gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung beinhaltet alle wesentlichen Kriterien und ist nachvollziehbar. Eine vertiefende Untersuchung der Fläche zum Vorkommen der Zauneidechse wurde durchgeführt und führte zu keinem Nachweis. Die Vermeidungsmaßnahme (Beschränkung der Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung auf den Winterzeitraum) ist erforderlich. Unter dieser Voraussetzung kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung infolge der Planung nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.</p> <p><b>3. Bevölkerungsschutz</b>  Als Regelforderung ist seitens unseres <b>Brandschutzverständigen</b> immer folgendes zu beachten:  Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Löschwasserversorgung nach DVGW 405 dauerhaft sicherzustellen.</p> <p><b>II. Umweltamt</b>  Mit der Aufstellung des vg. Bebauungsplans soll das Gewerbegebiet im Ortsteil Ersingen erweitert werden. Hintergrund ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, um dort den Neubau eines Penny-Lebensmittelmarktes verwirklichen zu können. Das Vorhaben liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Hierzu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Vom Vorhaben sind keine bisher von der Offenland-Biotopkartierung erfassten gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Es werden jedoch zwei straßenbegleitende, gesetzlich geschützte Feldhecken mittlerer Standorte gerodet (siehe Umweltbericht vom 1. März 2017). Da sie lediglich von geringer Wertigkeit sind, wurde von der Gemeinde beim Landratsamt eine Ausnahme vom Zerstörungsverbot der Hecken beantragt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Umweltamt</b></p>
--	--	--

	<p><b>Entwässerung</b>  Im Vorfeld wurde mit dem Büro Wald + Corbe die Entwässerung des überplanten Bereiches besprochen. im Bebauungsplan-Entwurf wird hierauf vereinzelt eingegangen, jedoch lagen keine detaillierten Unterlagen bei. Im Entwurf (Satzung) wird ein Konzept vom 28.02.17 gelistet.  Das Niederschlagswasser von der Kreisstraßenabzweigung sowie von befestigten Flächen des Einkaufsmarktes (inkl. Parkplatz) soll mittels Schmutzfangzelle abgereinigt und über ein Retentionsbecken dem Kämpfelbach gedrosselt zugeleitet werden. Diesem Konzept kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es ist hierfür ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist zu stellen.</p> <p>Es ist zudem noch eine Aussage zu treffen, inwieweit der überplante Bereich vor Starkregenereignissen geschützt wird.</p> <p><b>Hochwasserschutz:</b>  Der überplante Bereich liegt teilweise im HQ100-Überschwemmungsgebiet des Kämpfelbachs. Nach § 78 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist die Neuausweisung von Baugebieten sowie nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich verboten.</p> <p>Die zuständige Behörde kann davon abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage unter der Voraussetzung der Anforderungen nach § 78 Abs. 3 WHG genehmigen. Das Büro Wald+Corbe hat hierzu ein entsprechendes Hydraulikgutachten vorgelegt. Die wasserwirtschaftlich relevanten Punkte, insbesondere die Betrachtung möglicher nachteiligen Auswirkungen der Neubebauung auf Wasserstand und Abfluss (Abs. 2 Nr.3 - 9; und Abs. 3. Nr. 1 - 4), erscheinen plausibel und nachvollziehbar. Der erforderliche Verlust an Retentionsfläche soll ausgeglichen werden.</p> <p>Der am Rande des bestehenden Überschwemmungsgebietes angesiedelte, schon seit Jahren bestehende Einkaufsmarkt benötigt, wie von Seiten der Geschäftsführung beim Gespräch im Rathaus Kämpfelbach dargelegt, aus wirtschaftlichen Gründen eine dringende Erweiterung der Verkaufsfläche, um</p>	<p><b>Entwässerung</b></p> <p>Auf die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens wird im B-Plan verwiesen. Der entsprechende Antrag wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gestellt.</p> <p>In der Entwässerungskonzeption des Büro Wald &amp; Corbe werden die zu erwartenden Niederschlagsmengen berücksichtigt (auch bei der gedrosselten Einleitung in den Kämpfelbach).</p> <p><b>Hochwasserschutz:</b></p>
--	---	---

