

**STADT      WALLDÜRN**  
**STADTTEIL    WALLDÜRN**

**BETREFF      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"> <li>• FD Forst</li> <li>• FD Gewerbeaufsicht</li> <li>• FD Gesundheitswesen</li> <li>• FD ÖPNV</li> <li>• FD Landwirtschaft</li> <li>• FD Flurneuordnung und Landentwicklung</li> <li>• FD Vermessung</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	27.03.2024	1. Der Bebauungsplan wurde (teilweise) nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der gerade parallel fortgeschrieben wird, entwickelt. Er bedarf daher der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.  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 Satzungsbeschluss abzuwarten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  Mit Entscheidung vom 12.04.2024 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Zielabweichung zugelassen.
			3. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet sowie als Sondergebiet „Möbel“ dargestellt. Wir bitten somit Ziff. 4.2 der Begründung zu ändern, da hier nur von „Gewerbegebiet“ die Rede ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.
			4. In der Begründung (Ziff. 7.1) wird das „Sondergebiet Lebensmittel und Getränke“ als SOLM/G bezeichnet, wohingegen in den schriftlichen Festsetzungen und in der Nutzungsschablone auf dem zeichnerischen Teil dieses Gebiet als SOLB/G gekennzeichnet ist. Wir bitten die unterschiedlichen Darstellungen zu vereinheitlichen.	Der Anregung wird gefolgt. Die schriftliche Festsetzung wird redaktionell korrigiert.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>5. Wir empfehlen die Festsetzung Ziff. 1.11 hinsichtlich der darin festgesetzten, maximalen Gesamtverkaufsfläche (1.800 m<sup>2</sup>) für den Lebensmittel- und Getränkemarkt noch etwas deutlicher zu formulieren. Sowohl bei der VKF<sub>max</sub> als auch bei der VKF<sub>sort</sub> wird der Begriff „maximale Verkaufsfläche“ verwendet. Die Festsetzung könnte beispielsweise wie folgt (in Rot dargestellt) ergänzt werden:</p> <p>„Die maximale Verkaufsfläche (VKF<sub>max</sub>) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) maximal zulässig ist.</p> <p>Die maximale sortimentsbezogene Verkaufsfläche (VKF<sub>sort</sub>) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen Sortiments maximal zulässig ist. Hierbei ist insgesamt die maximale Verkaufsfläche (VKF<sub>max</sub>) einzuhalten.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung angepasst.</p>
			<p>6. Umweltprüfung – Umweltbericht</p> <p>Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Änderungsbebauungsplan ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.</p> <p>In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter der Nr. 8.1 der Hinweis, dass zum weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zur Offenlage der Planunterlagen ausgearbeitet wird.</p> <p>Der Umweltbericht hat sich an der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB auszurichten und dabei die Auswirkungen und relevanten Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung in den Blick zu nehmen.</p> <p>Wir gehen dabei davon aus, dass die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange zu erstellenden Fachbeiträge soweit integriert und entsprechend ihrer Relevanz dargestellt und bewertet werden (vgl. Nrn. 8.1 bis 8.7 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung).</p>	<p>Die Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>Im Übrigen sind nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für die Bebauungsplanänderung keine weiteren über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.</p> <p>Nähere inhaltliche Details zu den verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch aus den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden ergeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wir gehen davon aus, dass sich bei einem im Laufe des Verfahrens zeigenden inhaltlichen Ergänzungs- oder Änderungsbedarf jeweils entsprechende Nachträge in den Umweltbericht aufgenommen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>7. Klimaschutz</p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz für das weitere Verfahren.</p> <p>In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird in Nr. 8.3 auf die Klimaschutzbelange kurz eingegangen. Dabei werden einzelne Punkte angesprochen, die in Anbetracht der Situation einer Bebauungsplanänderung hinreichend erscheinen.</p>	<p>Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch zu erstellenden Umweltbericht auch aus umwelterischer Sicht ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingegangen wird.	
			Weitergehende Forderungen werden im Augenblick hierzu nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	27.03.2024	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können  <i>Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>            Das Artenschutzrecht i.S.d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der planerischen Abwägung der Stadt Walldürn.            Nach geltender Rechtslage ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine aussagekräftige Beurteilung zulässt.            Den aktuellen Entwurfsunterlagen lag hierzu noch kein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz bei. Auch kann die artenschutzrechtliche Untersuchung aus dem Jahr 2012 nicht mehr zu Grunde gelegt werden. Nach verwaltungsgerichtlich gesicherter Rechtsauffassung und naturschutzfachlichen Regeln können Artenschutzdaten längstens bis zu 5 Jahren herangezogen werden. Es kann im Plangebiet zu einer zwischeneitlichen Ansiedlung von relevanten Arten (z. B. Zauneidechen, Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden) gekommen sein.            Zum Verfahren zu untersuchen ist der aktuell anzutreffende Istzustand im Plangebiet. Eine bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit von Eingriffen bewirkt nicht, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgesetzt wäre. Ebenso kann kein pauschaler Ausschluss von Artenvorkommen vorgenommen werden, ohne zuvor die Sachlage überprüft zu haben. 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 Laufe des Verfahrens muss daher eine geeignete Betrachtung zu den artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt werden. (Redaktionell könnte zu dieser Bebauungsplanänderung auch eine etwas kompaktere Darstellung der Artenschutzthematik, z.B. in Form eines Anhangs zum Umweltbericht, erfolgen.)</p>	Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt und liegt den Unterlagen bei.
