

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Güterstraße“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Weiterhin waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Grenzach-Wyhlen abrufbar.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2022 und Frist bis zum 24.06.2022

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen

	Seite
ED Netze GmbH	1
bn Netze GmbH	1
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege.....	3
Deutsche Bahn	3
Regierungspräsidium Freiburg	6
Handelsverband Südbaden.....	9
Landratsamt Lörrach.....	9
Stellungnahme Gemeinde.....	20
Stellungnahme Öffentlichkeit	20

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	ED Netze GmbH		
1.1.	<p>Folgende Rückmeldung zur Erschließung Güterstraße:</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Im Bereich der Erschließung liegt im öffentlichen Bereich teilweise keine Wasserversorgungsleitung. Die Heizzentrale könnte man von der Uhlandstraße versorgen. Den Getränkemarkt wäre über eine sehr lange Zuleitung vom Schmiedweg zu erreichen. Beim Sozialgebäude wäre eine Versorgungsleitung DN 80 vorhanden, die aber laut unseren alten Bestandplänen seit 1894 so Bestand hat.</p> <p>Da auf Grund der Heizzentrale sicher auch Leitungsarbeiten im Straßenbereich anstehen, empfehle ich eine neue Wasserleitung DN100 von der Jakob-Burghardt-Str. bis zur Uhlandstraße inkl. dem Anschluß Schmiedweg die Leitung neu zu bauen bzw. zu erneuert.</p>	<p>Die Wasserversorgung für den Getränkemarkt wird wie in der Stellungnahme vorgeschlagen über eine Verlängerung der im Schmiedweg vorhandenen Wasserleitung gesichert.</p> <p>Die Heizzentrale wird an die Wasserleitung in der Uhlandstraße angeschlossen werden.</p> <p>Die Sozialstation kann an die vorhandene Wasserleitung in der Güterstraße angeschlossen werden. Die Entscheidung über eine Erneuerung der vorhandenen Wasserleitung wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.</p> <p>Die Begründung wird um die Beschreibung der technischen Erschließung ergänzt.</p>	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
1.2.	<p><u>Abwasserentsorgung</u></p> <p>Im Bereich der Erschließung liegt ein Hauptkanal DN 400/600 bzw. 600. Die Gebäude könnten auf kurzen Weg an den Kanal angeschlossen werden. Sollte die Wasserleitung wie empfohlen erneuert werden, wird der Kanal noch genauer untersucht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen René Dietzig</p>	<p>Die geplanten Nutzungen werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist somit hinreichend gesichert.</p> <p>Die Begründung wird um die Beschreibung der technischen Erschließung ergänzt.</p>	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
2.	bn Netze GmbH		
2.1.	2. Rechtsgrundlage: Entfällt	Ein Erdgasanschluss für das Plangebiet ist nicht erforderlich. Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung (siehe 1.1 und 1.2) sind Teil der Objektplanung und werden auf nachführender	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Entfällt</p> <p>IXI Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Siehe Bedenken und Anregungen</p> <p>IXI Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 01.09.2021 wurde in der Abwägungstabelle aufgeführt und hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Planebene behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme vom 01.09.2021</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p><i>„Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.“</i></p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage</p> <p><i>„Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung bzw. durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Güterstraße mit Erdgas versorgt werden.</i></p> <p><i>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten</i></p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<i>Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.“</i>	
3.	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege		
3.1.	<p>Sehr geehrter Herr Deschler, die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist zwischenzeitlich erfolgt. Wir haben keine weiteren Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Claudia Mann</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Deutsche Bahn		
4.1.	<p>Ihr Zeichen / Schreiben vom: Herr Deschler vom 04.05.2022 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ in Grenzach hier: Offenlage</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:</p> <p>Bei der frühzeitigen Beteiligung im letzten Jahr hatten wir bereits auf das parallel laufende Planfeststellungsverfahren zum Ausbau und</p>	<p>Aufgrund ausstehender Abstimmungsgespräche wird die Behandlung der Stellungnahme der deutschen Bahn zum Satzungs- und Abwägungsbeschluss zurückgestellt.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 06.10.2021:</p> <p><i>„Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, wurde am 28.09.2021 das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau und Elektrifizierung der Hochrheinbahn, Planfeststellungsabschnitt 2, Grenzacher Horn (Staatsgrenze) – Landkreisgrenze Lörrach/Waldshut gestartet.</i></p> <p><i>In dieser Planung ist auf dem betroffenen Grundstück, Flst.-Nr. 449/21 eine dingliche Sicherung zur Rodung und Wiederauffors-</i></p>	