	<p>auch langfristig zukunftsfähig zu sein. Dabei kann die räumliche Erweiterung des Marktes nur innerhalb des ÜSG erfolgen. Wir hatten damals bei der Besprechung klar signalisiert, dass wir eine solche Aussage für das weitere Verfahren in jedem Fall benötigen.</p> <p>Eine solche plausible und in sich schlüssige schriftliche Stellungnahme der verantwortlichen Vertreter des Marktes liegt uns bisher nicht vor. Daher können wir als zuständige Untere Wasserbehörde dem Vorhaben derzeit noch nicht zustimmen. Die von Seiten des Ingenieurbüros Wald &amp; Corbe vorgelegte Prüfung von Alternativstandorten reicht nicht aus, um nachzuweisen, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können (§ 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG). Die Vorschrift lässt den Zugriff auf ein ÜSG nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb des ÜSG gelegener Alternativstandort findet. Das in diesem Zusammenhang in Teil E-Begründung aufgeführte Gutachten von Imakomm liegt dem Umweltamt nicht vor.</p> <p>Von dem Verbot des § 78 Absatz 1, Satz 1 Nr. 1 WHG kann in diesem speziellen Einzelfall eine ausnahmsweise Zulassung durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt werden, wenn uns der konkrete Siedlungsbedarf wie oben beschrieben dargelegt wird. Die Satzung kann erst beschlossen werden, wenn die Vorgaben des § 78 Absatz 2 WHG kumulativ erfüllt sind und die untere Wasserbehörde die Zulassung erteilt hat.</p> <p>Das HQ100-ÜSG ist im zeichnerischen Teil einzutragen.</p> <p><b>Altlasten:</b> Im überplanten Bereich sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Im Bebauungsplan - Entwurf wird auf ein Baugrundgutachten vom 12.01.2016 verwiesen. Dieses ist uns noch vorzulegen.</p> <p><b>Bodenschutz:</b> Die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden ist nachvollziehbar.</p>	<p>Die schriftliche Stellungnahme der REWE liegt zwischenzeitlich vor (Schr. mit Datum v. 15.05.2017).</p> <p>Die „Gutachterliche Stellungnahme Vorhaben Penny in Kämpfelbach“ der Imakomm Akademie v. Nov. 2016 weist nach, dass nur der ausgewählte Standort für den Markt in Frage kommt. Das Gutachten wurde über die Webseite der Gemeinde elektronisch zur Verfügung gestellt. Darauf wurde im Anschreiben an die Behörde verwiesen.</p> <p>Der Anregung zur Eintragung des HQ100-ÜSG im Planteil wird entsprochen (nachrichtliche Übernahme).</p> <p><b>Altlasten:</b> Das Gutachten wurde über die Webseite der Gemeinde elektronisch zur Verfügung gestellt. Darauf wurde im Anschreiben an die Behörde verwiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
--	--	---

