

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS HARDHEIM-WALLDÜRN

BETREFF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 – 10. ÄNDERUNG (BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND SONDERGEBIET SPANGEL – 2. ÄNDERUNG)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	27.03.2024	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Sachgebiet Oberirdische Gewässer sowie Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten • FD Forst • FD Gewerbeaufsicht • FD Gesundheitswesen • FD Straßen • FD ÖPNV • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	27.03.2024	1. Der Flächennutzungsplan, bedarf daher der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bezüglich des für die Möbelhaus-Erweiterung nicht eingehaltenen Kongruenzgebotes wird derzeit ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Dessen positiver Ausgang ist für den Feststellungsbeschluss abzuwarten.	Mit Entscheidung vom 12.04.2024 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Zielabweichung zugelassen.
			3. In der Begründung wird unter Ziff. 1.1, 5.2 und 6.1 ein geplanter Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.700 m ² erwähnt. Tatsächlich wird derzeit aber ein Lebensmittel- und Getränkemarkt von max. 1.800 m ² geplant und im zurzeit im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Spangel - 2. Änderung“ berücksichtigt. Wir bitten dies in den Flächennutzungsplannunterlagen entsprechend zu ändern.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird korrigiert.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>4. Umweltprüfung – Umweltbericht</p> <p>Für diese FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Anlage 1 des BauGB zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB ist grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Den bisher vorgelegten Unterlagen lag noch kein Entwurf eines Umweltberichts bei. Wir gehen nach Nr. 7.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung davon aus, dass die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hardheim-Walldürn die Umweltprüfung durchführen und dazu einen Umweltbericht erstellen wird, in dem die ermittelten und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.</p> <p>Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind für die vorgesehene FNP-Änderung formal betrachtet keine erhöhten bzw. keine besonders über das sonst übliche Maß hinausgehenden Anforderungen zu stellen.</p> <p>Der Umweltbericht hat dabei unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten zu integrieren und entsprechend ihrer Relevanz darzustellen. Für die FNP-Ebene kann hierbei auch eine redaktionell zusammenfassende Darstellungsweise gewählt werden.</p> <p>Der Umweltbericht hat die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge bzw. gutachterlichen Erkenntnisse zu berücksichtigen und entsprechend ihrer Relevanz darzustellen.</p> <p>Es dürfte sich aus unserer Sicht für die vorliegende FNP-Änderung anbieten, auf die Aussagen des Umweltberichts zu der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung der Stadt Walldürn zurückzugreifen. (Dabei kann gegebenenfalls eine durchaus summarische/komprimierte Betrachtungsweise gewählt werden.)</p> <p>Zu weiteren inhaltlichen Details bezüglich einzelner Umweltbelange wird im Übrigen ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise zur Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Als Umweltbericht wird der detailliertere Umweltbericht aus dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren herangezogen.</p>
			<p>Soweit es noch nicht geschehen sein sollte, ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Verfahren zu Flächennutzungsplänen bei der ortsüblichen Bekanntmachung zu § 3 Abs. 2 BauGB ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>
			<p>5. Klimaschutz</p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.</p> <p>In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird in Nr. 7.3 auf die Klimaschutzbelange kurz eingegangen.</p>	<p>Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Dabei werden einzelne Punkte angesprochen, die in Anbetracht der Situation einer Flächennutzungsplanänderung hinreichend erscheinen.</p> <p>Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch zu erstellenden Umweltbericht auch aus umwelterischer Sicht ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingegangen wird.</p> <p>Weitergehende Forderungen werden im Augenblick daher hierzu nicht vorgetragen.</p>	
	<p>Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>27.03.2024</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p> <p>Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der allgemeinen Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.</p> <p>Nach zu beachtender Rechtslage wäre zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine diesbezügliche Beurteilung zulässt (z.B. in Form einer Relevanz- oder Vorprüfung).</p> <p>Den aktuellen Verfahrensunterlagen waren dazu keine separaten Unterlagen mit näheren Angaben zu den betroffenen artenschutzrechtlichen Belangen beigefügt. In Nr. 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung wird u.a. auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ aus dem Jahr 2012 hingewiesen; im Übrigen wird eine artenschutzrechtliche Relevanz für die FNP-Änderung grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Untersuchung aus dem Jahr 2012 kann allerdings nicht mehr zu Grunde gelegt werden. Nach verwaltungsgerichtlich gesicherter Rechtsauffassung können Artenschutzdaten längstens bis zu 5 Jahren herangezogen werden. Zum Verfahren zu untersuchen ist der aktuell anzutreffende Istzustand im Plangebiet.</p> <p>Eine bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit von Eingriffen bewirkt nicht, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgesetzt wäre.</p> <p>Ebenso kann kein pauschaler Ausschluss von Artenvorkommen vorgenommen werden.