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Elektrifizierung der Hochrheinbahn, Planfeststellungsabschnitt 2, Grenzacher Horn (Staatsgrenze) – Landkreisgrenze Lörrach/Waldshut hingewiesen.</p> <p>Die von uns geäußerten Bedingungen zur Anpassung der Baugrenzen an die vorgesehene Fläche mit einer dinglichen Sicherung auf dem Grundstück 449/21 wurden nicht berücksichtigt.</p>	<p><i>tung vorgesehen. Diese dingliche Sicherung entlang der Bahn- grenze ist für den weiteren ordnungsgemäßen Bahnbetrieb unerlässlich. Bei den Festsetzungen der Baugrenzen ist daher diese freizuhaltende Fläche zu berücksichtigen.“</i></p>	
4.2.	<p>Dem Bebauungsplan „Güterstraße“ kann im weiteren Verlauf des Verfahrens seitens des Projektes Elektrifizierung Hochrheinstrecke nur unter der zwingenden Einhaltung der folgenden Auflagen zugestimmt werden:</p> <p>Die Vorgaben der Konzernrichtlinie Ril 800.0130 „Streckenquerschnitte auf Erdkörpern“ inkl. der Anlagen bzgl. Abstand zur Gleisachse sind einzuhalten.</p>		
4.3.	<p>Die Standorte der geplanten Oberleitungsmasten sind im Verfahren und bei den späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen. Den Entwurfsplan hierzu erhalten Sie auf dem elektronischen Weg.</p>		
4.4.	<p>Bereits jetzt schon möchten wir auf die zu berücksichtigenden Punkte bei der späteren Bauausführung hinweisen:</p> <p>Der Abstand der geplanten mit PV-Panel bestückten Carportrückseite zum Mast 275-31 unterschreitet die nach Technischer Mitteilung TM 2015-02 I.SBB erforderlichen 2,50 m. Daher sind beim späteren Bau die in der TM genannten Potentialausgleichsmaßnahmen anzuwenden, wobei darauf zu achten ist, dass der Schutzleiter der PV-Anlage elektrisch von der Bahnerdung getrennt wird. Die techn. Mitteilung erhalten Sie ebenfalls auf dem elektronischen Weg.</p>		
4.5.	<p>Bauwerke, die sich im Rissbereich der Oberleitungsanlage befinden,</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>sind nach Konzernrichtlinie Ril 997.02 „Rückstromführung, Bahn-erdung und Potenzialausgleich 5.0“ bahnstromtechnisch zu erden.</p> <p>Der Schutz gegen direktes Berühren von aktiven Teilen der Oberleitungsanlage (z. B. durch nicht zu öffnende Fenster, Abschrankungen) gem. Konzernrichtlinie Ril 997.0117 ist zu gewährleisten, sofern die lt. Ril geforderten Sicherheitsabstände für Personen im Gefährdungsbereich nicht gewährleistet sind.</p>		
4.6.	<p>Die senkrecht angebrachten PV-Panel auf der Carportrückseite dürfen den Zugbetrieb nicht durch Lichtreflexionen beeinflussen (z. B. Blendung durch Sonnenlicht). (Näheres wird hier im Rahmen des Bauantragsverfahrens mitgeteilt).</p>		
4.7.	<p>Bei der Durchsicht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Firma Bresch Henne Mühlinghaus ist aufgefallen, dass die dort vorgesehene Artenschutzmaßnahme / Ausgleichsfläche bei Bahn-km 279,380 – 279,500 (rechts der Bahn) unmittelbar an die Bahn angrenzt. Das Projekt Ausbau und Elektrifizierung Hochrheinbahn sieht auf diesen Flächen selbst – im Rahmen des aktuell lfd. Planfeststellungsverfahrens - Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln und Amphibien vor. Hier insbesondere den Erhalt von Gehölzen zur Vermeidung von Kollisionsrisiken von Vögeln an der Oberleitungsanlage. Zudem liegen die Flächen in einer Bautabuzone für Vögel und Amphibien. Des Weiteren ist die Herstellung eines Eidechsenfensters (CEF-23) geplant. Den entsprechenden Entwurfsplan erhalten Sie ebenfalls auf dem elektronischen Weg.</p> <p>Dem Bebauungsplan kann somit nur mit der Auflage zugestimmt werden, dass die Seitens der DB im Elektrifizierungsprojekt Hochrhein-</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>bahn vorgesehenen und erforderlichen Naturschutzmaßnahmen umsetzbar bleiben und Ihren Schutzzweck erfüllen können. Hierzu wäre eine Abstimmung durch den Planersteller hinsichtlich der jeweiligen Maßnahmenplanungen und deren Umsetzung zwingend erforderlich.</p> <p>Der Ansprechpartner hierzu ist wie folgt zu erreichen: DB Netz AG Herr Dr. Matthias Rieke Schwarzwaldstraße 82 76137 Karlsruhe Tel. 0721-938-6596 E-Mail: matthias.rieke@deutschebahn.com</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden</p>		
5.	Regierungspräsidium Freiburg		