	<p><b>Immissionsschutz:</b>  Das Plangebiet umfasst neben dem bisherigen Bestandsgrundstück auch benachbarte Grundstücke des Außenbereichs, die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden. An das Vorhaben schließen sich im Norden Flächen der Pforzheimer Straße bzw. Flächen der L 570, im Osten und Südosten Außenbereichsflächen und im Süden und Westen gewerbliche Nutzungen, z.T. mit gewerblichem Wohnen, an.</p> <p>Aus immissionsschutztechnischer Sicht sind die durch das Vorhaben entstehenden Geräuscheinwirkungen auf die umliegende Nutzungen von Interesse. Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch kein vollständiges schalltechnisches Gutachten zu entnehmen. Den Unterlagen beigefügt sind lediglich einige Lärmkarten mit Isolinien darstellungen zum Verkehrs- und Gewerbelärmlärm. In der Begründung zum Bebauungsplan "Brühl - Untermark" - 1. Änderung, ist unter Punkt 7 Altlasten / Immissionsschutz aufgeführt, dass die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Koehler &amp; Leutwein im weiteren Verfahren zu ergänzen sind.</p> <p>Eine eingehende Beurteilung der Lärmsituation, insbesondere, ob und wie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden, ist aufgrund der fehlenden schalltechnischen Untersuchung nicht abschließend möglich.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Beurteilung, ob bei der verkehrlichen Untersuchung bzw. der Verkehrslärmprognose die richtigen Verkehrsmengen und -bedingungen zugrunde gelegt wurden, dem zuständigen Straßenbaulastträger obliegt.</p> <p>Wir empfehlen im schalltechnischen Gutachten auch Aussagen über vorbeugende Schallschutzmaßnahmen wie z. B. lärmarmen Einkaufswagen zu treffen. Ebenso sollten die baulichen, technischen und organisatorischen Betriebsvoraussetzungen (max. zulässige PKW-Zu- und Abfahrten, Betriebs-, Lieferzeiten usw.) möglichst genau und umfassend beschrieben werden, um diese Angaben ggf. im Bebauungsplan verbindlich festzulegen.</p>	<p><b>Immissionsschutz:</b></p> <p>Die Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben vom 08.03.2017 kommt zum Ergebnis:  „ Im Nachtzeitraum werden bei Ansatz einer Anlieferung mit Be- und Entladegeräuschen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zwar überwiegend unterschritten, jedoch nicht um mehr als 6 dB(A), sodass ein relevanter Immissionsbeitrag entstehen kann. Am nächstliegenden Gewerbegebäude werden die Immissionsrichtwerte für diesen Fall in geringem Umfang überschritten. Sofern aus organisatorischen Gründen auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet werden kann, wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung auszuschließen. Ausnahme hiervon können bis zu zehn Mal pro Jahr als seltene Ereignisse gestattet werden. Sollten Anlieferungen im Nachtzeitraum aus organisatorischen Gründen nicht auszuschließen sein, kann eine genauere Betrachtung der Vorbelastungen oder auch eine mögliche Einhausung von Teilen der Anlieferung als Schallschutzmaßnahme im Weiteren untersucht werden.“</p> <p>Mit der Beschränkung der Anlieferung auf den Tagzeitraum sind daher keine unzumutbaren Einschränkungen zu erwarten.</p>
--	--	---

	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aber aufgrund der näheren Umgebung (Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Flächen, keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung) gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>III. Amt für nachhaltige Mobilität</b>  Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird aus straßenbaulicher- und –betrieblicher Sicht wie folgt Stellung genommen:  Die im Rahmen der Vorbesprechung im Rathaus Ersingen - mit Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe, des Landratsamtes (Amt für Nachhaltige Mobilität), der Kommune, des mit der Planung beauftragten Büros sowie einem Vertreter des Einzelhandels - vorgebrachten Anregungen wurden im Plan berücksichtigt. Gegen das vorgenannte Bebauungsverfahren bestehen daher aus straßenbaulicher und -betrieblicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die zwei freistehenden Werbeanlagen (Pylone) im Bereich der Zufahrt sind ausschließlich auf privatem Grund zu errichten, die Stellungnahmen des RP KA und der Unteren Verkehrsbehörde sind zu beachten.</li> <li>➤ Die Andienung des neuen Marktes erfolgt ausschließlich von der Raiffeisenstraße und nicht von der L 570.</li> <li>➤ Der Aufstellbereich des Anschlusses an die L 570 ist mit geringer Längsneigung auszuformen, um die Sichtbeziehungen zu gewährleisten.</li> <li>➤ Der Fahrbahnteil im Zuge der privaten Erschließungsstraße ist nicht überfahrbar herzustellen.</li> </ul> <p><b>IV. Straßenverkehrs- und Ordnungsamt</b>  Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgesehene Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Im bisherigen Verfahren war die Straßenverkehrsbehörde eingebunden. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Das bestätigt auch die Ansicht der Behörde (keine grundsätzlichen Bedenken).</p> <p><b>Amt für nachhaltige Mobilität</b></p> <p><b>Die Anregungen werden im Rahmen der weiteren Planungen (Genehmigungsplanung) berücksichtigt.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
--	--	--