</p> <p>Von unserer Seite wird aufgrund des baulichen Bestands und der aktuellen Nutzung zwar kein allzu hohes Konfliktpotenzial gesehen; dies ist jedoch zumindest durch eine aktuelle Untersuchung näher zu betrachten und gegebenenfalls zu bestätigen. Im vorliegenden Fall kann aus unserer Sicht dabei auf die zu der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung gewonnenen Erkenntnisse zurückgegriffen werden.</p> <p>Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen könnten redaktionell mit dem Umweltbericht verknüpft werden (z.B. in Form eines eigenen Kapitels oder als Anhang zum Umweltbericht). Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen.</p> <p>(Gegebenenfalls dabei zu erwartende Vermeidungs-, Schutz- und CEF-Maßnahmen, werden dann im Detail auf der Ebene des parallel geführten Bebauungsplans rechtlich verbindlich festzulegen sein.)</p> <p>Dementsprechend genügen für die FNP-Unterlagen im Parallelverfahren solche Erläuterungen, woraus hervorgeht, dass die Artenschutzbelange (in nachgelagerten Verfahren) zu bewältigen sein werden.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir weisen darauf hin, dass die Fragen zum Artenschutz vor dem Feststellungsbeschluss über die FNP-Änderung grundsätzlich geklärt sein sollten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Momentan kann zum Bereich Artenschutz wegen der fehlenden naturschutzfachlichen Unterlagen noch keine abschließende Aussage getroffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Auch auf der FNP-Ebene ist die Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in zumindest grundsätzlich Weise im Hinblick auf die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu thematisieren. Zur Erläuterung des für die FNP-Änderung zu erwartenden Kompensationsbedarfs bzw. zu den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich kann im vorliegenden Fall aus unserer Sicht auf die zum Bebauungsplan zu erstellende Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan der Stadt Walldürn zurückgegriffen werden. (Bei einem Änderungsverfahren beschränkt sich die Eingriffsermittlung auf neu zulässige bzw. zusätzlich entstehende Eingriffe, die über das bisher planungsrechtlich festgelegte Eingriffsmaß hinausgehen.) Aus den FNP-Unterlagen muss zur Eingriffsregelung grundsätzlich erkennbar werden, dass sich ein etwaiges Kompensationsdefizit im parallelen Bebauungsplanverfahren bewältigen lassen wird. Entsprechende Ausführungen hierzu können redaktionell mit den Darstellungen des noch zu erstellenden Umweltberichts verknüpft werden.	Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<i>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Bei angemessener Klärung zu o. g. Punkten und Ergänzung der Verfahrensunterlagen rechnen wir für das FNP-Änderungsverfahren nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt nicht mit dem Verbleib erheblicher naturschutzrechtlicher Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	27.03.2024	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden.	Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen und zur Versickerung können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht festgelegt werden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wird für das jeweilige Vorhaben auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,3 Hektar eingewirkt, ist nach § 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchV durch den Vorhabenträger für die Ausführung der Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch eine zertifizierte Stelle zu beauftragen, welche die Maßnahme fachgutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren hat. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutz wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben - insbesondere auf die DIN 19639 - verwiesen.</p> <p>Das einer BBB zugrundeliegende Bodenschutzkonzept (BSK) ist frühzeitig (spätestens 6 Wochen) vor Maßnahmenbeginn der zuständigen technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Maßnahmenbeginn ist 2 Wochen vor Beginn bei der Fachbehörde anzuzeigen.</p> <p>Die Dokumentation zur BBB ist der technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zeitnah, spätestens jedoch 2 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise zum Bodenschutzkonzept werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten.</p>
			<p>Eingriffe in diesen Bereich stellen Arbeiten in kontaminierten Bereichen dar. Gefährdungen des Schutzgutes Mensch können nicht ausgeschlossen werden. Weiter kann aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht ausgeschlossen werden, dass bei Vorhaben, die in den Untergrund eingreifen, verunreinigte Aushubmaterialien anfallen. Daher sind solche Erdbauarbeiten von einem umwelt- und bodenschutzrechtlichen Belangen erfahrenen Ingenieurbüro zu begleiten und zu überwachen.</p> <p>Werden bei Untergrundeingriffen/Erdbauarbeiten erdfremde bzw. verunreinigte Materialien angetroffen und/oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich/Fachdienst 2, Sachgebiet 2.14 - Wasser und Boden, über Art und Ausmaß der Verunreinigung/Auffälligkeiten zu informieren. Die dann erforderlichen Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Angetroffene auffällige Böden sind zu separieren, abfallrechtlich zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Entsorgung -gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben- zuzuführen. Der endgültige Entsorgungsweg ist im Vorfeld zwischen dem Fachgutachter und der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Die Tiefbauarbeiten sowie die Verwertung/Entsorgung des angefallenen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Überschüssige Aushubmaterialien sind ebenfalls, gemäß derzeit gültiger abfallrechtlicher Vorschriften, zu bewerten und geordnet zu entsorgen.</p> <p>Auf die seit 01.08.2023 geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen und sind allgemein zu beachten.</p>