5.1.	<p>Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> <p>Sehr geehrter Herr Deschler,</p> <p>wir bedanken uns für die erneute Beteiligung in o.g. Bebauungsverfahren und die konkretisierten Festsetzungen in Bezug auf die geplante Wärmezentrale.</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde werden zu den Belangen der Raumordnung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dietke Terlouw</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.2.	<p>Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Per E-Mail von Isabelle Haas, RP Freiburg Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Stellungnahme zur Email vom 05.05.2022</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>a) Träger der Straßenbaulast bzw. Ortsdurchfahrt</p> <p>b) bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen und Landesstraßen bzw. Anbaubeschränkungen</p> <p>c) Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen bzw. Zufahrten</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>a) § 5 FStrG</p> <p>b) § 9 FStrG</p> <p>c) §§ 8 a und 12 FStrG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Grundsätzlich gegeben durch Einzelfallprüfung auf Antrag mit Begründung.</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes</p>	<p>Der Ausbau der B34 erfordert eine vorübergehende Inanspruchnahme der für den Ausgleich des B-Plan Güterstraße vorgesehenen Flächen mit den Flurstücksnummern 356/1, 3559, 3566, 3567 und 3568 zur Herstellung einer Böschung entlang der Bundesstraße.</p> <p>Die vorübergehende Inanspruchnahme ist kompatibel mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Güterstraße. Der von der Energiedienst AG geplante Reptilienschutzzaun auf den o. g. Flächen wird voraussichtlich Ende des Jahres 2022 abgebaut, sodass einer vorübergehenden Inanspruchnahme zur Herstellung der Böschung unter Beachtung des § 44 BNatSchG nichts im Wege steht.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch Straßenverkehrslärm ausgehend von bestehenden oder geplanten überörtlichen Verkehrswegen besteht nicht.</p> <p>Eine Änderung des Ausgleichskonzepts für den B-Plan Güterstraße ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Eigene Ausbauabsichten bestehen für die Bundesstraße B 34 im Planbereich der Ausgleichsfläche: Bau der B 34_neu. Der Bauabschnitt II – OU Wyhlen befindet sich im Bau. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2025 geplant.</p> <p>3 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind unter Ziffer 1 angeführt. Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm sind bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.</p> <p>Zu den geplanten Maßnahmen an der Güterstraße erfolgt keine Äußerung, da im direkt angrenzenden Gebiet keine klassifizierte Straßen vorhanden sind.</p> <p>Anders verhält es sich mit der im Plan dargestellten Fläche für den geplanten Ausgleich.</p> <p>Diese reicht bis an die planfestgestellte Böschungsoberkante der B 34_neu.</p> <p>Hier wurden die Flächen für die vorübergehende Inanspruchnahme (hellgrün) zur Herstellung der Böschung der B 34_neu bei der Begrenzung des Ausgleichs nicht berücksichtigt (siehe Seite 4). Diese unterliegen der sog. Veränderungssperre und können daher nicht für den geplanten Ausgleich herangezogen werden.</p> <p>Um die Böschung herstellen zu können, wird die VI-Fläche in jedem</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Fall benötigt. Daher ist die Freihaltung der VI-Flächen zwingend erforderlich. Dies bedeutet, dass die bereits umgesetzten Maßnahmen im Bereich der VI-Flächen auf den Flst. 3561/1, 3559, 3566, 3567 und 3568 zurückgebaut werden müssen.</p> <p>Der Rückbau bildet die Grundlage für den Bebauungsplan, d. h. eine Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan ist vorher nicht möglich. Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgetragen.</p> <p>Bad Säckingen, 22.06.2022 gez. Isabelle Haas</p>		
6.	Handelsverband Südbaden		
