	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
1.	Landratsamt Waldshut vom 13.11.2020		***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.***
1.1	Bauplanungsrecht	a) In den planungsrechtlichen Festsetzungen {Teil 8) Ziffer 1.2 wird festgelegt, dass nur „nicht wesentlich" störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. Wir bitten hier den Wortlaut aus § 8 BauNVO „nicht erheblich" zu übernehmen, um spätere Missverständnisse vorzubeugen.	Beabsichtigt ist die Gliederung des Gewerbegebiets, nicht seine Beschreibung. Zulässig sein sollen danach nur solche Betriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, also „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe i.S.d. § 6 BauNVO“. Der Festsetzungstext wird nicht geändert.
		b) Viele Festsetzungen im textlichen Teil sind im zeichnerischen Plan (noch) nicht ergänzt worden. Bitte ergänzen Sie die textlichen Festsetzungen im zeichnerischen Lageplan (z.B. Rückhalte- und Versickerungsflächen, Sichtdreiecke, Nutzungsschablone, Werbepylon).	Die Festsetzungen werden bis zur Offenlage auch im zeichnerischen Teil abschließend ergänzt.
		c) In den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil 8) Ziffer 11.1 wird eine Dachbegrünung für Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° festgelegt. In den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) Ziffer 1.1 werden Flachdächer mit maximaler Dachneigung von 5° festgelegt. Bitte legen Sie eine einheitliche Dachneigung fest, um späteren Missverständnissen vorzubeugen.	Die Dachneigung wird vereinheitlicht, zulässig sind nur Dächer bis max. 5° Neigung.
		d) In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 2.1.1 die Gebäudehöhe einmal über die EFH und einmal die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rand der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Bitte formulieren Sie die Regelung zur Klarheit und um Missverständnisse zu vermeiden eindeutiger.	Schon im Vorentwurf wurde darauf hingewiesen, dass die Höhen bis zur Offenlage ergänzt bzw. konkretisiert werden. Der Anregung wird entsprochen.
		e) In den örtlichen Bauvorschriften ist unter Ziffer 3.2 die „öffentliche Verkehrsfläche" als Sichtschutzpunkt angegeben. Bitte stellen Sie klar, ob es sich hier um die befestigten Flächen oder um den Grenzverlauf des öffentlichen Verkehrsraumes handelt.	Gemeint ist hier die Hinterkante des Gehwegs. Dieser wird sich wegen der Einführung einer Linksabbiegespur nach Norden verschieben. Das wird in den Festsetzungen klargestellt, der Anregung wird damit entsprochen.
		f) In den örtlichen Bauvorschriften ist unter Ziffer 4.1 festgelegt, dass je Gebäude maximal zwei Werbeanlagen bis zu einer	zu f) und g): Es werden die gleichen Größen wie bei Aldi zugelassen.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
	noch Bauplanungsrecht	Größe von maximal 2 m2 an der Gebäudefassade zulässig sind. Wir bitten diese Regelung zu überdenken, ob diese ausreichend ist, da in manchen Gebäuden mehrere Geschäfte geplant sind.	Außerdem sollen selbstleuchtende Werbeanlagen zugelassen werden, die um 22 Uhr auszuschalten sind. Im Falle mehrerer Geschäfte können je Geschäft 2 Werbeanlagen zugelassen werden. Für alle Geschäfte auf dem Grundstück können max. 2 Pilone aufgestellt werden. Sind mehrere Geschäfte in einem Gebäude, müssen sie auf einem Pilon werben.
		g) In den örtlichen Bauvorschriften sind unter Ziffer 4.1 ausnahmsweise Werbeanlagen zulässig, wenn Sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- und Grundstückgestaltung einfügen. Bitte formulieren Sie die Regelung zur Klarheit und um Missverständnisse zu vermeiden eindeutiger.	
		h) Wir empfehlen, die geplanten Photovoltaikanlagen über den Stellplätzen genauer zu definieren (Größe etc.), da diese unter Umständen bauliche Anlagen darstellen.	Der Anregung wird entsprochen. Es werden Baufenster für die Photovoltaikanlagen aufgenommen.
		i) Wir empfehlen, die Flächen für Einkaufswägen auf dem zeichnerischen Teil darzustellen.	Die Flächen für Einkaufswagen befinden sich in der Regel zwischen den Stellplätzen. Eine Festlegung im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.
		j) Im zeichnerischen Teil wird in der Nutzungsschablone die zulässige Verkaufsfläche festgelegt. Bitte formulieren Sie die Regelung zur Klarheit und um Missverständnisse zu vermeiden eindeutiger. Hier sollte die Verkaufsfläche definiert werden und der Bezug z.B. pro Grundstück etc. hergestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächen-Obergrenze nicht zulässig ist.	Die Verkaufsflächen werden nicht festgesetzt.
		k) Im zeichnerischen Teil bitten wir darum, die überbaubaren Flächen sowie deren Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen, um Missverständnisse zu vermeiden.	Die Vermaßung wird ergänzt.
		l) In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 werden beim Ausschluss von Nutzungen Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen. Bitte formulieren Sie die Regelung zur Klarheit und um Missverständnisse zu vermeiden eindeutiger. Wir empfehlen die Sortimentsliste - welche in der Anlage der Begründung angegliedert ist - in den planungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls mit aufzunehmen.	Die Sortimentsliste wird in die Festsetzungen aufgenommen durch Aufnahme als Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.

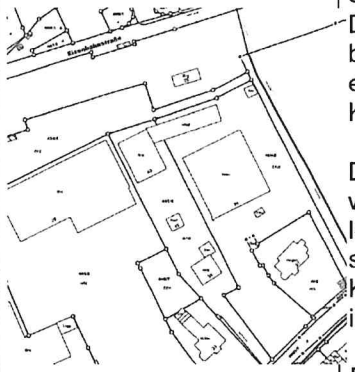
	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
1.2	Bodenschutz/Altlasten	<u>Bereich Altlasten</u> Für das Flurstück 450/2 besteht ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Die Fläche wurde in das Kataster aufgenommen, da es auf dem Werksgelände im Jahre 1989 auf Grund einer Undichtheit des Kanalsystems zu einer massiven Verunreinigung des Untergrunds mit Mineralölkohlenwasserstoffen gekommen ist. Zur Abklärung des Schadensausmaßes wurden umfangreiche Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Arbeiten wurden im April 1990 abgeschlossen. Da auf Grund der damalig vorgefundenen Situation nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sich kontaminierte Bodenmassen auch unter der heute noch bestehenden Werkstatt befinden, wurde die gesamte Fläche in die Kategorie „B-Entsorgungsrelevant" eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass die unter dem Gebäude anstehenden Bodenmassen im Falle einer Freilegung, bei Verdacht auf Verunreinigungen, durch ein für die Altlastenerkundung zertifiziertes Ingenieurbüro, beprobt und untersucht werden müssen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind die betroffenen Bodenmassen dann nach den jeweils geltenden abfallrechtlichen Anforderungen zu entsorgen.	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im zeichnerischen Teil wird die entsorgungsrelevante Fläche gekennzeichnet.
1.3	Naturschutz	Die Änderung des Bebauungsplans für das bestehende Gewerbegebiet „Schaffhauser Straße - Saarstraße" soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gern. § 13 a BauGB durchgeführt werden; daher wird auf einen formellen Umweltbericht verzichtet. Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß; nahezu alle Gebäude sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine naturschutzfachliche Bewertung durchgeführt und ein Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen vorgelegt. Im Rahmen der durch das Fachbüro Faktorgrün veranlassten Artenschutz-Relevanzprüfung wurden geeignete Habitatstrukturen für heimische Vogelarten festgestellt. Hinweise auf Fledermausquartiere wurden nicht erbracht.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