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Verband Region Rhein-Neckar	04.04.2024	Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und Erweiterung des EDEKA-Marktes auf dem Grundstück Fist.-Nr. 6950/2 sowie die Erweiterung des Möbelhauses auf dem Grundstück Fist.-Nr. 6950/1 ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beabsichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Erweiterung Möbelhaus</p> <p>In Bezug auf die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses ist die Errichtung eines Neubaus neben dem Bestandsgebäude am östlichen Ortsrand von Walldürn geplant, durch den eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 5.470 m² auf zukünftig 7.480 m² ermöglicht werden soll. Laut Projektbeschreibung wird die Verkaufsflächenerweiterung in den Bereichen Wohn-, Küchen- und Gartenmöbel wirksam, während die Flächen für zentrenrelevante (250 m²) und nicht-zentrenrelevante Randsortimente (150 m²) flächenmäßig unverändert bleiben.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, für welches die entsprechenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu beachten sind. Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens wurden mit Blick auf die Einhaltung dieser Vorgaben in einer seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Auswirkungsanalyse (GMA, Juni 2022) untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das Kongruenzgebot aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) bzw. dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) nicht eingehalten wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gem. Plansatz 3.3.7.1 Z LEP soll die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. • Gem. Plansatz 1.7.2.3 Z ERP sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden. <p>Von einer Einhaltung des Kongruenzgebots ist gemäß Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg i.d.R. auszugehen, wenn nicht mehr als 30 % des voraussichtlichen Umsatzes von außerhalb des maßgeblichen Verflechtungsbereichs stammen.</p> <p>Im vorliegenden Fall geht der Gutachter von ca. 84 % Umsatzherkunft von außerhalb des Verflechtungsbereichs der kooperierenden Unterzentren Hardheim und Walldürn aus. Der im Einzelhandelserlass benannte Schwellenwert von maximal 30 % Kaufkraftzufluss wird damit erheblich überschritten. Somit ergibt sich der o. g. Konflikt der Planungsabsicht der Stadt Walldürn und des GVV Hardheim-Walldürn mit dem Kongruenzgebot, einem zu beachtenden Ziel der Raumordnung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund haben die Stadt Walldürn und der GVV Hardheim-Walldürn mit Schreiben vom 25. Januar 2023 bei der Höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe die Zulassung einer Zielabweichung beantragt.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung hat der Verband Region Rhein-Neckar mit Stellungnahme vom 06. Juni 2023 seine Zustimmung zu der Zielabweichung erteilt und dies u.a. damit begründet, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung – entsprechend der gutachterlichen Bewertung – zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Wettbewerbsmärkte im Einzugsbereich des Möbelhauses „Wohnfitz“ führen wird, weshalb die Grundzüge der Planung als unberührt betrachtet</p>	Die Hinweise zum Möbelhaus werden zur Kenntnis genommen. Mit Entscheidung vom 12.04.2024 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Zielabweichung zugelassen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>werden können. In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass der Umfang zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Randsortimente unverändert bleiben soll. Die zusätzliche Verkaufsfläche entfällt ausschließlich auf den Möbel-, Gartenmöbel- und Küchenmöbelbereich. Vor dem Hintergrund, dass durch die Erweiterung des Möbelhauses „Wohnfritz“ mit ca. 2 % der größte Anteil der Umsatzverteilung im benachbarten Mittelzentrum Buchen zu erwarten ist, wurde darüber hinaus aus Sicht des VRRN eine interkommunale Abstimmung der Städte Walldürn und Buchen im Zuge der Aktualisierung des bestehenden raumordnerischen Vertrages von 2011 (neue Verkaufsflächenobergrenze) für die Zustimmung zu einer Abweichung vom Kongruenzgebot vorausgesetzt. Dieser Vertrag wurde inzwischen von allen Vertragspartnern abgestimmt und unterzeichnet. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bezüglich des für die Möbelhaus-Erweiterung nicht eingehaltenen Kongruenzgebotes ist daher für den Satzungsbeschluss ein positiver Zielabweichungsbescheid abzuwarten.</p>	
			<p>Verlagerung des Lebensmittelmarktes Im Rahmen der vorliegenden Planung soll zudem ein großflächiger Einzelhandelsmarkt vom Standort Buchener Straße an den Standort „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ ins Umfeld des bestehenden Möbelhauses verlagert werden. Hierbei ist für den Bereich des EDEKA-Marktes die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, beschränkt auf die Sortimente Lebensmittel, Getränke und Bäckereihandwerk mit einer Verkaufsflächenbeschränkung von max. 1.800 m² (davon 1.200 m² Lebensmittel, 500 m² Getränke und 100 m² Bäckereihandwerk) vorgesehen. Im Begründungstext zu beiden Bauleitplänen ist im Kapitel „Planerfordernis“ von max. 1.700 m² Verkaufsfläche die Rede. Dies sollte den textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden. In diesem Zusammenhang soll gem. vorliegendem Gutachten (GMA, Juni 2022) am Altstandort des EDEKA-Marktes an der Buchener Straße Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel künftig ausgeschlossen werden. Hierzu wird seitens der Stadt Walldürn ein entsprechendes Bebauungsplanänderungsverfahren („Buchener Straße – 1. Änderung“) durchgeführt. Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist ebenso Gegenstand der o.g. raumordnerischen Vereinbarung zwischen der Stadt Walldürn, der Stadt Buchen und dem Verband Region Rhein-Neckar. Die nun vorgelegte Planung entspricht der darin vereinbarten Vorgehensweise. Daher kann vonseiten des Verbandes Region Rhein-Neckar der Planung unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass das laufende Zielabweichungsverfahren (Möbelhauserweiterung) von der Höheren Raumordnungsbehörde positiv beschieden wird.