	<p><b>V. Landwirtschaftsamt</b></p> <p>Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Gewerbe dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>In der digitalen Flurbilanz gehört die betroffene Fläche zur Vorrangfläche I, d.h. es handelt sich hier um ackerbaulich wertvolle Böden, da hier mit geringem Aufwand gute Erträge zu erzielen sind. Diese gehen mit der Umsetzung der Maßnahme verloren.</p> <p>Jedoch stellt die Fläche schon jetzt nur noch einen eher rudimentären landwirtschaftlichen Bereich dar, da hier nur noch eine Art Keil übrig ist, der zwischen Pforzheimer- und Raiffeisenstraße eingeschlossen ist. Für großes Gerät und eine wirkliche wirtschaftliche Nutzung ist der Bereich seit der Bebauung nicht mehr interessant.</p> <p>Aus diesem Grund haben wir aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Anregungen gegen die Bebauung vorzubringen.</p> <p>Da jedoch die Kompensation des entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffs erst im grünordnerischen Begleitplan erfolgt und schon jetzt feststeht, dass diese planextern erfolgt, bitten wir um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>RP K`he – Abtlg. 4 Straßenwesen u. Verkehr 24.04.2017</p>	<p>Innerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen soll ein Supermarkt entstehen. Aufgrund von Zwangspunkten durch das vorgegebene Gelände, der Mindestgröße und Schnittes des Gebäudes, der Zufahrten und der Parkflächen, kann das Gebäude nicht anders platziert werden. Die nordöstliche Gebäudeecke ragt deshalb aufgrund der Straßenkrümmung und der neu hinzukommenden Aufweitung in die Anbauverbotszone gem. § 22 StrG. Um die Bauflucht der bestehenden Nachbargebäude aufrecht zu erhalten, kann für die Überschreitung des Anbauverbots in diesem Einzelfall eine Ausnahme erteilt werden.</p> <p>Des Weiteren ist die Planung der neuen Anbindung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ansprechpartner Herr Linke</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die techn. Planung (Straßenplanung) ist mit den Straßenbau- lastträgern abzustimmen)</p>

	(Tel.: 0721/926-2738), im Vorfeld abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.	
<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 02.05.2017</p>	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p> <p><b>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b> <b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen und Auensedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen (Ergänzung Hinweise Ziff. 5).</b></p>



	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b> <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p><b>Bergbau</b> <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>Geotopschutz</b> <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über</p>	
--	--	--