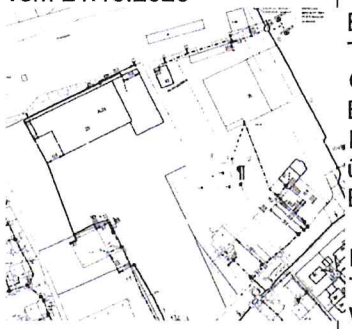
	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Um mögliche Beeinträchtigungen wildlebender Tierarten (insbesondere heimischer Vogelarten) zu vermeiden, sind Bäume außerhalb der gesetzlich geschützten Vogelbrutzeit, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, zu roden. Gebäudeabbrüche sind im gleichen Zeitraum durchzuführen. Aus Sicht des zuständigen Naturschutzbeauftragten wurden die Untersuchungen umfassend durchgeführt; gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung bestehen keine Einwände.	Um den Abbruch von Gebäuden auch außerhalb des Zeitraums 1.10. bis 29.02. potenziell zu ermöglichen, werden die Unterlagen dahingehend ergänzt, dass ein Abbruch von Gebäuden außerhalb dieser Zeit nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen möglich ist. Kenntnisnahme
1.4	Wasserschutz		
1.4.1	überirdische Gewässer/Grundwasserschutz/Wasserrecht:	Im Planbereich kann Schichtwasser auftreten. Wenn tiefere Eingriffe (Tiefgaragen, Bohrungen, Sanierungen) erfolgen sollen und Grund- oder Schichtwasser angeschnitten wird, ist dies dem Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Waldshut unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Dränagen sind nicht zulässig.	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
1.4.2	Bereich Abwasser/Wasserrecht:	Die Festsetzung einer Mulden-Versickerung wird von uns grundsätzlich begrüßt, da nur sie geeignet ist, den Verlust an Grundwasserneubildung und Verdunstung einigermaßen zu begrenzen. Dies gilt auch, wenn die Versickerungsleistung, wie zu erwarten, nicht besonders groß ausfallen wird. Insbesondere lässt sich in aller Regel durch einen Bodenaustausch oder die Anlage einer Muldenrigole für Dachwasser nochmals der Versickerungsanteil deutlich steigern. Dachwasser von Gründächern kann auch direkt in einer Rigole versickert werden, wenn die Substratstärke mindestens 15 cm beträgt. Bei stark eingeschränkter Versickerungsleistung ist durch einen Drosselabfluss in einen Regenwasserkanal sicher zu stellen, dass der Einstau der bewachsenen Mulde zum Schutz des Bewuchses nicht länger als 24 Stunden anhält. Die Festsetzung der Versickerungsflächen ist in unserer Entwurfsfertigung noch nicht erfolgt und wird gemäß Punkt 8.1 der Festsetzungen bis zur Offenlage noch ergänzt Hierzu konnte deswegen keine Aussage unsererseits getroffen werden. In diesem Zusammenhang weisen wir noch darauf hin, dass Versickerungsanlagen	Bis zur Offenlage ist ein Versickerungskonzept zur Festlegung der Versickerungsflächen vorzulegen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		auf bindigen Böden von Anfang an durchwurzelt sein müssen (z. B. Grassoden), damit diese nicht zusetzen. Für „Wege, Zugänge und Pkw-Stellflächen" sind offenporige Beläge vorgeschrieben, wobei wir davon ausgehen, dass dies auch für neu angelegte Parkplatzstraßen (z. B. Sickerasphalt) gilt.	
1.5	Gewerbeaufsicht	Im vorliegenden Bebauungsplan „Schaffhauser Straße- Saarstraße" ist geplant, die bauliche Nutzung auf den Flurstücken 450, 450/2, 445/4 und 445/7 und teilweise auf dem Fist. Nr.470 in der Gemarkung Jestetten, zu ändern. Dazu gehören der Abriss bestehender Gebäude und die Zuweisung neuer Bauflächen sowie die Neuordnung der Gebäudenutzung. Für die Beurteilung der Immissionen und Emissionen, die aufgrund der Änderung entstehen können, wurden neben den Antragsunterlagen folgendes Dokumente vom Antragsteller zur Verfügung gestellt: Schalltechnische Untersuchung, Neubau LIDL-Markt und Fachmärkten in Jestetten; Ingenieurbüro für Umweltakustik HEINE+ JUD, Projekt-Nr. 2821/1 vom 06.06.2020 Die gutachterliche Stellungnahme zu den entstehenden Lärmemissionen geht davon aus, dass die maßgeblichen Emissionsorte 10 1 und 10 2 in einem Mischgebiet ansässig wären. Unter diesem Gesichtspunkt würden die erwarteten Beurteilungspegel, von 51 dB(A) tagsüber und 44 dB(A) in der lautesten Nachtstunde, die geforderten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Falls sich aber im weiteren Verlauf des Verfahrens herausstellt, dass das Gebiet nicht als Mischgebiet, sondern als allgemeines Wohngebiet anzusehen ist, dann würden der zu erweiterte Beurteilungspegel in der lautesten Nachstunde zu einer Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten führen. Diese betragen für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Somit würde eine Überschreitung von 4 dB(A) vorliegen und es wäre zu prüfen, welche weiteren Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um das Einwirken von schädlichen Umweltauswirkungen auf die oben genannte Wohnbebauung zu verhindern.	Das überarbeitete Lärmgutachten wird dem Bebauungsplan beigefügt. Ergänzt werden Aussagen zur Lärmentwicklung hin zum Baugebiet „Dankholz" (ein Bürger hat vorgetragen, dass auf der Ostseite ein kleiner Wall geschüttet werden sollte zum Lärmschutz).

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Diese Anregungen begründen sich mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.	
1.6	Straßenverkehrsrecht	Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden folgende Anregungen vorgetragen: 1. Eintragung von Sichtdreiecken von 3 x 70 m für die neue Zufahrt zu den Kundenparkplätzen wie auch für die bestehende Zufahrt zwischen Haus Nr. 3 und Fist-Nr. 445/5 (künftige Tiefgaragenzufahrt) unter Berücksichtigung des geplanten Werbepylons.	Die Sichtdreiecke werden eingetragen.
		2. Nachdem die Verkehrsbelastung durch den Neuverkehr des Bauvorhabens sich in einer ähnlichen Größenordnung wie die bestehende Aldi-Zufahrt bewegt, muss auch die Erschließung des Grundstücks von der B 27 (Linksabbieger etc.) vergleichbar dimensioniert sein.	Die geplante neu Zufahrt LIDL ist in ihrer Dimensionierung mit der bestehenden Zufahrt ALDI vergleichbar (Linksabbieger ALDI = ca. 40m, Neue Zufahrt LIDL ca. 38m, Zufahrt ALDI B = 9,00m, Neue Zufahrt LIDL B = ca. 9,00m).
		3. Zur Verringerung des „Pendelverkehrs" auf der B 27 zwischen den Discountern Aldi und Lidl sollte, sofern topographische Begebenheiten keinen Hinderungsgrund bilden, eine Verbindung zwischen den beiden Parkflächen eröffnet werden. Damit könnte die Anzahl der Einfahrten mit dem Ziel, den jeweils anderen Discounter anzufahren, spürbar reduziert werden. Falls dies nicht möglich ist, sollte zumindest eine fußläufige, einkaufswagentaugliche Verbindung der beiden Discounter realisiert werden.	Das angrenzende Bebauungsplangebiet (Aldi) wurde vor weniger als 7 Jahren zuletzt geändert und eine andere Grundstücksnutzung ist nicht entschädigungslos möglich. Deshalb wird eine Straßenverbindung planungs- und eigentumsrechtlich für schwierig gehalten. Eine Fußgängerverbindung zwischen den Grundstücken besteht heute schon und wird beibehalten. Die Höhenverhältnisse werden sich voraussichtlich verändern und die Verbindung muss neu gebaut werden. Sie wird in den zeichnerischen Teil eingetragen.
2.	IHK Hochrhein-Bodensee vom 25.11.2020	Mit dem Vorentwurf 7. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schaffhauser Straße –Saarstraße" wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die Ansiedlung eines LIDL Discounters und eines Denn´s Biomarktes zu ermöglichen. In Bezug auf die vorliegende Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung der Märkte und ergänzender Fachmärkte in Jestetten nehmen	***Beschlussvorschlag***: ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*** Der Bebauungsplan ist nicht vorhabenbezogen.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		wir zum Planvorhaben Stellung. Die vom Gutachter angesetzten Eckdaten der Wirkungsanalyse wie Kaufkraft, Flächenproduktivität, Wettbewerb, Einzugsgebiet und Verkehrsaufkommen wurden solide ermittelt und sie sind für die vorzunehmende Einschätzung der Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben geeignet. Die Marktabschöpfungsquoten im Bereich Lebensmittel mit rund 70 - 85% aus der benachbarten Schweiz wird aufgrund der Wettbewerbssituation, Topografie und Einkaufsorientierung als realistisch eingeordnet. Die Auswirkungsanalyse mit der Einkaufsverflechtung in grenznahe Gebiete ist ebenfalls plausibel dargestellt. Die Verkaufsfläche von LIDL soll 799 qm und die Verkaufsfläche des Denn´s Marktes soll 750 qm betragen. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs von rund 12 %. Die bereits hohe Verkaufsflächenausstattung von 2.446 qm je 1.000 Einwohner wird damit noch einmal erweitert. - Anzumerken ist, dass die Kaufkraftbindung im Bereich Lebensmittel in Zone 1 nicht weiter erhöht werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung auch zu einer neuen Umsatzverteilung führen wird. – Die räumlich-funktional zugeordnete Versorgungsaufgabe eines Unterzentrums ist ebenfalls zu berücksichtigen. Jestetten übernimmt aufgrund der Grenznähe bereits eine Versorgungsfunktion für den ausländischen Verflechtungsraum. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Versorgungsaufgabe - wie seitens des Regionalplans vorgesehen - eingehalten bzw. nicht erweitert wird. - Anzumerken ist ebenfalls, dass die hypothetische Umsatzerwartung nicht der Realität entspricht. Vorhersehbar ist, dass die Flächenproduktivität sinkt. Außerdem wirkt die Corona-Krise auf das Verhältnis des Einzelhandels-Umsatzes zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ein. So müssen die Marktabschöpfungsquoten des Einzugsgebietes aus unserer Sicht tiefer angesetzt werden. Insgesamt ist die Auswirkungsanalyse gut aufbereitet und die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen sind zu	<u>STN GMA Einzelhandelsgutachten</u>: Würde man lediglich die Kaufkraftabschöpfung der Vorhaben im Inland betrachten, entspricht die Versorgungsaufgabe Jestettens der eines Unterzentrums und bezieht sich auf die Gemeinde selbst sowie den Nahbereich (Zone I). Das Gutachten wurde mit Stand 05.02.2020 und somit vor Einsetzen der Auswirkungen der Corona-Pandemie fertiggestellt und berücksichtigt die inzwischen zu beobachtenden Entwicklungen insbesondere mit Bezug zum grenzüberschreitenden Einkaufsverkehr entsprechend nicht. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass – sollte die Corona-Pandemie zu einer nachhaltigen Verringerung schweizer Kunden führen – die Marktabschöpfung in Zone II geringer anzusetzen wäre (sowohl beim Vorhaben als auch bei Wettbewerbern). Dies würde bedeuten, dass das Umsatzniveau insgesamt sinkt. Da jedoch davon auszugehen ist, dass dies innerhalb einer Branche alle Anbieter gleichermaßen trifft, ist hinsichtlich der Auswirkungen der Vorhaben von keiner Verschärfung auszugehen („Nullsummenspiel“). Realistischerweise müsste vielmehr davon ausgegangen werden, dass größere Anbieter tendenziell noch