</p>	<p>Die Hinweise zum Lebensmittelmarkt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Entscheidung vom 12.04.2024 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Zielabweichung zugelassen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	12.04.2024	<p>Raumordnung</p> <p>Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Möbelhauses der Firma Wohnfitz GmbH sowie zur Verlagerung des örtlichen EDEKA-Lebensmittelmarktes geschaffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Möbelhaus Wohnfitz, welches derzeit mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 5.250 m² sowie 220 m² Außenverkaufsfläche für Gartenmöbel betrieben wird, plant aufgrund der positiven Entwicklung des Unternehmens, einer beabsichtigten Weiterentwicklung des Konzepts (Warenpräsentation, Kochschule) sowie des Bedarfs an zusätzlichen Lager-, Logistik- und Büroflächen die Erweiterung durch einen separaten Neubau östlich des Bestandsgebäudes. Im Zuge dieser Entwicklung ist vorliegend eine Erweiterung auf eine max. Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m² geplant, hiervon max. 6.250 m² für Möbel und max. 850 m² für Gartenmöbel, darüber hinaus max. 150 m² für nicht-zentrenrelevante Randsortimente sowie max. 250 m² für zentrenrelevante Randsortimente. - Darüber hinaus soll der bislang am Standort Buchener Straße ansässige EDEKA-Lebensmittelmarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche (VKF) von 1.020 m² soll ins Umfeld des Wohnfitz-Möbelhauses verlagert und auf eine VKF von max. 1.800 m² erweitert werden, davon 1.200 m² für Lebensmittel, 500 m² für Getränke und 100 m² für Bäckereihandwerk. <p>Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche im Umfang von ca. 3,92 ha. Im Bereich des Möbelhauses soll das rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelhäuser“ in nördliche Richtung erweitert und die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf max. 7.500 m² erhöht werden. Im südlich angrenzenden Bereich, rechtskräftig festgesetzt als Gewerbegebiet mit Zulässigkeiten für kleinflächigen Einzelhandel in den Sortimenten Lebensmittel und Getränke, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte und Getränkemärkte“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.800 m² vorgesehen. Im südlichsten Teilbereich soll die Festsetzung als Gewerbegebiet bleiben, wobei Einzelhandel künftig nur als untergeordnete Nutzung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf max. 50 m² je Betrieb zulässig sein soll. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist laut Vorentwurf eine Darstellung von Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Möbel“ bzw. „Lebensmittel/Getränke“ vorgesehen. Die Änderungen umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 1,77 ha.</p>	Die Beschreibung des Inhalts der Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>Hinweis:</u></p> <p>An dieser Stelle sei angemerkt, dass sich mehrere Widersprüche zwischen den zeichnerischen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans und dessen Begründung ergeben. So ist im Vorentwurf die Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 7.500 m² vorgesehen. Auf S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch von einer Begrenzung auf max. 5.250 m² gesprochen, in der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Erweiterung auf 7.480 m² untersucht. Darüber hinaus wird in der Begründung auf S. 14 ausgeführt, dass maximale und sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen Verwendung finden, was sich in den Festsetzungen nicht widerfindet. Die genannten Widersprüche sollten im Offenlageentwurf beseitigt werden. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Beachtung der untenstehenden Anmerkungen zur Festsetzungs-/Darstellungssystematik.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Der Widerspruch in den Unterlagen zum Bebauungsplan wird beseitigt. Die max. Verkaufsfläche für das Möbelhaus wird entsprechend der Auswirkungsanalyse auf 7.480 m ² korrigiert.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Vereinbarkeit mit den flächenbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u> In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist der Bereich nachrichtlich als Siedlungsfläche Gewerbe dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach insoweit nicht entgegen.</p>	<p>Die Vereinbarkeit mit den flächenbezogenen Vorgaben der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung</u> Da es sich bei den betreffenden Vorhaben um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, sind ferner die einzelhandelsbezogenen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und dem ERP von Bedeutung. Deren Einhaltung wurde gutachterlich geprüft, mit den nachfolgenden Ergebnissen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes</u> Die Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben durch den Lebensmittelmarkt wurde durch eine Auswirkungsanalyse (GMA, August 2022) geprüft. Das Gutachten geht von einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m² aus, davon 1.200 m² Lebensmittel und 500 m² Getränke inkl. der üblichen Randsortimente. Das Gutachten kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen: - Mit Blick auf das Zentralitätsgebot (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 1.7.2.2 ERP) wird konstatiert, dass das Vorhaben im gemeinsamen Unterzentrum Walldürn (zusammen mit Hardheim) zulässig sei - Hinsichtlich des Integrationsgebots (PS 3.3.7.1 LEP bzw. PS 1.7.2.5 ERP) geht der Gutachter formal betrachtet derzeit von einer nicht-integrierten, autoorientierten Lage aus. Aufgrund der sich durch die Verlagerung gegenüber dem Bestandsstandort jedoch aus regionalplanerischer Sicht verbessernden Lage und einer perspektivisch bis an den Standort