	<p>die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse:  <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a>  (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>RP K'he – Abtlg. 2  Raumordnung  04.05.2017</p>	<p>Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets "Brühl / Untermark" im Ortsteil Ersingen geschaffen werden. Anlass ist der geplante Neubau des bereits am betreffenden Standort befindlichen Lebensmitteldiscounters.</p> <p>Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist der Standort im westlichen Teil (bisheriges Gelände des Marktes) als Gewerbefläche im Bestand dargestellt. Die Ergänzung von ca. 0,3 ha in östlicher/südöstlicher Richtung befindet sich im Randbereich einer regionalplanerischen Grünzäsur. Gemäß Plansatz 3.2.2 Z (1) des Regionalplans sollen diese die Entstehung städtebaulicher Bandstrukturen verhindern und lassen deshalb keine baulichen Entwicklungen zu. Aufgrund der Randlage und der geringen räumlichen Ausdehnung der Planung stimmen wir im Rahmen des regionalplanerischen Ausformungsspielraums zu.</p> <p>Der geplante Markt bleibt mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit auf Basis der Regelvermutung von § 11 III BauNVO. Hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Ziele des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans ergeben sich vor diesem Hintergrund keine Konflikte. Entsprechend des vorliegenden Gutachtens von November 2016 ergeben sich keine raumordnerischen oder städtebaulichen Bedenken.</p> <p>Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen. Wir begrüßen die Planung als Beitrag zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>RV Nordschwarzwald  08.05.2017</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und Neubau des bestehenden Penny-Marktes am gleichen Standort ermöglicht werden. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Dazu soll ein</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<p>Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist ein kleinflächiger Markt nicht zu beanstanden. Zudem ergeben sich aus der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme der Imakomm AKADEMIE GmbH keine erheblichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden.</p> <p>Da die Rücknahme der Grünzäsur im Bereich des geplanten Aldi-Marktes auch mit der Begründung erfolgte, dass der Penny-Markt vermutlich mittelfristig aufgeben werden muss und somit die Grundversorgung in der Gemeinde komplett wegbrechen würde, nehmen wir die Erweiterung mit etwas Verwunderung zur Kenntnis.</p>	
Handwerkskammer K`he 05.04.2017	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Polizeipräsidium K`he 04.05.2017	<p><b>Aus verkehrspolizeilicher Sicht:</b> <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p> <p><b>Aus kriminalpolizeilicher Sicht:</b> <b>Keine Anregungen und Bedenken</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
Deutsche Bahn AG DB Immobilien 05.05.2017	<p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.</p> <p>Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:</p> <p>Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der OB Netz AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen bzw. Betreiber der Anlage zu tragen.</p> <p>An Bahnstrecken mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach OB-Richtlinie 882 für Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorgaben einzuhalten:</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen (nachrichtliche Ergänzung unter Hinweise Ziff. 8).</b> (Die Bahnstrecke liegt ca. 100m außerhalb des Geltungsbereichs ).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein – und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.</li> <li>➤ Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze (z.B. keine Pflanzung von Baumarten, die bekanntermaßen früh schadanfällig sind oder andere Gefahren bergen). (Keine Pflanzungen innerhalb der in DB Netz AG-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ detailliert nach Art und Ausmaß definierten Rückschnittzone (=Bereiche, die ständig freigehalten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände, Entwässerungseinrichtungen, Sichtflächen an Bahnübergängen ohne technische Sicherung etc.). Hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).</li> </ul>	
Abwasserverband Kämpfelbachtal 02.05.2017	<p>Im räumlichen Geltungsbereich 1. Änderung und Erweiterung liegt ein Teil der Raiffeisenstraße, Flst. 8150/1. In dieser Straße verläuft ein Kanal DN 400 des Abwasserverbandes Kämpfelbachtal. Laut Bebauungsplan soll in diesem Bereich keine Bebauung (liegt außerhalb der Baugrenze) erfolgen. Aus dem Textteil (8.1) ist ersichtlich, dass die verkehrliche Erschließung auch über die Raiffeisenstraße erfolgen soll. Bei evtl. Umbaumaßnahmen oder Leitungsverlegungen in der Straße ist der Kanal zu beachten.</p> <p>Für den Abwasserverband bestehen, unter Beachtung der oben genannten Punkte, keine Gründe die gegen den Bebauungsplan sprechen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
Unitymedia BW GmbH 28.04.2017	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Netze-Gesellschaft Südwest mbH c/o Erdgas Südwest GmbH 24.04.2017	<p>Im Bereich der bestehenden Straßen (Raiffeisenstraße, Pforzheimer Str.) sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. In östlicher Richtung des erweiterten Baufensters steht die Ortsregelstation „Ersingen“ die eingangsseitig mit einer Gashochdruckleitung DN 200 MOP 25 und ausgangsseitig mit einer Mitteldruckleitung DN 150 MOP 1 in das Erdgasnetz integriert ist und den Teilort Ersingen versorgt.</p> <p>Ein Bestandsplan 1:500 (DIN A3) ist diesem Schreiben angefügt.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Leitungsauskunft erhalten Sie über den Kontakt:  
[Leitungsauskunft-nord@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-nord@netze-bw.de)

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen **die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen**, um die Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß <sup>3</sup> 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. **keine** Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und –wegen sollte vor- sichtlich darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder – wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