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		begrüßen. Auch bestehen seitens der IHK keine Bedenken, da das Planvorhaben kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorsieht und in der Regionalplanung keine Agglomerationsregel festgesetzt ist.	stärker von einem Kundenzufluss aus der Schweiz abhängen, da diese Kunden Lebensmittelanbieter nur für große Versorgungseinkäufe aufsuchen.
3.	Energieversorgung Klettgau-Rheintal vom 20.10.2020	 Auf der Westseite des Gebietes hat die EVKR ein Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel verlegt. Diese beiden Kabel sind grunddienlich zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten (siehe beiliegenden Lageplan). Die geplanten Bäume stellen eine potentielle Gefahr für die beiden Kabel dar. Daher sind entsprechende Maßnahmen zu ergreife, dass das Wurzelwerk der wachsenden Bäume die Kabel nicht beschädigen1. Das Gebäude Schaffhauser Straße 33, Flurnummer 445/5 wird über ein Niederspannungskabel und einen Kabelverteilerschrank von der Südseite des Geländes aus mit elektrischer Energie versorgt. Das Niederspannungskabel und der Kabelverteilerschrank sind grunddienlich zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten (siehe beiliegenden Lageplan). Für die Versorgung der geplanten Verbrauchermärkte benötigt die EVKR eine Fläche von ca. 5 m x 6 m für eine Transformatorenstation. Der zukünftige Standort für die Transformatorenstation sollte direkt an den öffentlichen Verkehrsraum grenzen. Über die genaue Größe der Transformatorenstation kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden, da der Leistungsbedarf für die einzelnen Gebäude noch nicht bekannt ist.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.*** Es wird ein kompletter Bestandsplan erstellt mit allen vorhandenen Leitungen (ober- und unterirdisch) einschl. Höhen. Insbesondere sind zu berücksichtigen: - Telekom - Leitungen - EVKR – Mittelspannungs- und Niederspannungskabel - bn-Netze – Gas - Wasser- und Abwassserleitungen, Oberflächenentwässerung - usw. Es ist zu prüfen, welche Kabel zu beachten und welche zu verlegen sind. Das vorzulegende Grünkonzept w hier entsprechend angepasst.
4.	Gemeinde Dettighofen vom 19.10.2020	Gegen den Planentwurf des BP werden keine Einwendungen erhoben. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen auch mit, dass von unsrer Seite her keine Planungen eingeleitet wurden oder andere Maßnahmen ergriffen werden sollen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des von Ihnen zu ändern beabsichtigten Gebiets bedeutsam sein könnten.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.***

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
5.	Deutsche Telekom vom 21.10.2020 	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: ht tps:/ / www .t elekom .de/ bauherren Hinweis: Achtung seit 01.12.2013 neues Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch dieses benutzen. Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet: T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de	siehe Ausführungen zu Ziff. 3
6.	PrimaCom Berlin GmbH vom 21.10.2020	Derzeit befinden sich in den abgefragten Liegenschaften keine Leitungen der Primacom Berlin GmbH.	Kenntnisnahme
7.	bn Netze vom 21.10.2020	Im nördlichen und östlichen Bereich des Verfahrensgebiets verläuft eine Erdgasversorgungsleitung der bnNETZE GmbH. Über diese sind bestehende Gebäude im Plangebiet mit Erdgas versorgt. Weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau einzuhalten sind. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen	siehe Ausführungen zu Ziff. 3

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		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 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.	
8.	Gemeinde Lottstetten vom 03.11.2020	Die Gemeinde Lottstetten hat keine Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans. Daher möchten wir Ihnen gerne mitteilen, dass unsererseits keine Einwendungen geltend gemacht werden.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.***
9.	Polizeipräsidium Freiburg, Führungs- und Einsatzstab vom 11.11.2020	Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans "Schaffhauser Straße - Saarstraße" der Gemeinde Jestetten werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es werden aber folgende Anregungen / Forderungen aus verkehrspolizeilicher Sicht gestellt. - Zufahrt zum geplanten Parkplatz mit einer leistungsfähigen Anbindung (Aldi entsprechend) Sichtdreiecke von der Ein-bzw. Ausfahrt zur B27 muss gewährleistet sein; - Verbindung zwischen den beiden Discountern (Lidl-Aldi) für PKW, falls dieses nicht möglich ist - mindestens eine einkaufswagentaugliche Verbindung herstellen um hier den Kunden einen Einkauf bei beiden Discountern zu ermöglichen: - um zur bestehenden Zufahrt (Flst.Nr 445/5 / Tiefgarage) eine Stellungnahme abzugeben, wird um eine detailliertere Planung gebeten - ein Zugang für Rad bzw. Personenverkehr aus Richtung der Eisenbahnstraße fehlt vollständig - hier wäre eine Verbindung wünschenswert; - um zum geplanten/ bestehenden Rad-bzw. Fußweg an der B27 Stellung zunehmen wird eine detailliertere Planung gewünscht.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden berücksichtigt.*** Die Sichtdreiecke werden ergänzt. Die Ein- und Ausfahrtsradien werden geprüft. Die bisherige Anbindung entspricht der von Aldi. Eine einkaufswagentaugliche Verbindung wird hergestellt. siehe hierzu Stellungnahme zu Nr. 12 unten Die Verbindung wird ergänzt. Wird im Rahmen mit dem RE-Entwurf abgeklärt.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
10.	Handelsverband Südbaden e.V. vom 13.11.2020	Im Plangebiet ist ein Gewerbegebiet unter Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen. Randsortimente bis maximal 10% der Verkaufsfläche können mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Im Gutachten wird auf die extrem gute Versorgungssituation in Jestetten hingewiesen mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2.446 qm je 1.000 Einwohner und einer Zentralität von 198. Daraus ist abzuleiten, dass es in Jestetten keinen Versorgungsmangel gibt. Der Gutachter weist richtigerweise darauf hin, dass der Anteil an schweizer Kunden in einer Bandbreite von 60 bis 75 % liegt, was auch dazu führt, dass die Flächenproduktivität der Handelsbetriebe um das bis zu Dreifache höher liegt als der Bundesschnitt. Dieser hohe schweizer Anteil ist der geografischen Lage geschuldet und die relative Nähe zu Winterthur Schaffhausen und den Außenbereichen von Zürich. Der Gutachter beschreibt ausschließlich das betriebliche Einzugsgebiet. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass dieses betriebliche Einzugsgebiet nicht dazu führen kann, dass Jestetten unter raumordnerischen Gesichtspunkten den Anspruch erheben kann, die Versorgung von Zone II a und b in der Schweiz zu gewährleisten. Die angedachten Flächen für einen Lidl mit 799 qm und einem Denn's Biomarkt mit 750 qm liegen jeweils unter der Größe zur Großflächigkeit. Ein Agglomerationsverbot ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee bisher nicht verankert. In allen angrenzenden Regionalverbänden ist dies allerdings geregelt. Der Gutachter schreibt: „Kaufkraftzuflüsse aus dem deutschen Umland und der Schweiz werden vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen überdurchschnittlichen Ausstattung und starken schweizer Kundenzuflüsse als nicht mehr signifikant steigerbar eingeschätzt" und „Der Umsatz von 19,2 Mio € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel muss somit im Wesentlichen aus Umverteilungen zulasten von anderen Anbietern in Jestetten und Lottstetten erzielt werden." Er beziffert die Umsatzumverteilung zu den Anbietern im Ortszentrum von Jestetten auf 19 bis 20 % und bei dem Nahversorgungsstandort Lidl in Lottstetten sogar auf 26 %. Dabei führt er allerdings nicht aus, wie hoch die Anbieter in Lottstet-	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*** STN GMA Einzelhandelsgutachten: Würde man lediglich die Kaufkraftabschöpfung der Vorhaben im Inland betrachten, entspricht die Versorgungsaufgabe Jestettens der eines Unterzentrums und bezieht sich auf die Gemeinde selbst sowie den Nahbereich (Zone I). Bei der Einschätzung schädlicher Auswirkungen ist maßgeblich, ob wettbewerbliche Beeinträchtigungen ein städtebauliches Niveau erreichen und damit aus raumplanerischer Sicht relevant sind. Daher ist bei der Betrachtung von Auswirkungen nicht die einzelbetriebliche Perspektive maßgeblich, sondern inwiefern zentrale Lagen oder Nahversorgungslagen geschädigt werden könnten. So kann bspw. ein Betrieb aus wettbewerblichen Gründen schließen müssen, ohne dass dies eine städtebauliche Relevanz i. S. einer Gefährdung der