heranrückenden Wohnbebauung wird das Vorhaben am betreffenden Standort insgesamt positiv bewertet. - Bezüglich des Kongruenzgebots (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 1.7.2.3 ERP) geht das Gutachten von einem Umsatzanteil von 84 % des Gesamtumsatzes aus der Stadt Walldürn aus, bei weiteren 7 % aus Höpfingen und 9 % Streuumsätzen. Demnach sei der Orientierungswert von mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich klar eingehalten. - Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot (PS 3.3.7.1/3.3.7.2 LEP bzw. PS 1.7.2.4 ERP) werden keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung erwartet. Die erwarteten Umsatzumverteilungen bewegen sich mit bis zu max. 8 % unterhalb der im Einzelhandels-erlass 2001 BW festgelegten Orientierungswerte. Den gutachterlichen Einschätzungen kann, wie bereits im Rahmen eines behördlichen Abstimmungstermins am 13.10.2022 vorgetragen, seitens der höheren Raumordnungsbehörde gefolgt werden. Zwischenzeitlich wurde die Planung um 100 m² Verkaufsfläche für einen Backshop ergänzt, was in o.g. Auswirkungsanalyse noch nicht geprüft wurde. Wir betrachten diese Erhöhung vor dem Hintergrund der Ergebnisse der o. g. Auswirkungsanalyse für unbedenklich. Insoweit sind keine regionalplanerischen Konflikte infolge der Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes zu erkennen. Im Rahmen vorlaufender Abstimmungen wurde als Voraussetzung für die Verlagerung des EDEKA-Marktes seitens des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) wie auch der Höheren Raumordnungsbehörde gefordert, dass die Einzelhandelsnutzung am Altstandort aufgegeben und</p>	<p>Die Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung bzgl. der Verlagerung des EDEKA-Lebensmittelmarktes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Änderung der Planung und Ergänzung um einen Backshop wirkt sich nur unwesentlich stärker in der Raumschaft aus, wie in der Auswirkungsanalyse prognostiziert. Regionalplanerische Auswirkungen sind auch bei einer geringfügigen Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche (Ergänzung Backshop) auszuschließen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>gemeinsamen Unterzentrums Hardheim/Walldürn bei nur 16%. Demnach konstatiert der Gutachter einen Konflikt mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot aus Landesentwicklungs- und Regionalplan.</p> <p>- Mit Blick auf das Beeinträchtungsverbot (PS 3.3.7.1/3.3.7.2 LEP bzw. PS 1.7.2.4 ERP) werden keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung erwartet. Die erwarteten Umsatzumverteilungen bewegen sich mit bis zu max. 2 % weit unterhalb des im Einzelhandelserlass 2001 BW festgelegten Orientierungswerts von 20 %. Das Beeinträchtungsverbot wird als eingehalten bewertet.</p> <p>Die gutachterlichen Einschätzungen werden seitens der Höheren Raumordnungsbehörde, wie bereits im Rahmen entsprechender Vorabstimmungen vorgetragen, für plausibel erachtet. Somit werden die einzelhandelsbezogenen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des Zentralitäts- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtungsverbotes eingehalten, nicht jedoch bezüglich des Kongruenzgebotes, bei dem sich ein Zielkonflikt ergibt.</p> <p>Zur Fortführung der Planung beantragten die Stadt Walldürn und der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn daher mit Schreiben vom 25.01.2023 die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar für das Vorhaben der Erweiterung des Möbelhauses Wohnfitz. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 12.04.2024 folgendermaßen entschieden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Hardheim-Walldürn beantragte Abweichung von im LEP 2002 Baden-Württemberg sowie im ERP festgelegten Zielen der Raumordnung bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (hier: Kongruenzgebot, Plansatz 3.3.7.1 Z LEP BW i.V.m. Plansatz 1.7.2.3 Z ERP) zwecks Erweiterung eines bereits ansässigen Einrichtungshauses wird zugelassen. 2. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgt für die gem. Antragsbegründung vorgesehene Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 7.480 m², hiervon max. 4.850 m² Verkaufsfläche für Möbel, max. 1.400 m² für Küchenmöbel und max. 830 m² für Gartenmöbel. Die bereits zulässigen max. 150 m² für nichtzentrenrelevante Randsortimente sowie max. 250 m² für zentrenrelevante Randsortimente sind von der Erweiterung nicht berührt und bleiben unverändert. <p>Die Zielabweichung wurde zugelassen, weil für das fragliche Vorhaben nachvollziehbar dargelegt wurde, dass die Funktionsfähigkeit der von dem Vorhaben betroffenen Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung innerhalb des vorhabenspezifischen Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die im ERP zum Ausdruck gebrachte Ordnung der regionalen Einzelhandelsstruktur wird aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Die Wirkungen des Vorhabens verteilen sich auf eine Vielzahl von Standorten, sodass das Vorhaben im Ergebnis als von untergeordneter Bedeutung und mit den Grundzügen der Planung vereinbar beurteilt wird. Ferner wird das Vorhaben als unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar beurteilt, da ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die Vorhaltung eines dem jeweiligen raumordnerischen Versorgungsauftrag adäquaten Angebotes verbleibt.</p>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Demnach liegen mit Blick auf das betroffene raumordnerische Kongruenzgebot die gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen „Nichtberührtsein von Grundzügen der Planung“ und „raumordnerische Vertretbarkeit“ vor, so dass eine Zielabweichung zuzulassen ist. Das vorliegende Vorhaben bewertet die Höhere Raumordnungsbehörde als Einzelfall, bei dem die spezifischen Angebotsmerkmale des Unternehmens zu einem ungewöhnlich großen Einzugsgebiet und einer entsprechend breiten Verteilung der sich ergebenden Auswirkungen führt.	