6.1.	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Güterstraße" Hier: Stellungnahme im Rahmen der Anhörung</p> <p>Sehr geehrter Herr Deschler, besten Dank für die erneute Beteiligung. Der für den Einzelhandel relevante Teil wird nun die Verkaufsfläche auf 450 qm für einen Getränkemarkt festgesetzt, der Getränke sowie getränkemarkttypische Randsortimente verkaufen kann. Die Randsortimente sind aber von ihrer Dimensionierung nicht beschrieben. Es wird angeregt, diese Fläche prozentual zur Gesamtverkaufsfläche zu definieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Utz Geiselhart Stellvertr. Hauptgeschäftsführer</p>	<p>Das Randsortiments wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, um das Konkurrenzangebot zum direkt angrenzenden zentralen Versorgungsbereich zu unterbinden.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>
7.	Landratsamt Lörrach		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.1.	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie im Folgenden Stellung:</p> <p>I. FB Umwelt</p> <p><u>1. Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gilt auch für vorliegendes Offenlageexemplar.</p> <p>1) Unserer Forderung, den Anlieferungsbereich zur Wärmezentrale und zum Getränkemarkt weitgehend flüssigkeitsdicht (mittels pressverlegtem Betonpflaster oder Asphalt) zu befestigen sowie das dort anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und der Mischwasserkanalisation zuzuleiten, wurde mit der Festsetzung 6.3 auf Seite 4 Rechnung getragen.</p> <p>2) Bezüglich der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten bei stärkerer Frequentierung (Kundenstellplätze) wurde auf Seite 14 der örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen, dass die Vorbehandlung lediglich gewünscht sei. Dies ist nicht ausreichend. Wir bitten die Verpflichtung zur Vorbehandlung für diese Flächen als Festsetzung / Bauvorschrift aufzunehmen. Hinsichtlich Vorbehandlung bestehen folgende Möglichkeiten:</p> <p>a) Sickerfähige Beläge, die vom Deutschen Institut für Bautechnik hierfür zugelassen sind. https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.htm</p> <p>b) Zuleitung des gesammelten Niederschlagswassers zu Behandlungsanlagen, die vom Deutschen Institut für Bautechnik hierfür zuge-</p>	<p>Sämtliche auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer werden vor der Versickerung einer Vorbehandlung unterzogen, sofern sie nicht in das bestehenden Kanalnetz eingespeist werden.</p> <p>Die bestehende Festsetzung zu versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (6.2) sowie die dazugehörige Begründung werden dahingehend konkretisiert, dass vor einer Versickerung eine Vorbehandlung von Niederschlagsabflüssen auf den Verkehrsflächen erfolgen muss. Dies inkludiert auch die stärker frequentierten Verkehrsflächen (Kundenparkplätze, Zufahrten)</p> <p>Der Hinweis zur Verwendung von Belägen, die vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassen sind, bleibt bestehen. Er wurde dahingehend konkretisiert.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>lassen sind.</p> <p>https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.htm</p> <p>c) Undurchlässige Beläge und Sammlung des Niederschlagswassers, Versickerung des gesammelten Oberflächenwassers über Mulden mit mindestens 30 cm belebten und begrüntem Oberboden als oberste Bodenschicht.</p> <p>d) Versickerung anfallenden Niederschlagswassers über Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.</p> <p>Sämtliche Versickerungen sind rechtzeitig in der Planungsphase des Entwässerungsgesuches aufgrund der gewerblichen Nutzung auch mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen (Anzeigepflicht). Je nach Bauweise ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt erforderlich.</p> <p>Begründung zu Ziffer 2:</p> <p>Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel z. B. von Einkaufszentren (hier Dienstleistungsgebäude, Getränkemarkt) gelten durch mögliche Tropfverluste von KfZ, Reifen-, Brems-abrieb, vermehrte Abgasemissionen durch Startvorgänge nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, LfU Mai 2005 und dem DWA Arbeitsblatt A – 102, als mäßig bis stark belastete Flächen. Eine Versickerung ohne die Passage belebten Oberbodens als oberste Bodenschicht oder technischer Filter ist daher nicht zulässig. Dies wäre bei versickerungsfähigen Oberflächen wie z.B. Poren-betonsteinen, Dränasphalt, Betonpflaster mit Splittfugen etc. der Fall. Die dortige Bauweise mit der Flächenbefestigung ohne Filtereigenschaft und der gut durchläss-</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>sigen Bettung und Tragschicht stellt keine ausreichende Filterwirkung für Schadstoffe dar.</p> <p>(Ansprechpartner: Herr Kipf, Tel. 07621 410-3322)</p>		