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		ten (Lidl und Landmarkt) im Einzelnen betroffen sind. Diese Größenordnung der Umverteilung ist allerdings so hoch, dass aus unserer Erfahrung eine Betriebsschließung eher wahrscheinlich wird. Damit würde die Nahversorgungsfunktion von Lottstetten selbst negativ berührt. Beide neuen Märkte brauchen auch weiter den hohen Zufluss aus der Schweiz. Nachdem die abgestempelten grünen Scheine im Jahr 2018 wieder das Niveau von 2014 erreicht haben, konnte man klar die rückläufige Tendenz erkennen, die auch im Jahr 2019 fortgeführt wurde. Einen extremen Rückgang bringt das Jahr 2020 mit der Grenzschließung. Nach unseren Erkenntnissen haben im Lebensmittelbereich auch im Discount die Umsätze 2020 nach der Grenzwiedereröffnung mit Schweizer Kunden noch nicht wieder das Niveau von 2019 erreicht. Händler berichten, dass Ende Oktober nun wieder nochmals spürbar weniger schweizer Kunden kommen. Inwieweit sich die Umsätze nach Corona wieder einpendeln, wissen wir nicht. Wir halten es deshalb für gefährlich, den schweizer Umsatz flächenbegründend einzusetzen. Falls der Zufluss nur noch in gebremster Form stattfindet, wäre die Umsatzumverteilung noch größer und eine Leerstandsproblematik noch wahrscheinlicher.	Nahversorgung hätte. Zudem muss bei den errechneten Umverteilungsquoten berücksichtigt werden, dass das Umsatzniveau der Märkte überdurchschnittlich hoch ist, also eine betriebswirtschaftlich sehr tagfähige Umsatzbasis vorhanden ist. In jedem Fall kann ausgeschlossen werden, dass die Nahversorgung insgesamt (unabhängig von Einzelbetrieben) gefährdet wird. Sollte der durch Corona bedingte zurückgegangene schweizer Kaufkraftzufluss auch in Zukunft nicht wieder auf das Vorkrisenniveau zurückkehren, beträfe dies nicht nur bestehende Wettbewerber, sondern auch das Vorhaben selbst, sodass damit auch der umzuverteilende Umsatz verringert würde (s. o.). Das Kaufkraftpotenzial („Taschenbetrachtung") ist gedanklich vom Kaufkraftbewegungsmodell („Kassenbetrachtung") zu trennen. Auch ist es in der aktuellen Situation spekulativ, ob das Vorkrisenniveau mit entsprechenden Kaufkraftzuflüssen aus der Schweiz wieder erreicht wird oder nicht oder gar übertroffen wird.
11.	Landratsamt Waldshut, Straßenbauamt vom 16.11.2020	Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 450, 450/2, 445/4, 445/5 und 445/7 jeweils ganz) und Flst -Nr. 470 (teilweise) am östlichen Ortsrand von Jestetten. Südlich bildet die B 27 (Schaffhauser Straße) die Plangebietsgrenze. Das Gebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage (OD Bereich). In diesem Abschnitt hat die Bundesstraße 27 eine Verkehrsbelastung von 11'862 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 144 Fz/24h. Der MSV-Wert liegt bei 1'199 Kfz/h (MSVR = 693 Kfz/24 h). Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung und der vorhersehbaren Frequentierung des geplanten Discounters ist auf der übergeordneten B 27 ein Linksabbiegestreifen ohne Verzögerungsstre-	s. Stellungnahme Nr. 12 RPF und nachfolgende Ergänzungen.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		cke mit offener Einleitung (Bild 103 RAST 2006) erforderlich. Für die Aufstelllänge IA ist das Regelmaß (20 m) anzusetzen. Die durchgehenden Fahrstreifen sind mit einer Breite von 3,50 m, der Linksabbiegestreifen mit mind. einer Breite von 3,00 m auszubilden. Für die einbiegenden Fahrzeuge in die B 27 ist ein Sichtfeld vom 3m/70m freizuhalten. Der Werbepylon darf das freizuhaltende Sichtfeld nicht beinträchtigen. Bei einer Realisierung des Linksabbiegestreifens ist eine Verbreiterung der B 27 im Einmündungsbereich unerlässlich, dabei sind die auch Belange der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Für die neue Anschlussstelle ist ein RE -Feststellungsentwurf- aufzustellen, der vom Regierungspräsidium Freiburg Referat 47.3 zu genehmigen ist. Von der Gemeinde Jestetten bzw. Vorhabensträger sind die Kosten für den neuen Anschluss (StrG § 30 Abs. 1) zu tragen. Die Mehrkosten für die Unterhaltung der Straßenkreuzung sind ebenfalls von der Gemeinde bzw. Vorhabensträger zu erstatten (StrG § 31 Abs. 3). Die Mehrkosten sind auf Verlangen eines beteiligten abzulösen. Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Die Leuchtstärke muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der B 27 nicht beeinträchtigt wird. Den vorgesehenen Vorschriften über die Werbeanlagen stimmen wir zu. Verkehrsteilnehmer auf der B 27 dürfen zu keiner Zeit durch die Kollektoren einer Solar- / Photovoltaikanlage geblendet werden.	Die Vorgaben werden eingehalten und sind im Vorentwurf nach RE 2012 entsprechend berücksichtigt. s. Stellungnahme Nr. 12 RPF s. Stellungnahme Nr. 12 RPF