			Die vorgesehenen Festsetzungen tragen den Ergebnissen des Zielabweichungsverfahrens bislang noch nicht vollständig Rechnung. Diesbezüglich sollte die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses (derzeit 7.500 m ² vorgesehen) noch an die gem. Zielabweichung zulässige max. Gesamtverkaufsfläche von 7.480 m ² angepasst werden. Ferner sind die Vorgaben zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen noch entsprechend der Zielabweichungsentscheidung anzupassen.	Der Anregung wird im Bebauungsplanverfahren gefolgt. Die zulässige max. Gesamtverkaufsfläche wird auf 7.480 m ² reduziert und die Vorgaben zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen entsprechend der Zielabweichungsentscheidung angepasst.
			<u>Anmerkungen zur Festsetzungs- bzw. Darstellungssystematik</u> Im vorgesehenen Entwurf des Bebauungsplans ist bislang eine baugebietsbezogene Festsetzung der Verkaufsfläche vorgesehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten die maximalen Verkaufsflächen als grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahlen festgesetzt werden.	Der Anregung wird im Bebauungsplanverfahren gefolgt. Statt wie bisher vorgesehen maximale Verkaufsflächen festzusetzen, werden im Entwurf Verkaufsflächenzahlen festgesetzt.
			Hinsichtlich der Darstellung der Sonderbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplans ist anzumerken, dass der Bestandsbetrieb des Möbelhauses in der 07.03.2013 rechtskräftig gewordenen Änderung der 1. Fortschreibung des FNP 2015 für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ einschließlich der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche dargestellt wurde. Diese wurde in den seit 09.07.2022 rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 offenbar nicht übernommen. Da es sich um das spezifische Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens handelt, bitten wir jedoch um Darstellung der zukünftig zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Zusammenhang mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbel“.	Der Anregung wird gefolgt. Eine Darstellung der zukünftig zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Zusammenhang mit der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbel“ wird ergänzt.
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	04.03.2024	Bezüglich der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans 2030 haben wir keine Einwände oder Anregungen. Detaillierte straßenrechtliche Stellungnahmen (Anbauverbot, Neuanschlüsse) bleiben den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanungen vorbehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	28.02.2024	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ befindet sich bereits ein Hinweis zur Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden. Dies wird als ausreichend erachtet.</p>
			<p>Seitens der Bau- und Kunstdenkmalspflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	RP Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt	21.03.2024	<p>Höhere Naturschutzbehörde (HNB)</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständige UNB des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreises wurde bereits am Verfahren beteiligt.</p>
7.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13.03.2024	<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter https://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann unter https://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung" hat das LGRB mit Schreiben vom 13.03.2024 (Az. 2511 // 24-00877) zum Planungsbereich folgende ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</i></p> <p><i>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt,</i></p>	<p>Der Anregung wird im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren gefolgt. Der bereits bestehende Hinweis zu Baugrunduntersuchungen im textlichen Teil des Bebauungsplans wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>wird <i>andernd</i>falls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Buchenbach-Subformation (Unterer Muschelkalk) sowie der Oberen Röttone. Diese Festgesteinseinheiten werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Verbreitungsbereich der Buchenbach-Subformation auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein <i>privates</i> Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
			<p>Boden Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Der Hinweis zum sparsamen Umgang mit Boden wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Für das überplante Gebiet besteht bereits Baurecht.</p>
			<p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z.B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Mineralische Rohstoffe Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für die Planflächen ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Planflächen liegen im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls und nach derzeitigem Kenntnisstand im direkten Grundwasser-Abstrom des vermuteten Schadensherds. Anhand der bisherigen Datenlage sind Konzentrationen von LCKW im Grundwasser in der Größenordnung >10 µg/L zu vermuten. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen oder die Errichtung von Erdwärmesonden) vorgesehen sein, sind Einflussnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen. Im Bereich der Planflächen ist in verschiedenen Tiefenlagen mit Grundwasser zu rechnen, das möglicherweise auch gespannt ist.	Der Hinweis zum CKW-Schadensfall wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.