7.2.	<p><u>2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u></p> <p>Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Das südöstlich gelegene Wasserschutzgebiet "Grenzach Wyhlen: TB 1-3, TB Rothaus" befindet sich aktuell in Überarbeitung. Größe und Form des Wasserschutzgebiets sind derzeit noch mit Unsicherheiten behaftet. Der Abgrenzungsvorschlag des LGRB wird bis Jahresende erwartet.</p> <p>(Ansprechpartner: Herr Kauter, Tel. 07621 410-4128)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.3.	<p><u>3. Gewässer / Hochwasserschutz/Starkregen</u></p> <p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>(Ansprechpartner: Herr Tröndle, Tel. 07621 410 3326)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.4.	<p><u>4. Klima und Boden</u></p> <p>Keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p>(Ansprechpartner: Herr Gsching, Tel. 07621 410 3333)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.5.	<p><u>5. Immissionsschutz</u></p> <p>Die vom Lärmgutachter als Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagenen Schiebeläden kommen nicht in Betracht, da in den Aufenthaltsräumen (insbesondere bei Büro- und Pausenräumen) eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht sowie die Sichtverbindung ins Freie durch Fenster vorhanden sein muss. Festverglasungen hingegen sind möglich.</p>	<p>Die Installation von Schiebläden ist in der entsprechenden Festsetzung als Beispiel aufgeführt. Andere geeignete Maßnahmen wie eine Festverglasung oder eine Doppelfassade kommen auch in Betracht und sind entsprechend auf Ebene der Objektplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Begründung wurde dahingehend konkretisiert, dass die Schiebläden neben der Festverglasung lediglich als Beispiel</p>	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die Belüftung der Räume ist mittels freier Lüftung aufgrund der Raumtiefen gemäß Arbeitsstättenverordnung i.V. mit ASR A3.6 "Lüftung" nicht mehr möglich, zur Lüftung dieser Arbeits- oder Aufenthaltsräume wird eine Raumlufthechnische Anlage erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass Hackschnitzelfeuerungen ab einer Feuerungswärmeleistung von 1 MW immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind. Wir empfehlen auch, die vom Sachverständigen GN Bauphysik vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schwingungsminimierung gemäß der Schwingungstechnischen Untersuchung im B-Plan festzusetzen.</p> <p>Weiter empfehlen wir folgende Festsetzungen im B-Plan:</p> <p>1. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die der der schall-technischen Untersuchung des Ing.-Büros Dr. Dröscher zugrundeliegenden Schalleistungspegel und Betriebsbedingungen eingehalten werden.</p> <p>2. In Arbeitsstätten ist eine raumlufthechnische Anlage entsprechend Nr. 6 der technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A3.6 "Lüftung" für die Räume einzurichten, die nicht ausreichend mittels freier Lüftung be- und entlüftbar sind.</p> <p>(Ansprechpartner: Herr Schäfer, Tel. 07621 410-3340)</p>	<p>aufgeführt werden.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (z. B. eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht, Durchlüftungsmöglichkeiten, Einhaltung der Schallpegel) sind selbstverständlich zu wahren.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend konkretisiert und die Inhalte der von Ihnen vorgeschlagenen Festsetzungen eingearbeitet.</p>	
7.6.	<p>II. FB Baurecht Kreisbaumeister</p> <p>Es sind Gebäudehöhen bis 14 m zulässig. Unklar ist die Art des Gebietes bezüglich der Berechnung der Abstandsflächen nach LBO. Wichtig ist, dass die Abstandsflächen nicht über die Straßenmitte</p>	<p>Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist aufgrund des Plantyps (vorhabenbezogener B-Plan) nicht erforderlich. Die Art ergibt sich aus den im VEP bestimmten Gebäudenutzungen. Diese haben den Charakter eines Gewerbegebiets (Sozialstation, Getränkemarkt, Büronutzung) bzw. eines sonstigen Sonder-</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u></p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>fallen bzw. dass dies zulässig ist.</p> <p>Die Grundflächenzahl von maximal 0,9 muss eingehalten werden. In der Plandarstellung ist fraglich, ob dies beachtet wurde.