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
12.	RP Freiburg Abt. Straßenwesen und Verkehr vom 16.11.2020	Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzende B 27 liegt straßenrechtlich im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt. Aus der Begründung zum BP/an geht hervor, dass zusätzlich zum eingezeichneten neuen Anschluss mit Linksabbiegespur, eine weitere vorhandene Zufahrt als Anschluss zu einer Tiefgarage ausgebaut werden soll. Der Systematik des Gebietes folgend, ist für eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung ebenfalls die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Wir bitten um Darstellung im Plan. Wir empfehlen, aufgrund der sehr nahe aufeinanderfolgenden Linksabbiegespuren, die Erschließung der Tiefgarage über den bereits vorgesehenen und im Plan dargestellten neuen Anschluss. Für die bauliche Änderung der B 27 ist nach dem für die Straßenbauverwaltung geltenden Regelwerk und Stand der Technik ein „Vorentwurf" nach RE- 2012 erforderlich. Dieser ist von der Gemeinde Jestetten aufzustellen und durch das Regierungspräsidium Freiburg zu genehmigen. Der durch uns genehmigte Vorentwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan, d. h. eine Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan ist vorher nicht möglich. Über Baudurchführung, künftige Unterhaltung und Erhaltung ·des neuen Anschlusses, künftige Eigentumsgrenzen sowie Ablöse zwischen Bundesstraßenverwaltung und Dritten wird auf Grundlage der genehmigten Entwurfsplanung vor Realisierung eine Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, Straßenbauverwaltung und der Gemeinde Jestetten geschlossen . Wir bitten um frühzeitige Vorabstimmung. Im Rahmen der Planung sind Sichtfelder von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten.	Nachweise zum Lärm sind nur dann zu erbringen, wenn sich negative Veränderungen zur geplanten neuen Bebauung gegenüber dem Bestand aus dem Straßenlärm ergeben. Die Nachweise sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Der kurze Streckenbereich von der bestehenden Zufahrt ALDI bis einschl. neuer Zufahrt LIDL reicht nicht aus um eine weitere, der Systematik des Gebietes folgende, Linksabbiegespur einzurichten. Eine Kombination der Linksabbiegespuren TG Haus 4 und neue Zufahrt LIDL ist nicht machbar. D. h. die bisher geplante Zufahrt zur Tiefgarage für das Haus 4 muss an dieser Stelle entfallen und, entsprechend dem Vorschlag des RPF, in das Areal der geplanten Bebauung verlegt werden. Die TG wird dann über die Hauptzufahrt bedient, Maßnahmen an der B 27 sind nicht mehr notwendig. Die vom RPF geforderten Unterlagen nach RE 2012 sind vorbereitet und werden der Fachbehörde zunächst als Prüfexemplar zur Verfügung gestellt. Die Vereinbarung zur Baudurchführung, zur künftigen Unterhaltung und Erhaltung des neuen Anschlusses, zu den künftigen Eigentumsgrenzen sowie zur Ablöse zwischen Bundesstraßenverwaltung und Dritten wird dem RPF im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung vorgelegt.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Wir bitten um Darstellung der Sichtfelder im Plan. Sollten Werbeanlagen installiert werden, müssen diese so beschaffen sein und so angebracht werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf B 27 zu keiner Zeit beeinträchtigt wird. Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die B 27 gelangen kann. Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgetragen.	Das ist so im Bereich der neuen Zufahrt und allen anderen Anschluss-Flächen vorgesehen.
13.	RP Freiburg Ref. 21 (Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz) vom 20.11.2020	Anlass für die Planung ist die Absicht, im Gebiet mehrere an sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Biomarkt und Discounter) anzusiedeln. Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee beinhaltet keine sog. Agglomerationsregel, bei der mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, wie ein großflächiges Vorhaben bewertet werden. Die einschlägigen raumordnerischen Ziele des LEP (3.3.7 ff.) sind lediglich für großflächige Vorhaben anzuwenden. Daher liegt im konkreten Fall kein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung vor. Dennoch möchten wir auf folgende Punkte hinweisen: Klarstellend möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem im Gutachten dargestellten Einzugsgebiet um ein absatzwirtschaftlich abgegrenztes Einzugsgebiet handelt und dies deutlich von dem Raum zu unterscheiden ist, für den die Gemeinde Jestetten aus raumordnerischer Sicht eine Versorgungsfunktion übernimmt. In Bezug auf die Grundversorgung mit Lebensmitteln ist dies insbesondere die Gemeinde Jestetten selbst. Aus raumordnerischer Sicht übersteigt das vorhandene und geplante Einzelhandelsangebot die Versorgungsfunktion der Gemeinde Jestetten damit deutlich.	STN GMA Einzelhandelsgutachten: Zur Versorgungsfunktion s. o. Zur Umsatzumverteilung s. o.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Im Gutachten wird mehrfach darauf hingewiesen, dass die Planung auf weiterhin hohe Kaufkraftzuflüsse aus der Schweiz angewiesen ist. Bzgl. möglicher Beeinträchtigung der Nahversorgung der Gemeinde Jestetten selbst und insbes. der Gemeinde Lottstetten ist festzustellen, dass im Gutachten Umverteilungswerte in Höhe von 19 bis 20 % bzw. 26 % und damit weit über 10 % (ab denen i.d.R. mit Betriebsschließungen und in der Folge ggf. mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist) konstatiert werden. Eine Differenzierung nach den einzelnen Standorten bzw. Anbietern ist dem Gutachten jedoch nicht zu entnehmen. Als Begründung, dass trotz der hohen Umverteilungswerte nicht mit Betriebsschließungen zu rechnen ist, wird der durch die Schweiz überdurchschnittlich hohe Umsatz angeführt. Hier möchten wir kritisch darauf hinweisen, dass diese Sichtweise bedingt, dass die Kaufkraftströme zwischen Schweiz und Deutschland wieder ein derart hohes Niveau erreichen. Ob dies in Zukunft auch so sein wird, kann jedoch in Frage gestellt werden. Im Weiteren verweisen wir diesbezüglich auf die Stellungnahme des Handelsverbandes, der wir uns anschließen. Wir bitten in der Begründung dazulegen wie sich das Vorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jestetten einfügt bzw. in wie fern das Vorhaben mit den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept konform ist. Bezüglich der textlichen Festsetzung 1.3 möchten wir darauf hinweisen, dass in der Festsetzung ein Bezug zu der örtlichen Sortimentsliste herzustellen ist (Sortimentsliste z.B. Anlage der planungsrechtlichen Festsetzungen und bei der Verwendung des Begriffs „zentrenrelevanter Einzelhandel" auf die entsprechende Anlage verweisen). Darüber hinaus regen wir an, die Formulierung „im Übrigen gelten Ausnahmen für Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche" im Sinne der Bestimmtheit der Festsetzung zu präzisieren.	Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist bereits zulässig. Die Entwicklung zu einem Einzelhandelsstandort an integrierter Lage für gewerbegebietstypischen Einzelhandel mit maximal 800 qm Verkaufsfläche je Ladengeschäft ist raumordnerisch nicht relevant. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Gebietsfestsetzung GE ausgeschlossen. Die Gemeinde Jestetten ist Unterzentrum und übernimmt für die Nachbargemeinden Lottstetten und Dettighofen Versorgungsfunktionen. Es wurde geprüft und in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass die Grundversorgung in den benachbarten Gemeinden nicht gefährdet wird. Die Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird insgesamt überarbeitet. Die Sortimentsliste wird den planungsrechtlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt. Die Festsetzung wird sich an den bisherigen Festsetzungen orientieren und lediglich den Bereich Nahrungs- und Genussmittel neu zulassen.
14.	Regionalverband Hochrhein-Bodensee vom 16.11.2020	Der gesamte Geltungsbereich wird mit Ausnahme des östlichen Grünstreifens als Gewerbegebiet festgesetzt. Gegen diese Festsetzung bestehen keine Bedenken, da somit die Ansiedlung von	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.***

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		großflächigem Einzelhandel nicht möglich ist. Als Begründung zum Bebauungsplan wurde u.a. eine Auswirkungsanalyse erstellt. Hierzu ist anzumerken: Als Unterzentrum übernimmt Jestetten Versorgungsfunktionen für die Nachbargemeinden Lottstetten und Dettighofen. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu erwähnen, dass die Grundversorgung in allen Gemeinden (unabhängig von der zentralörtlichen Situation) gewährleistet sein soll und durch Neuansiedlungen nicht gefährdet werden darf. Aufgrund der räumlichen Lage kann Jestetten auch grenzüberschreitend eine gewisse Versorgungsfunktion für die direkt angrenzenden Gemeinden in der Schweiz übernehmen. Es ist jedoch nicht die Aufgabe des Unterzentrums die Versorgungsfunktion z.B. für die Stadt Schaffhausen zu übernehmen. Die Zonenabgrenzung in der Auswirkungsanalyse erfolgte unseres Erachtens ausschließlich aufgrund von betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Das beiliegende Gutachten unterscheidet hierbei ein deutsches Einzugsgebiet (Gebiet des GW Jestetten) sowie Einzugsgebiete (Zonen IIa und IIb) jeweils in der Schweiz. Wir weisen darauf hin, dass diese Abgrenzungen, wie bereits erwähnt, eine betriebswirtschaftliche Betrachtung darstellen. Der raumordnerische Verflechtungsbereich des Unterzentrums Jestetten ist deutlich kleiner zu fassen. Da die Plansätze 3.3.7 ff des Landesentwicklungsplanes (LEP) nur bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandel zu beachten sind und mit der vorliegenden Planung kein großflächiger Einzelhandel realisiert werden kann, ist diese - aus unserer Sicht - fehlende Betrachtung des raumordnerischen Verflechtungsbereichs (und damit verbundenen fehlen Aussagen zu den Zielen der Raumordnung - Plansätze 3.3.7 ff LEP) in der Auswirkungsanalyse ohne Bedeutung.	

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
15.	Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 20.11.2020	Gemäss § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Beachtung der wirtschaftlichen und der umweltschützenden Anforderungen, in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Auch sind Bebauungspläne benachbarter Gemeinden gemäss § 2 Abs. 2 aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Jestetten wie auch Neuhausen am Rheinfall gehören zur Agglomeration Schaffhausen und sind Mitglied im Verein Agglomeration Schaffhausen. Im Agglomerationsprogramm der 1. Generation (Agglomerationsprogramm, Schaffhausen plus, 2007, Umsetzungshorizont bis Ende 2027), aus dem auch Jestetten für den SBB-Bahnhof erhebliche Mittel erhalten hat, sind die verkehrsintensiven Einrichtungen ein bedeutendes Thema. Anlagen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte sind aufgrund ihrer Ausrichtung auf möglichst grosse Personenbewegungen massgebende Verkehrserzeuger. Das wirtschaftliche Interesse an der Einrichtung solcher Anlagen ist bei den Standortgemeinden nach wie vor gross und wird anerkannt. Dennoch bringen diese Anlagen, neben wichtigen Impulsen für die Siedlungsentwicklung, erhebliche Umweltbelastungen mit sich. Für die 7. Änderung des Bebauungsplans «Schaffhauser Strasse - Saarstrasse» erstellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH am 5. Februar 2020 ein Gutachten, das die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters und ergänzender Fachmärkte in Jestetten analysiert. Aus diesem gehen unter anderem die Zahlen für die Abstellplätze hervor (vgl. Gutachten, S. 36). Die Anzahl der Abstellplätze wird im Agglomerationsprogramm Schaffhausen als quantitativer Indikator für die Einstufung von verkehrsintensiven Einrichtungen herangezogen. Die Neuansiedlung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie die ergänzenden Fachmärkte führen in der Summe der Abstellplätze zur Einstufung als verkehrsintensive Einrichtung (Schwellenwert grösser 300 Abstellplätze).	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden zurückgewiesen.*** Die Planänderung zielt auf eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandorts in Richtung östlichem Ortseingang ab. Die Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof trägt zu einer nachhalten Verkehrsentwicklung bei. Durch die Nutzung des attraktiven Schienenverkehrsangebots Richtung Zürich, Schaffhausen und Singen können individuelle PKW-Fahrten durch den öffentlichen Verkehr substituiert werden. Die Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück, die sich bei Einzelhandelsbetrieben maßgeblich nach der Verkaufsfläche richtet, ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Die Bewirtschaftung privater Parkplätze bzw. die Erhebung von Parkgebühren ist Sache des Grundstückseigentümers.