			Aktuell findet im Planungsbereich keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist der Planungsbereich nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.02.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Polizeipräsidium HN FES-E-VK, Standort MOS	26.02.2024	Gegen den FNP 2030 – 10. Änderung (BBP Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung) bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
10.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Netze BW GmbH	04.03.2024	Im Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Dt. Telekom Technik GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung	27.02.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	IHK Rhein-Neckar	05.04.2024	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar verweist im Detail auf die parallele Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ vom 05. April 2024.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Sondergebiet Möbel: Wir halten an der abschließenden Bewertung unserer Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren zur Erweiterung des Möbelhauses "Wohnfitz" in Walldürn vom 19. Mai 2023 fest: Nach Prüfung der Auswirkungsanalyse teilt die IHK Rhein-Neckar die Einschätzung des Gutachters, dass das Zentralitäts- und Integrationsgebot sowie das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept des GVV Hardheim-Walldürn bewerten wir positiv und stimmen mit unseren Grundsatzpositionen überein. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass zur Sicherung von Arbeitsplätzen eine Erweiterung der Verkaufsfläche und der Räumlichkeiten mit verbesserter sowie zeitgemäßer Warenpräsentation nachvollziehbar ist. Für die Zustimmung zur Erweiterung seitens der IHK Rhein-Neckar ist die entscheidende Frage, ob mit der geplanten Erweiterung zentralörtliche Strukturen gefährdet werden oder Kaufkraftabflüsse zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Standortgemeinde oder dem Umland führen. Bei der Beurteilung der Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigen wir, dass das Möbelhaus Wohnfitz neben einer Unternehmensstruktur als Vollsortimenter auch eine ergänzende Schreinerei mit entsprechendem Platzbedarf aufweist.	Die Zustimmung zur Erweiterung des Möbelhauses wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Rahmen des Bestandschutzes befürworten wir bestandsorientierte Unternehmenserweiterungen, um sich aktuellen Anforderungen anpassen zu können. Wir kommen zur Einschätzung, dass die Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte bisher nicht beeinträchtigt wurde, obwohl bereits heute das Kongruenzgebot nicht erfüllt wird. Damit dies weiterhin so bleibt, ist bei der geplanten, mehr als nur bestandsorientierten Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 37 % von existenzieller Bedeutung, dass lediglich die genannten Sortimente in ihren Verkaufsflächen erweitert werden. Einerseits wird die Einhaltung des Kongruenzgebots deutlich verfehlt. Andererseits werden die bereits bestehenden Umsatzherkünfte nahezu beibehalten, sodass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Möbelhauses zu erwarten sind. Wir kommen abschließend zur Einschätzung, dass die Zielabweichung vertretbar und mit den Grundzügen der Raumordnungsplanung vereinbar ist.</p>	
			<p>Sondergebiet Lebensmittel und Getränke: Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen. Die Sicherung der Nahversorgung und die Erhöhung der Versorgungsqualität bewerten wir positiv. Das Vorhaben fügt sich in die Vorgaben des 2022 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts für den Gemeindeverwaltungsverband ein. Entscheidend für das „Sondergebiet Lebensmittel und Getränke“ ist die Frage, ob mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters den innerörtlichen Gebieten Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen.</p>	<p>Die Grundsatzposition wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Bei der Bewertung der raumordnerischen Gebote erscheint uns die Einschätzung des Gutachters, dass es sich bei den vorliegenden absatzwirtschaftlichen Annahmen um wettbewerbliche Auswirkungen handelt, nachvollziehbar, allerdings fehlt in diesem Kontext eine Darstellung nach dem Worst-Case-Ansatz.</p>	<p>Siehe Ausführungen zur Leistungsfähigkeit des Edeka-Marktes. Es wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse ein realistischer worst-case Ansatz unter Berücksichtigung einer Gesamtbetrachtung der Auswirkungen aller derzeit in Planung stehenden Vorhaben erstellt.</p>
			<p>Die Einhaltung des Integrationsgebots kann aus Sicht der IHK Rhein-Neckar mangels umgebender Wohnbebauung nicht vollumfänglich bestätigt werden. Im Vergleich zur bisherigen Situation entsteht durch die Verlagerung jedoch für die verbrauchernahe Versorgung eines überwiegenden Teils der Wohnbevölkerung keine Verschlechterung.</p>	<p>Die Ausführungen zum Integrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung bleibt fraglich, weshalb die maximal mögliche Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen auf 1.800 qm festgesetzt wird, obwohl der Lebensmittelvorsortimeter maximal 1.700 qm Verkaufsfläche aufweisen wird und die Verkaufsflächenagglomeration im Bereich Spangel bereits beachtlich sind.</p>	<p>Zusätzlich zur Verkaufsfläche von 1.200 m² für Lebensmittel und 500 m² für Getränke ist ein Backshop mit 100 m² vorgesehen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde betrachten diese Erhöhung vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse für unbedenklich. Insoweit sind keine regionalplanerischen Konflikte infolge der Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes zu erkennen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bei einer Verlagerung des Markts befürworten wir den Ausschluss von Einzelhandel am bisherigen Standort ausdrücklich und regen zwingend an, diese Fläche zukünftig aufgrund des hohen Bedarfs und den bereits ansässigen Nutzungen in unmittelbarer Umgebung einer anderen gewerblichen Nutzung zuzuführen (vgl. Ausführung zum geplanten Gewerbegebiet). Dies auch vor dem Hintergrund, dass mit der Umwandlung der bisherigen Gewerbe-Ausweisung in eine Sondergebietsfläche potentiell nutzbare Flächen für Gewerbe wegfallen.	Der Anregung wird gefolgt. Neben dem Verzicht auf die Baugenehmigung am Altstandort wird aktuell auch der Bebauungsplan „Buchener Straße“ geändert, um eine zukünftige Einzelhandelsnutzung auszuschließen.