**Baumpflanzungen:**  
Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen

**Der Anregung wird entsprochen** (Festsetzung Leitungsrecht im Plan- und Textteil -Ziff. 9).



	<p>rung, H. Bürkle erreichen Sie unter der Rufnummer 07243/180-374, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 76413 Öhringen Tel. (07941) 932-386 Fax (07941) 932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	
ZV Bodensee-Wasserversorgung 06.04.2017	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Königsbach-Stein 26.04.2017	Zum o.g. Bebauungsplan werden seitens der Gemeinde Königsbach-Stein keine Anregungen vorgebracht. Wir gehen davon aus, dass die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt sind und sich keine negativen Auswirkungen auf die Unterlieger ergeben.	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Keltern 03.05.2017	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Eisingen 03.05.2017	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
Gde. Remchingen 27.04.2017	<b>Keine Anregungen und Bedenken</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
BUND 12.05.2017	Dieser Entwurf bezieht sich auf den Abriss und Neubau des Penny-Marktes in Ersingen. Dabei soll die Verkaufsfläche und die gesamte bebaute Fläche deutlich vergrößert werden. Eine Fläche von rund 8.500 m <sup>2</sup> soll versiegelt werden. Ein Teil der Fläche liegt im Hochwasserschutzgebiet. Durch die Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Gesetzlich geschützte Feldhecken werden gerodet und Brutstätten für Kronen- und Heckenbrüter werden zerstört. Darüber hinaus geht Retentionsraum, d.h. natürliches Überschwemmungsgebiet, verloren. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen bei dieser Überbauung und Versiegelung erforderlich.	<b>Kenntnisnahme</b>  Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger vorgesehen.

	<p>Das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Thomas Breunig in Karlsruhe kam bei der Prüfung zu folgendem Ergebnis: "Insgesamt resultiert die Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen in einem bilanziellen Defizit von 16.452 ÖP (Ökopunkte). Deren Ausgleich muss planextern erfolgen." Entgegen der Ansicht des Planungsbüros Gerhardt.stadtplaner.architekten, die erforderlichen Ökopunkte extern über eine Agentur einzukaufen, sind wir der Ansicht, dass mit dem vorliegenden Bauvorhaben ein Eingriff in die Natur und Landschaft vor Ort gegeben ist und demnach auch der Ausgleich in der Gemeinde Kämpfelbach stattfinden muss. Wir setzen uns dafür ein, dass dort wo Landschaft versiegelt, wertvolle Böden sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört werden, Ersatz geschaffen wird.</p> <p>Es gibt vielfältige Möglichkeiten, die Gemarkung Kämpfelbach aufzuwerten. Zum einen halten wir es für notwendig neue Feldhecken zu pflanzen - als Ersatz für die gerodeten - und somit neue Brutstätten und Nahrungshabitate für Kronen- und Heckenbrüter zu schaffen. Zudem besteht die Möglichkeit, den Amphibienschutz zu verbessern z.B. durch Schaffung von Laichgewässern. Weitere ökologische Aufwertungsmöglichkeiten sehen wir im Verlangsamen des Obersten Wiesenbaches (des Laichgewässers der Feuersalamander) mit Steinen, Mulden... an der K4538 in Ersingen.</p> <p>Überdies ist es sinnvoll das Umfeld des "Ersatzteiches", der für den zugeschütteten Schulteich an anderer Stelle ausgegraben wurde, mit Versteckmöglichkeiten z.B. mit Steinen und schweren Stämmen zu gestalten.</p> <p>Zudem könnten Brachflächen der Gemeinde in wertvollen Lebensraum für Wildkräuter und Bodenbrüter umgewandelt werden. Zumal die Artenvielfalt auf Kämpfalbacher Wiesen, hauptsächlich in Ersingen seit dem Betrieb der Biogasanlage stark zurückgegangen ist. Wir sehen in den Ausgleichsmaßnahmen vor Ort auch gleichzeitig die Chance des Unternehmens Penny, das Ökoimage aufzubessern und damit die Akzeptanz in der Bevölkerung für die Baumaßnahme zu erhöhen.</p>	<p>Da die Gemeinde für eigene Maßnahmen absehbar ebenfalls Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung benötigt, sollen die Ausgleichsmaßnahmen für den Penny-Markt über den Ankauf von Ökopunkte erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde stimmt der Bewertung und dem Verfahren zu (s. Stellungnahme LRA-Enzkreis).</p> <p>Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. werden, falls erforderlich, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Zu den einzelnen vorgeschlagenen Maßnahmen folgende Anmerkungen (Büro Breunig):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Pflanzung neuer Feldhecken wird nicht als notwendig angesehen, da die entfallenden Feldhecken von geringer Wertigkeit sind und zudem ein Großteil der umgebenden Landschaft flächig von Gehölzen bewachsen ist und im Kämpfelbachtal zahlreiche lineare Gehölzstrukturen vorhanden sind. Der Wegfall der Feldhecken führt daher im räumlichen Zusammenhang nicht zu einer Verschlechterung der Biotopausstattung.</li> <li>- Die Bewertung der Biotoptypen im Umweltbericht erfolgt auf der Grundlage der Ökokonto-Verordnung Baden-Württembergs in Ökopunkten. Durch die Aufwertung bestehender Biotoptypen oder die Entwicklung hin zu höherwertigen Biotoptypen kann der Wert in ÖP/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen des Artenschutzes können nicht ohne weiteres im Rahmen der Methodik der Ökokonto-Verordnung in Ökopunkten bilanziert werden. Hier muss jeweils im Einzelfall betrachtet werden, ob eine Aufwertung der Biotoptypen erreicht wird. Bei sehr kleinflächigen Maß-</li> </ul>
--	---	--