	Behörden	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Der Verein Agglomeration Schaffhausen hat Maßnahmen bei der Ausgestaltung von verkehrsintensiven Einrichtungen ergriffen. So spricht sich die Agglomeration für eine flächendeckende Parkgebühr aus, damit bei allen Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen die gleichen Voraussetzungen bestehen (vgl. Agglomerationsprogramm Schaffhausen plus, S. 97). Das Parkraummanagement ist als Massnahme Nr. 56 des Agglomerationsprogramms 1. Generation vorgesehen. Die Entwicklung eines grösseren Einkaufsgebiets ohne Parkplatzbewirtschaftung ist daher ohne eingehende Begründung für ein Abweichen kaum mit den Zielen des Agglomerationsprogramms 1. Generation zu vereinbaren. Aus diesem Grund und unter Anlehnung an § 2 Abs. 2 BauGB empfiehlt die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, die Einführung einer flächendeckenden Parkplatzbewirtschaftung in Jestetten zu prüfen. Mit dieser Massnahme wäre die 7. Änderung des Bebauungsplans im Einklang mit dem Schaffhauser Agglomerationsprogramm 1. Generation sowie § 2 Abs. 2 BauGB. Der Gemeinderat bedankt sich nochmals für die Gelegenheit zur Änderung des Bebauungsplans Stellung nehmen zu dürfen und steht Ihnen für allfällige Fragen selbstverständlich gern zur Verfügung.	

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
1.	Bürger vom 16.10.2020		***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.***
		1. Anhebung des Geländeniveaus In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die Begrünung östlich des Geländes mit bzw. auf einem kleinen Erdwall erfolgen könnte, was Lärmemissionen, der zum Baugebiet Dankholz hin „offenen" Parkplätze zumindest etwas reduzieren würde.	(siehe auch Ziff. 1.5 - Behörden) Zu diesem Thema wird das Lärmgutachten ergänzt. Aus Gründen der Topographie ist u.E. ein kleiner Erdwall nicht zielführend.
		2. Standort Imbiss Dieser Standort ist aus verkehrstechnischer Sicht denkbar ungünstig, lädt er doch förmlich zu widerrechtlichem Parken an Straßenrand und Gehweg bzw. im Ein- und Ausfahrtsbereich des Geländes ein. Zudem ist mit abruptem Abbremsen durch Zufallskunden zu rechnen. Es soll bisher schon vorgekommen sein, dass 40- Tonnen Kies-LKW's bis vor den Imbiss gefahren sind.	Da bereits im Gemeinderat kritische Stimmen zum Kiosk geäußert wurden und deshalb entschieden wurde, dass dieser Kiosk zwingend 2-geschossig sein müsse, dieses aber von der Fa. Lidl abgelehnt wird (siehe Ziff. 6 unten), soll der Kiosk verlagert werden und wie bereits heute im hinteren Bereich, z.B. vor dem Fressnapf angeordnet werden.
		3. Verkehrstechnische Anbindung Ist eine zusätzliche Anbindung des Geländes seitens Bahnhof für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen? Werden die Bedürfnisse der Fußgänger und Radfahrer im Bereich der B27 entsprechend berücksichtigt?	Der Zugang vom bzw. zum Bahnhof wird ergänzt.
		4. Umsetzung des Vorhabens Gesetzt den Fall, dass die Änderung nicht genehmigt oder aus sonstigen Gründen nicht umgesetzt werden kann. Welche Konsequenzen ergäben sich aus solch einer Situation?	Dann bleibt alles so, wie es jetzt ist. Die Verlagerung der Fa. Melzer ins Gebwerbegebiet wird dann zumindest kurzfristig nicht erfolgen.
		5. Allgemeine Bemerkung Wie Sie sicher auch wissen, führt das Vorhaben in großen Teilen der Bewohner auf Skepsis und Unverständnis. ,,Noch mehr Lebensmittelgeschäfte, wozu". Was es für Jestetten bedeuten würde ohne Schweiz zu leben, hat allerdings der Lockdown im Frühjahr gezeigt. Bedauerlich ist, dass es die Gemeinde einfach nicht schafft, die An-	Kenntnisnahme

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		ziehungskraft der Discounter zu nutzen und den Ort als Ganzes attraktiver zu machen und dies nicht nur für Discounterkunden. Wofür steht und was verbindet man mit Jestetten? Eigentlich nur die Discounter und das ist zu wenig. Es ist kein Plan und keine Systematik erkennbar, was und wohin die Gemeinde will.	
2.	2 Bürgerinnen vom 06.10.2020	Mit großem Interesse haben wir den Artikel „Lidl wird Nachbar von Aldi" im Südkurier vom 29. September 2020 gelesen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein weiterer Discounter angesiedelt werden soll. Die Schaffhauser Straße ist bereits links und rechts reichlichst bestückt mit selbigen. Kik, Teddy, Aldi, Penny, DM, eine zusätzliche Filiale im Dorf nicht zu vergessen. Im Artikel ist die Rede von dem Bebauungsplan, der keinen zentrenrelevanten Einzelhandel zulässt. Die Discounter, die oben angeführt sind, bieten jedoch immer wieder sogenannte „Nicht- innenstadtrelevante Artikel an. Seien es Pflanzen, Heimwerkerbedarf, Elektro-und Haushaltgeräte, Möbel, etc. Natürlich werden diese Artikel als sogenannte „nur vorübergehend im Sortiment" Produkte angeboten und verkauft. Müsste in dem Fall die Gemeinde nicht tätig werden und dies unter Hinweis auf den Bebauungsplan untersagen? Es ist auch zu bezweifeln, dass der Discounter Lidl sich auf Nicht Innenstadtrelevante Artikel beschränkt. Ist er doch in erster Linie im Lebensmittelsektor tätig. Außerdem wagen wir es zu bezweifeln, dass es bei den angegebenen Quadratmeterzahlen bleibt. Eine weitere Frage drängt sich auf: wie kann jemand eine Prognose bezüglich der zusätzlich zu erwartenden Fahrzeuge abgeben? Untersuchungen, deren Grundlagen unbekannt sind, sollte man nicht zu viel Gewicht beimessen. Es sei denn der Gemeinderat besitzt Informationen, die der Bürger nicht hat. Am Rande bemerkt: was kostet die Sanierung einer Straße, die täglich von 18.000 Fahrzeugen (neu 6(/..ec,c [.e,'r) dann angeblich 18.300) befahren wird? Da das Argument mit den Arbeitsplätzen sicherlich angeführt wird, ist es interessant zu erfahren, wie viele Arbeitsplätze (LOKALE, keine Hauptsitz-, Nebensitz- Untersitz etc.) es bei den Discountern gibt.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*** Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist zulässig und bereits vorhanden. Die Planänderung zielt darauf ab, den bestehenden Einzelhandelsstandort für das Sortiment Lebensmittel in Richtung östlichem Ortseingang zu erweitern. Nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde soll Einzelhandel in der Ortslage bzw. im Ortszentrum und nicht auf der „grünen Wiese" angesiedelt werden. Die Kaufkraft innerorts soll gehalten und die wohnortnahe Versorgungmit Lebensmitteln in der Gemeinde gesichert werden. Die Randsortimente für die Lebensmitteldiscounter bzw. den Biomarkt werden begrenzt. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden geprüft. Insbesondere wurden die Verkehrsbelastungen durch den Neuverkehr ermittelt und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Abzweigungen der B 27) geprüft. Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil der Planung und wird offengelegt. In der Gemeinde Jestetten ist der Einzelhandel seit Jahrzehnten die dominierende Wirtschaftsbranche, die maßgeblich zum Gewerbesteueraufkommen beiträgt. Aus Gründen des Steuergeheimnisses ist es der Gemeinde verwehrt, detailliertere Auskünfte zu geben.