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zur Begrünung von Dächern sollte entfallen, damit die Photovoltaik Pflichtverordnung umgesetzt werden kann. Die Bäume zwischen den Parkplätzen stehen eventuell einer PV Anlage entgegen (Verschattung).</p> <p>Die gezeichnete Höhe der Heizzentrale liegt in Teilbereichen gleich hoch wie der Getränkemarkt. Leider sind die Pläne ohne Höhenangaben. Ist die Höhe der Heizzentrale mit 12 m wirklich ausreichend?</p> <p>Die festgesetzten Bäume im Bereich der Baugrenzen sollen im 1. Obergeschoss gepflanzt werden. Es wird empfohlen, auf diese Festsetzung zu verzichten, da die Baumgröße hier doch sehr beschränkt ist. Es ist eine sonstige Bepflanzung als Grünzone hier vermutlich sinnvoller als Einzelbäume.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Es sind alle nötigen Stellplätze nach VwV Stellplätze mit den Mittelwerten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>(Ansprechpartner: Herr Rauter: Tel. 07621 410 2533)</p>	<p>gebiets (Energiezentrale).</p> <p>Die minimale Abstandstiefe von 2,5 m gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 3 Satz 2 LBO wird nicht unterschritten.</p> <p>Die GRZ von 0,9 wird eingehalten. Die Flächenbilanz wurde zur Begründung hinzugefügt.</p> <p>Da PV-Anlagen grundsätzlich mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können und dies auch vom Vorhabenträger vorgesehen ist, wird die Streichung der Festsetzung zur Begrünung von Carports und Nebenanlagen abgelehnt.</p> <p>Eine Verschattung der Carports ist nicht der Fall, da sich die Carports nördlich der Bäume befinden.</p> <p>Die festgesetzte Gebäudehöhe der Wärmezentrale ist ausreichend.</p> <p>Auf die Festsetzung der Bäume innerhalb des Baufensters wird aus Gründen des Lokalklimas, des Ausgleichs, Lufthygiene und Gestaltung nicht verzichtet.</p> <p>Die Stellplatzanzahl ist nach VwV bemessen und wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p>	
7.7.	<p>III. FB Landwirtschaft & Naturschutz</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p><u>Eingriffsregelung:</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Güterstraße ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt (Arten und Biotoptypen (Zerstörung Lebensraum),</p>	<p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses wird die untere Naturschutzbehörde benachrichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Boden (Versiegelung) und Wasserkreislauf (Veränderung) verbunden, so dass gem. § 1a BauGB die Erarbeitung der Eingriffsregelung notwendig ist.</p> <p>In dem vorliegenden Umweltbericht wurde der geplante Eingriff in allen Punkten dargelegt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Diese wurden auch in die Festsetzungen übernommen.</p> <p>§ 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird ausreichend Rechnung getragen.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten gemachten Aussagen und Ergebnisse sind nachvollziehbar und plausibel. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Bei Umsetzung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.</p> <p>Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass alle Kompensationsmaßnah-</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>men, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, in das öffentliche Kompensationsverzeichnis des Landes Baden-Württemberg einzustellen sind.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p> <p>(Ansprechpartnerin: Frau Reichhelm, Teil. 07621 410-4183)</p>		
7.8.	<p>IV. Verkehr</p> <p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Bei der/den Ein-/Ausfahrten ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke zu gewährleisten. Die Bündelung des Verkehrsstroms auf lediglich eine Zufahrt im Bereich der Stellplätze wird sehr begrüßt. Ebenso wird die Bündelung auf eine Zufahrt im Bereich der Anlieferung wird begrüßt.</p> <p>Da es sich um einen Innerortsbereich handelt, ist Werbung grundsätzlich erlaubt, sofern diese nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden kann oder die Sicht/Erkennbarkeit bestehender Verkehrszeichen und/oder Einrichtungen beeinträchtigt.