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
16.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	BUND – Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	NABU – Ortsgruppe Hardheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	LNK-Arbeitskreis Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Naturpark Neckartal-Odenwald e. V. Geschäftsstelle	13.03.2024	<p>Das Verfahrensgebiet ist Teil des Naturparks Neckartal-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist ein Großschutzgebiet mit regionaler und nationaler Bedeutung (Teil der Nationalen Naturlandschaften), eine neutrale Informations-, Vernetzungs-, Koordinations- und Förderplattform sowie ein wichtiger Impulsgeber und Partner in der Region für Kreise, Kommunen, Institutionen, Unternehmen und die Menschen.</p> <p>Der Naturpark ist ein gemeinnütziger, eingetragener Verein („Naturpark Neckartal-Odenwald e.V.“), der 1980 gegründet wurde. Seine Mitglieder sind 55 Kommunen, 2 Landkreise, 1 Stadtkreis sowie 8 Verbände und Institutionen. Das Naturparkzentrum mit Geschäftsstelle und Dauerausstellung ist im Thalheimschen Haus in Eberbach beheimatet.</p> <p>Die Aufgaben des Naturpark Neckartal-Odenwald sind vielfältig und umfassen den Erhalt der einzigartigen Vielfalt der regionalen Natur- und Kulturlandschaft sowie der biologischen Vielfalt. Des Weiteren sind die Stärkung und Entwicklung des ländlichen Raums in lebenswerter, naturverträglicher und nachhaltiger Form ein wichtiges Anliegen. Die Schaffung attraktiver und naturverträglicher Erholungsmöglichkeiten sowie Förderung des nachhaltigen Tourismus ist ebenfalls von großer Bedeutung, genauso wie die Information und Sensibilisierung der Bevölkerung sowie Förderung der Gesundheit der Bevölkerung. Dies Aufgaben sind in den folgenden Handlungsfeldern zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturschutz und Landschaftspflege 	Die Hinweise zum Naturpark werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Regionalentwicklung • Erholung und nachhaltiger Tourismus • Bildung für nachhaltige Entwicklung <p>Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist intensive und partnerschaftlich in der Region vernetzt und arbeitet mit vielfältigen Partnern vertrauensvoll in der Region und darüber hinaus zusammen. Für den Naturpark Neckartal-Odenwald wird in einem 10jährigen Turnus ein Naturparkplan in einem umfangreichen Beteiligungsprozess erstellt. Der Naturparkplan definiert künftige Entwicklungsziele, Schwerpunktthemen und Aufgaben. Er ist Handlungsleitfaden und gemeinsame Arbeitsgrundlage für Verwaltung, Mitglieder und regionale Akteure. Darüber hinaus dient er auch als Argumentations- und Entscheidungshilfe bei der Umsetzung und Abstimmung von Maßnahmen mit Politik, Verwaltung und den Akteuren vor Ort. Damit ist er das wichtigste Planungsinstrument für die strategische Ausrichtung des Naturparks sowie für die praktische Arbeit der Naturparkverwaltung. Der aktuelle Naturparkplan des Naturparks Neckartal-Odenwald umfasst die Periode 2020-2030.</p>	
			<p>Im Verfahrensgebiet sind u.U. Beschilderungen / Wegemarkierung des Naturpark Neckartal-Odenwalds sowie des Odenwaldklubs vorhanden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns rechtzeitig über die Durchführung von Maßnahmen zu informieren, die Einfluss auf die Beschilderung haben, damit wir ggf. etwaig notwendige Nacharbeiten an der Beschilderung/ Wegemarkierung mit Vorlauf planen können.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	Stadtwerke Walldürn GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	MVV Energie AG	13.03.2024	<p>Im Geltungsbereich sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt.</p> <p>Anbei ein Bestandsplanausschnitt zur Orientierung.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Hardheim	02.04.2024	Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2030 zwecks Aufstellung des Bebauungsplans „Buchener Straße – 1. Änderung“ bestehen keine Bedenken oder Anregungen, da öffentliche Belange der Gemeinde Hardheim nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Gemeinde Höpfigen	05.03.2024	Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Höpfigen vom 04.03.2024 hat dieser keine Einwände oder Anregungen zum geplanten Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Walldürn	08.03.2024	Von Seiten der Stadt Walldürn bestehen keine Bedenken gegen die FNP-Änderung.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Gemeinde Rosenberg	23.02.2024	Seitens der Gemeinde Rosenberg werden keine Einwendungen, Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.