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Dann wäre es vielleicht auch noch interessant zu erfahren, wie hoch die Summe der Gewerbesteuer ist, die die Discounter entrichten. Jestetten hat einmal über mehrere kleine Geschäfte verfügt. Diese sind im Discounter Paradies untergegangen. Stellen Sie sich vor, die für Ihre Geschäftspolitik Konstanten (Schweizer Kunden, Champions League, Wechselkurs, Besteuerung auch hier etc.) wandelten sich in Variable. Der Letzte macht das Licht aus. Die kleinen Geschäfte machen nicht mehr auf. Darum unser Vorschlag: ändern Sie den Slogan „Brücke zur Schweiz" oder „Tor zur Schweiz" in ,,Einkaufszentrum der Schweiz mit Dorf" um.	Die Lebensmitteldiscounter, der Drogeriehandel und Filialisten sind Kundenmagnete und tragen zur Standortsicherung für die inhabergeführten Familienbetriebe bei. Die Größe der Verkaufsfläche ist zum einen durch die Ausweisung des Gewerbegebiets begrenzt, hier sind max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig. Außerdem wird dies zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde festgelegt.
3.	Bürger vom 18.10.2020	Ich möchte ein paar Bedenken zur Neuansiedlung des Lidl Marktes machen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Märkte in Jestetten regelmäßig zu klein geplant werden. Wie viel Qm Verkaufsfläche hat Aldi? In diesem Markt ist es möglich, sich Corona konform zu bewegen und einzukaufen. Die Situation im Lidl Markt kann man in Lottstetten selbst erleben. Ich kenne einige Jestetter Bürger die wegen der Enge im Markt seit Corona dort nicht mehr einkaufen. Das Sortiment von Lidl / Aldi ist vergleichbar und der neue Lidl Markt definitiv zu klein . Ich erinnere mich an die Diskussion zu KIK und Tedi, der Gemeinderat hat die Stellplatzfrage diskutiert, aber falsch entschieden. Diese Märkte hätten im Rest von Deutschland sicher mit den bereit gestellten Stellplätzen ausreichend Parkraum und genügend Verkaufsfläche. Jestetten ist in diesem Bereich eine Ausnahme. Zu eng und unübersichtlich sind beide Märkte. Die Anlieferung erfolgt über den Ladeneingang in der Friedhofstr . - Chaos pur - Diesen Fehler sollte man bei der Neuplanung von Lidl nicht machen. Auch der Neukauf fällt in die Kategorie zu eng und zu klein. An der Kasse muss man quer durch den Laden anstehen. Und das bei Corona Abständen. Das ist auch bei Aldi zu beobachten, obwohl sie einige Kassen mehr und die größte Verkaufsfläche in Jestetten haben. Es ist genügend Land vorhanden um den neuen Lidl Markt mit einer Fläche zu bauen, dass Einkaufen auch ein Erlebnis ist und	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.***

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		man keine Angst haben muss sich mit Corona zu infizieren. Auch für weitere Parkplätze ist genügend Fläche nach Osten vorhanden.	
4.	Bürger vom 29.10.2020	Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB abgeschlossen werden. Ist nach dem Abbruch des Melzer Gebäudes eine Bodenprüfung nach §1(6) Nr.7a) BauGB vorgesehen? Grundsätzlich bin ich gegen weitere Ansiedlung von Discountern. Dies aus folgenden Gründen: • Es ist eine noch höhere Verkehrsbelastung auf der B27 zu erwarten was alleine schon aus Umweltschutzgründen in Frage zu stellen ist. • Jestetten hat bereits 3 Discounter was für die Größe dieser Gemeinde schon überdimensioniert ist. • Der Verschmutzungsgrad durch alle diese großen Geschäfte ist heute schon sehr hoch. Keiner kümmert sich so recht um der Müllaufnahme um diese Geschäfte, auch nicht die Gemeinde. Gäbe es eine Rangordnung zur Umweltbeeinträchtigung dann wäre die: - KiK-Teli, Penny, EDEKA, Aldi und dm. • Noch mehr Störung des Durchgangsverkehrs und somit höhere Lärm- und Luftemissionen. • Noch mehr Discounter bedeutet noch mehr LKW's und dies auch an Sonn- und Feiertagen. • Lidl ist bereits in Lottstetten ansässig, reicht das etwa nicht? • Anlieferungen auch außerhalb genehmigter Anlieferzeiten (EDEKA). • Die Dichte von Discountern wie sie Jestetten vorzuweisen hat ist ökologischer Irrsinn oder Größenwahn. Wo bleibt da die Vernunft? Ich bin der Meinung, dass die Gemeinde erst einmal die vorhandenen Probleme lösen müsste bevor man sich neue schafft.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*** Auch wenn die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB entfällt, werden dennoch gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in einem Umweltbeitrag berücksichtigt. Die Fläche unter dem Gebäude ist als B-entsorgungsrelevant eingestuft. Dies wird in den BP aufgenommen. Beim Abriss sind hier die gesetzlichen Vorgaben zwingend zu beachten. Die Verkehrsbelastung wird nach dem vorliegenden Gutachten nicht spürbar höher. In erster Linie ist hier von einer Umverteilung auszugehen. Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil der Planung und wird offengelegt. Der Einzelhandel ist seit Jahrzehnten die dominierende Wirtschaftsbranche in Jestetten. Die aus kommunaler Sicht wünschenswerte Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gelingt nicht wegen des fehlenden Arbeitskräftepotenzials. Die Planung ermöglicht die Umsiedlung und Erweiterung des ortsansässigen Caravan-Unternehmens mit Werkstatt ins Gewerbegebiet Rheinauer Breite sowie die Stärkung des Einzelhandelsstandortes.

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Gedanken muss sich wer auch immer darüber machen wie man die Staus an den Zollübergängen sowohl in „Solgen und Hard" infolge der Abstemplung der Mwst-Rückvergütungen vermeidet. Werden mehr Discounter in Jestetten angesiedelt dann Bedarf es einer separaten Spur an den Grenzübergängen zur Abwicklung des Einkaufstourismus. Es kann nicht sein, dass die übrigen Verkehrsteilnehmer deswegen im Stau stecken bleiben. Ich hoffe, dass meine Einwände/Anmerkungen in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.	Die Anlieferung wird im Baugesuch auf bestimmte Zeiten begrenzt. Anlieferungen außerhalb dieser Zeiten sind nicht zulässig und können unterbunden werden.
5.	Bürger vom 30.10.2020	Ich nehme Bezug auf die Veranstaltung vom 15.10.2020 über die 7. Änderung des Bebauungsplans an der Schaffhauser- Saarstraße und sende dieses Schreiben an Sie und die Fraktionssprecher und würde mich über eine Behandlung im Gemeinderat sehr freuen. Anlässlich der Veranstaltung habe ich darauf hingewiesen, dass einer der Projektbeteiligten den Bebauungsplan in der Zukunft kippen könnte, um die geplante Verkaufsflächengrenze von 800 m2 für die Geschäfte auszuhebeln. Dies wurde von der Städteplanerin Frau Nocke mit dem Hinweis abgetan, dass dies der Firma LIDL in Lottstetten bis vor das Bundesgericht auch nicht gelungen ist. Nach meinen Abklärungen mit Baurechtanwälten ist es in unserem Fall aber sehr wohl möglich, dass größere Flächen vor Gericht erstritten werden. Das wäre aber im Vorfeld sehr einfach zu verhindern. Bitte lassen Sie mich kurz erläutern worin die große Gefahr besteht: Wie im Gutachten der GMA beschrieben, rechnet man mit einem sehr erfolgreichen Fachmarktzentrum auf dem Areal. Es wird auf Seite 5 mit einem jährlichen Umsatz von 17,9 Mio. € allein für den neuen Lidl Markt in Jestetten gerechnet. Das bedeutet im Schnitt ca. 60.000 € Umsatz pro Tag an einzelnen Tagen am Wochenende wohl wesentlich mehr. Im selben Gutachten steht, dass eine durchschnittliche Lidl Filiale einen Umsatz von 6,4 Mio. € p.a. erzielt, d.h. dass der Lidl in Jestetten also fast dreimal so viel umsetzen wird wie	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.***

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		eine „normale" Filiale auf 870 m2 Verkaufsfläche. Also könnte Lidl bestrebt sein, die Verkaufsfläche auf das im Gutachten auf Seite 19 beschriebene Standardmaß von 1400 m2 zu vergrößern. Und damit nochmal Umsatzsteigerungen und Mehrverkehr erzielen. Bei der geplanten Gebäudefläche im Verhältnis zur Verkaufsfläche (ca. 2000m2 zu 800 m2) spricht einiges für diese Befürchtung. Die anderen Einzelhändler könnten ähnliche Gedanken haben. Sobald der neue Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist und die darauffolgenden Baugesuche genehmigt worden sind, würde versucht den Bebauungsplan vor Gericht für ungültig zu erklären. Dies kann sowohl aus formalen wie auch aus inhaltlichen Gründen Erfolg haben und wurde in der Vergangenheit nahezu von allen Einzelhändlern wie ALDI oder Lidl versucht. Manchmal ohne Erfolg, manchmal erfolgreich. Googeln Sie einfach „Discounter kippt Bebauungsplan" und Sie erhalten 48.000 Suchtreffer. Wie bereits mitgeteilt, sehen die Anwälte entsprechende Angriffspunkte. Um dieses unfaire Spiel zu verhindern, bitte ich nochmals darum, auf den Grundstücken einfach entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen die die Verkaufsfläche begrenzt. Dann hätte ein Angriff auf den Bebauungsplan keine Chance auf Erfolg und der Wille des Gemeinderates wäre rechtlich gesichert. Ich bitte Sie recht herzlich, diese Anregung aufzunehmen und entsprechend im weiteren Verfahren einzubringen.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zu. Zusätzlich sollen im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen getroffen werden. Die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch wird nicht als zielführend gesehen. Die Erteilung einer Baugenehmigung erfolgt unbeschadet privater Rechte. Der Bauherr muss nicht einmal Grundstückseigentümer sein und die Behörden nehmen keine Einsicht ins Grundbuch.
6.	Lidl vom 13.11.2020	Wir nehmen Bezug auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans "Schaffhauser Straße - Saarstraße". Im Hinblick auf die ausliegenden Unterlagen möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.***
		Begründung in der Fassung vom 24.09.2020 » Seite 2-7: Die Kopfzeile müsste auf die "7. Änderung" angepasst werden.	Die Kopfzeile wird korrigiert.
		» Seite 2: Wenn wir Sie bei der Bürgerinformation richtig verstanden hatten, war der Anlass der Änderung nicht die Fa. Lidl, sondern der	Die Begründung wird angepasst.