	<p>Außerdem regen wir an, die Zahl der geplanten Parkplätze (65 Stellplätze) zu reduzieren. Die momentan 40 vom Penny-Markt bereitgehaltenen Stellplätze sind nachweislich ausreichend. Der Ispringer Edeka Markt ist derzeit geschlossen und wird neu gebaut und vergrößert. D.h. aktuell kaufen die Menschen verstärkt im Penny-Markt ein - mangels der Edekaalternative - und trotz allem ist genügend Parkraum auf dem Penny-Parkplatz vorhanden. Zukünftig, mit der Neueröffnung des Ispringer Edeka Marktes, wird die Kaufkraft vom Penny-Markt wieder abgezogen und es werden noch mehr Parkplätze leerbleiben.</p> <p>Stattdessen erachten wir es als zeitgemäß, die Zahl der Radstellplätze (momentan nur 5 Stück) mit praktischen Radbügeln zu erweitern und mit einer Ladestation für E-Bikes auszustatten.</p> <p>Schließlich befürworten wir, den geplanten Markt mit Solaranlage und/oder Dachbegrünung auszustatten und nach neuestem energetischen Entwicklungsstand zu konzipieren und mit Öko-Strom vorbildlich zu betreiben.</p> <p>Abschließend möchten wir noch auf die Prüfung der Alternativstandorte im Bebauungsplan hinweisen. Die Standortprüfung ist für uns nicht nachvollziehbar. Diese Standorte stellen keine Alternativen dar.</p>	<p>nahmen wird dabei unter Umständen nur ein geringer Gewinn erzielt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brachflächen könnten z.B. wiederbewirtschaftet bzw. in Pflege genommen werden. Dies setzt eine fortdauernde, regelmäßige Pflege voraus. Da die Gemeinde ihre Flächen für eigene Ausgleichsmaßnahmen benötigt (s.o.), ist anzunehmen, dass sie nicht zur Verfügung stehen.</li> </ul> <p>Die Planung zu den Parkplätzen entspricht den allg. Erfahrungen zu vergleichbaren Anlagen. Erfahrungsgemäß erzeugt ein neuer Markt mit verbessertem Angebot auch eine höhere Kundenfrequenz.</p> <p>Ausreichende Fahrradstellplätze (20 St./ baurechtl.erforderlich 16) sind vorgesehen.</p> <p>Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. In Hinblick auf den wirtschaftlichen Unterhalt und das geringe Eingriffsdefizit wird auf die Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet.</p> <p>Die Standortprüfung (imakomm) belegt eindeutig, dass mögliche Alternativstandorte nicht vorhanden sind. Außerdem macht es Sinn einen bereits etablierten Standort auszubauen.</p>
--	---	---

Karlsruhe, den 26.06.2017

**GERHARDT**.stadtplaner.architekten