</p> <p>Da es sich, insbesondere bei öffentlich zugänglichen Parkplätzen um faktisch öffentlichen Verkehrsraum handelt, sind Markierungen oder Beschilderungen auf dem Gelände durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Lörrach nach Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplans anzuordnen, Kostenträger und Anordnungsempfänger ist der Grundstückseigentümer. Wir bitten hier zu gegebener Zeit um einen entsprechenden Antrag.</p> <p>Zur geplanten Bebauung wurde unsererseits eine verkehrspolizeiliche</p>	<p>Die Beschilderungen und Markierungen sind nicht Teil des Bebauungsplans und werden auf nachfolgender Planungsebene überprüft und bearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Stellungnahme angefordert, auch hier ergeben sich keine Bedenken. (Ansprechpartner: Herr Allgeier, Tel. 07621 410 3410)</p>		
7.9.	<p>V. Gesundheit Der Fachbereich Gesundheit möchte zum vorgenannten Bebauungsplan folgende Anmerkungen festhalten: Durch das Plangebiet sind laut Unterlagen keine Wasserschutzgebiete oder Grundwasservorkommen betroffen. Insgesamt bestehen gegen den Bebauungsplan unsererseits keine Einwände. Zu den einzelnen Bauvorhaben werden wir Stellungnahmen, wenn wir dazu angefragt werden. (Ansprechpartnerin: Frau Töpfer, Tel. 07621 410 2129)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.10.	<p>VI. Brand- und Katastrophenschutz Grundsätzlich kann der geplanten Neuaufstellung des B-Plans "Güterstraße" der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zugestimmt werden. Bei dem weiteren Vorgehen, auch außerhalb der im Bebauungsplan zu regelnden Themen, würden wir uns freuen, wenn folgende Punkte Berücksichtigung finden: Löschwasserversorgung Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist bevorzugt mit Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte maximal 150 Meter betragen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Löschwasser jederzeit leicht möglich ist. Bei Gebäuden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf</p>	<p>Ein Hinweis zur Löschwasserversorgung ist bereits im Entwurf erhalten. Die Themen Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Brandschutz werden auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Kosten des Gebäudeeigentümers auf dessen Grund-stück Hydranten oder andere Arten der Löschwasserversorgung gefordert werden, so dass die obigen Abstände ebenfalls eingehalten werden.</p> <p>Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen. Aufstellflächen der Feuerwehr sind ebenfalls zu kennzeichnen. Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen), sowie die Zu- und Durchfahrten sind gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrflächen des Landes Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.</p> <p>Brandschutz Die Eintreffzeiten für die Feuerwehr werden gemäß den Vorgaben „Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr“ im Land Baden-Württemberg eingehalten. (Ansprechpartner: Herr Lutz, Tel. 07621 410 2364)</p>		
7.11.	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können: Es wurden keine eigenen Planungen benannt.</p> <p>Hinweise, Anregungen und Bedenken Keine</p> <p>Verschiedenes Wir bitten uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren. Mit freundlichen Grüßen gez. Wunderle		

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Seitens der Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.		

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.		

Weiteres Vorgehen

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich folgende Änderungen:

Textliche Festsetzungen

- Konkretisierung der Festsetzung zu versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen.

Begründung

- Ergänzung der technischen Erschließung (Wasserversorgung und Abwasserentsorgung)
- Ergänzung der Dimensionierung des Randsortiments
- Konkretisierung der Begründung zur Festsetzung der versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen
- Konkretisierung der Begründung zur Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Die Flächenbilanz wurde der Begründung hinzugefügt

Zeichnerischer Teil

- Änderung der Flächen für Stellplätze und Ergänzung der Bemaßung

Sonstige Änderungen:

- Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzung
- Änderungen des VEP bzgl. der Stellplatzanordnung

Bei den Änderungen handelt es sich um Änderungen, die einer erneuten Offenlage bedürfen.