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		Veränderungswunsch der Fa. Melzer in Kombination mit dem Verkauf des Geländes an einen Investor und dadurch dann die Ansiedlung eines Biomarktes und Lidl.	
		» Seite 4: Nach unserem Dafürhalten besteht kein Grund für eine zwingende Zweigeschossigkeit von Gebäude 4 (Imbiss). Wir müssen das Objekt auch entsprechend vermieten können und es ist fraglich, inwiefern ein zweites Geschoss durch den künftigen Mieter wirtschaftlich zu betreiben wäre. Um sich diese Option zu wahren, wären wir mit der Option auf zwei Geschosse einverstanden.	Der Standort des Kiosk wurde von Verwaltung und Planern nochmals kritisch geprüft. Die von einem Bürger vorgetragenen Einwendungen von der Problematik des Standorts direkt an der Straße wurden bestätigt. Deshalb wird erwartet, dass ein anderer Standort im hinteren Grundstücksbereich vorgelegt wird.
		» Seite 5: Wir möchten davon abraten, die Stellplätze mit PV-Anlagen zu überbauen. Die Großzügigkeit der Parkplatzanlage und auch der Komfort der Kunden beim Parkvorgang wird voraussichtlich stark eingeschränkt. Auch wird die Sichtbarkeit der hinten liegenden Märkte wird beeinträchtigt.	Von der Überstellung der Parkplätze mit PV-Anlagen wird nicht abgerückt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Landesregierung jetzt den Entwurf des Klimaschutzgesetzes zur Anhörung freigegeben hat. Es sieht unter anderem vor, dass auf neuen Nicht-Wohngebäuden sowie über Parkplatzflächen ab 2022 Photovoltaik-Anlagen installiert werden **müssen**.
		» Seite 7: Die Annahme eines Wohngebietes gegenüber unseres Planstandortes war tatsächlich nicht korrekt. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Das Schallgutachten wurde entsprechend überarbeitet und liegt in seiner finalen Fassung vor. Wir lassen es Ihnen zeitnah zukommen.	Das Schallgutachten liegt der Gemeinde bisher nicht vor.
		<u>Textteil in der Fassung vom 24.09.2020</u> » Seite 9: Ist es wirklich notwendig, auf das Abbruchverbot vom 1. März bis 30.09. im Textteil hinzuweisen?	Im Plangebiet wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) an einem Gebäude zwei Bruten des Haussperlings festgestellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden daher Maßnahmen zum Schutz der Art erforderlich. Um den Abbruch von Gebäuden aber auch außerhalb des Zeitraums 1.10. bis 29.02. potenziell zu ermöglichen, werden die Unterlagen dahingehend ergänzt, dass ein Abbruch von Gebäuden außerhalb dieser Zeit nach vorheriger Kontrolle durch einen Ornithologen möglich ist.

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		» Seite 11: Die Mächtigkeit des Gründach-Substrats von 10 cm ist aus unserer Sicht unverhältnismäßig zu den erhöhten Statikkosten und dem Mehrwert für die Umgebung im Verhältnis zu weniger mächtigen Aufbauten. Wir sehen eine Mächtigkeit des Substrats von maximal 6 cm oder einer Mächtigkeit des Gesamtaufbaus von maximal 10 cm als vertretbar an.	Die Statik ist nachgewiesenermaßen hier nicht relevant und auch bei einer Stärke des Gesamtaufbaus von mind. 10 cm handelt es sich noch um eine extensive Begrünung. Die Schichtdicke ist aber u.a. neben der Schaffung von Lebensraum und aus klimatischen Gründen insbesondere für die Gewährleistung einer wasserspeichernden und abflussverzögernden Wirkung bedeutsam, so dass die Flächen in der Bilanz des Regenwasserabflusses mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5 nach DIN 1986 berücksichtigt werden können.
		» Seite 14: Unter Punkt 2.1 ist von den "nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet' die Rede. Dies müsste auf ein GE angepasst werden.	Die Korrektur wird vorgenommen.
		» Seite 15: Ein nicht leuchtender Werbepylon ist nicht in unserem Sinne. Ein beleuchteter Werbepylon ist absolut notwendig.	Der Pylon darf beleuchtet sein, dies ist auch bei den anderen Märkten so. Die Feststzung der Größe wird nochmals kontrolliert und ggfs. geändert.
		<u>Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.09.2020</u> » Die Gebäudeabtrennung von Gebäude eins und zwei (Fressnapf-Lid!) ist auf der falschen Seite der Anlieferung.	Die Trennung wird korrigiert.
		» Baufenster Gebäude 1: Ist trotz Versatz eine Überdachung möglich? Dies ist unsererseits geplant und auch in Ihre Richtung kommuniziert.	Für die Überdachung wird ein Baufenster ergänzt.
		» Die Terrasse von Gebäude vier soll Richtung Parkplatz ausgerichtet sein, nicht in Richtung Gebäude drei. Wir bitten, dies zu berücksichtigen	Die Terrasse ist nicht im Plan eingetragen.
		» Die Grünfläche bei der zweiten Parkreihe des Fressnapf ist genau in die voraussichtliche Schleppkurve des LKW geplant. Selbst wenn der LKW die Kurve fahren kann, müsste er "schief' zurückstoßen -	Da der Kiosk nochmals verschoben werden soll, wird hier sicher eine Korrektur erfolgen.

	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Stellungnahme Planer und *Beschlussvorschläge*
		auch dies lässt erhöhte Anfahrschäden erwarten.	
		» Insgesamt sind im zeichnerischen Teil nun entgegen der ursprünglichen Planung doch vereinzelt Grünflächen vorgesehen. Wir hatten dies in Ihren ursprünglichen Ausführungen nicht so aufgefasst. Sie führten aus, dass kleine Grünflächen auf Parkplatzanlagen gar nicht bis schwer ansehnlich zu unterhalten sind. Der Grünstreifen in Richtung Dankholz-Areal soll ja genau dafür angelegt werden. Durch die Grünflächen sind zudem 8 Parkplätze weniger möglich, was wiederum negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes hat. Wir würden es begrüßen, wenn man die Grünflächenplanung rein auf die Randbereiche beschränkt.	Es wird ein Begrünungskonzept erwartet, dies muss vor der Offenlage vorliegen. Es kann nicht sein, dass die gesamte Fläche versiegelt wird und nur ein Randbereich begrünt wird. Die Grünflächen sollen selbstverständlich so angeordnet werden, dass keine funktionalen Beeinträchtigungen entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wegfall von Begrünungen nur dort vorgesehen war, wo PV-Anlagen aufgestellt werden.
		» Wir bitten um Berücksichtigung einer Tiefgaragen-Zufahrt bei Gebäude 3 (Biomarkt).	Das RP Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr schreibt in seiner STN vom 16.11.2020: *„Aus der Begründung zum BP/an geht hervor, dass zusätzlich zum eingezeichneten neuen Anschluss mit Linksabbiegespur, eine weitere vorhandene Zufahrt als Anschluss zu einer Tiefgarage ausgebaut werden soll. Der Systematik des Gebietes folgend, ist für eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung ebenfalls die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich.* *Wir bitten um Darstellung im Plan.* *Wir empfehlen, aufgrund der sehr nahe aufeinanderfolgenden Linksabbiegespuren, die Erschließung der Tiefgarage über den bereits vorgesehenen und im Plan dargestellten neuen Anschluss."* siehe Stellungnahme zu Nr. 12 – Behörden - RPF Bei der bisherigen Zufahrt zur Tga, die uns bisher nicht detailliert vorliegt, ist die Baulast zugunsten der Zufahrt zu den Stellplätzen der Praxis Dr. Hamm mit einer Länge von ca. 13 m zu beachten. In diesem Bereich wäre noch kein Gefälle möglich.

Gaienhofen, den 30.11.2020 (5), 11.01.2021 (6,5 - 3 Vorbereitung und 3,5 Besprechung in Jestetten), 12.01.2021 (3), 18.01.2021 (1), 03.03.2021 (5), 09.03.2021 (3)
Dipl.-Ing. Bettina Nocke, Prof. Dr. R. Sparwasser, Freiburg, Faktorgrün, Rottweil, Planungsbüro + Vermessungsbüro Kaiser, Waldshut-Tiengen