			In Abhängigkeit zu den endgültigen detaillierten Untersuchungsergebnissen kann sich u.U. die Notwendigkeit von Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben. Diese artenschutzbezogenen Maßnahmen sind gutachterlicherseits zu konkretisieren und im Fachbeitrag Artenschutz entsprechend darzulegen. Gegebenenfalls werden dazu im Plangebiet geeignete planungsrechtliche Festsetzungen oder bei planexterner Umsetzung rechtzeitige vertragliche Festlegungen erforderlich.	Die Hinweise zur Sicherung von artenbezogenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß dem vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
			Die artenschutzrechtlichen Belange sind insoweit grundsätzlich bis zum Satzungsbeschluss zu klären.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Ohne einen sachgerechten Fachbeitrag zum Artenschutz sind hier derzeit noch keine abschließenden Aussagen über die Erforderlichkeit von naturschutzrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage a) <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Im bauleitplanerischen Regelverfahren ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch bei Änderungsverfahren die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu behandeln. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind dabei in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, vgl. dazu auch § 18 Abs. 1 BNatSchG). Bei einem Änderungsverfahren beschränkt sich die Eingriffsermittlung allerdings auf neu zulässige bzw. zusätzlich entstehende Eingriffe, die über das bisher planungsrechtlich festgelegte Eingriffsmaß hinausgehen. Eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung bzw. ein angepasster Grünordnerischer Beitrag (GOB) lag den Verfahrensunterlagen noch nicht bei; wir gehen davon aus, dass im Zuge des weiteren Verfahrens hierzu eine Ergänzung erfolgt. (Redaktionell könnte zu dieser Bebauungsplanänderung auch eine konzentrierte Darstellung der Thematik, z. B. in Form eines Anhangs zum Umweltbericht, erfolgen.) Auch wenn im vorliegenden Änderungsverfahren von einem überschaubaren Ausgleichsbedarf auszugehen sein wird, kann möglicherweise ein Kompensationsdefizit entstehen, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu bewältigen wäre. Vorsorglich weisen wir an dieser Stelle auf die mögliche Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung und gegebenenfalls verbindlichen Zuordnung plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).</p>	<p>Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zu Kenntnis genommen und beachtet. Für die im damaligen Bebauungsplanverfahren ermittelten Eingriff wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplans gehen keine Eingriffe einher, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung, entstehen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.</p>
			<p>b) <i>Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Aufgrund der noch offenen Punkte zum Artenschutz sowie zur Eingriffsregelung kann derzeit ohne die betreffenden fachlichen Ergänzungen von unserer Seite zwar noch keine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Wir rechnen nach erster überschlägiger Einschätzung für das weitere Verfahren jedoch nicht mit dem Verbleib unüberwindbarer naturschutzrechtlicher Planungshindernisse.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz</p>	<p>27.03.2024</p>	<p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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 mit einer breitflächigen Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann ebenfalls breitflächig versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das aufgrund betriebs- oder verkehrsbedingter Abläufe eine schädliche Belastung aufweist, ist nicht gestattet. Die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers ist gemäß Merkblatt DWA-M153 durchzuführen.	Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung zur Ableitung des Niederschlagswassers ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. An dem vorhandenen Entwässerungssystem erfolgt keine Änderung.
			Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.	Der Hinweis zu Baugrunderkundungen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	Die Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und sind allgemein zu beachten.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	27.03.2024	Der geplante Möbel- und Lebensmittelmarkt sind ordnungsgemäß zu entwässern. Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit, der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation, vorab zu überprüfen. Es wird für nachfolgende Dokumente eine Beschreibung der Abwasserbeseitigung, Trenn- oder Mischsystems benötigt. Ebenso soll beschrieben werden, der Entwässerung von Niederschlagswasser insbesondere von den Dachflächen und Parkplätzen behandelt wird, sowie die Beschreibung und Messung des Bereichs, der als Parkplätze und Dachflächen als undurchlässige Fläche dienen wird. Die Dachflächen sollen aus einem schadstofffreien Material bestehen. Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagswassers in Gewerbegebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.	Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet ist bereits erschlossen und wird ordnungsgemäß entwässert. Eine Bebauung der Grundstücke ist bereits jetzt möglich. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl nicht verändert, so dass sich keine Verschlechterung des Entwässerungssystems ergibt. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen des jeweiligen Vorhabens bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	27.03.2024	Südlich des Vorhabensgebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Spangelgraben, ein Gewässer II. Ordnung. Das Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabensgebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches zur Bebauungsplanänderung. Falls das Rückhaltevolumen des Beckens in Folge dieser oder zukünftiger Änderungen nicht mehr zur Regenrückhaltung ausreicht, muss das Becken angepasst und neu bemessen werden. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Hinweise zur Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl nicht verändert, so dass sich keine Verschlechterung des Entwässerungssystems ergibt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Hinweis:</u>            Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.            Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.            Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen</li> <li>• die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten)</li> </ul> <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.            Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<a href="https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871">https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871</a>) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<a href="https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung">https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung</a>).</p>	<p>Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht. Die Bebauungsplanänderung umfasst insbesondere die Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Starkregenereignisse sind nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis zur Eigenvorsorge ist im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.            Die Stadt Walldürn befindet sich bei der Erarbeitung eines Konzepts zum Starkregenrisikomanagement. Aktuell befinden sich die Stadt Walldürn in der Phase 2: Risikoanalyse. Aufgrund des Planungsfortschritts liegen aktuell noch keine Daten vor. Entsprechende Aussagen können erst in Phase 3: Handlungskonzept getroffen werden. Sollten im Laufe des weiteren Verfahren Aussagen vorliegen, werden diese ergänzt. Das Konzept zum Starkregenrisikomanagement wird mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	27.03.2024	<p><b>Altlasten</b>            Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Bereich des Flächennutzungsplans „Spangel“ in Walldürn keine Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Jedoch wurden im Rahmen umfangreicher Untersuchungsmaßnahmen im Planungsgebiet „Spangel“ Grundwasserbelastungen festgestellt. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben jedoch grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgende Vorgaben eingehalten werden.</p>	Die Hinweise zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Bodenschutz</b>            Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und/oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).</p>	Die Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen und sind allgemein zu beachten.

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>Die Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen und sind allgemein zu beachten.</p>
			<p>Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Kreisbrandmeister</p>	<p>27.03.2024</p>	<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Folgendes ist einzuhalten:            Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Öffentliche Straßenflächen sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.            Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.            Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.            Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlusschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten.</p>
			<p>Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der Größe von mind. 192 m<sup>3</sup> pro Stunde erforderlich.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Walldürn überprüft und sichergestellt.</p>
	Landratsamt NOK Straßen	27.03.2024	<p>Das Gebiet liegt entlang der Bundesstraße 27 außerhalb der OD-E von Walldürn.            Nach § 9 Abs. 1 FStrG ist eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten, diese ist im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Anbauverbotszone ist von allen Hochbauten freizuhalten, dies gilt auch für Werbeanlagen. Eine Werbung darf höchstens am Gebäude selbst angebracht werden.            Da die Erschließung über die vorhandene innerörtliche Straße erfolgt bestehen aus Sicht der Straßenbaubehörde gegen das Vorhaben keine Einwände.            Aufgrund der Lage des Bebauungsplans bitten wir um Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, falls dies noch nicht geschehen ist.</p>	<p>Die Hinweise zur Anbaubeschränkung sowie zur verkehrlichen Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.	Verband Region Rhein-Neckar	04.04.2024	<p>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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Erweiterung Möbelhaus            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 m<sup>2</sup> auf zukünftig 7.480 m<sup>2</sup> ermöglicht werden soll. Laut Projektbeschreibung wird die Verkaufsflächenerweiterung in den Bereichen Wohn-, Küchen-</p>	<p>Die Hinweise zum Möbelhaus werden zur Kenntnis genommen.            Mit Entscheidung vom 12.04.2024 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Zielabweichung zugelassen.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>und Gartenmöbel wirksam, während die Flächen für zentrenrelevante (250 m<sup>2</sup>) und nicht-zentrenrelevante Randsortimente (150 m<sup>2</sup>) 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"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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% Umsatzerkunft 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 werden können. In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass der Umfang zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Randsortimente unverändert bleiben soll.</p> <p>Die zusätzliche Verkaufsfläche entfällt ausschließlich auf den Möbel-, Gartenmöbel- und Küchenmöbelbereich.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass durch die Erweiterung des Möbelhauses „Wohnfitz“ 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.</p>	



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Möbelhauses verlagert und auf eine VKF von max. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert werden, davon 1.200 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, 500 m<sup>2</sup> für Getränke und 100 m<sup>2</sup> für Bäckereihandwerk.</p> <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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im südlichsten Teilbereich soll die Festsetzung als Gewerbegebiet bleiben, wobei Einzelhandel künftig nur als untergeordnete Nutzung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf max. 50 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig sein soll.</p> <p>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>	
			<p>Hinweis: 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 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf S. 13 der Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch von einer Begrenzung auf max. 5.250 m<sup>2</sup> gesprochen, in der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Erweiterung auf 7.480 m<sup>2</sup> untersucht. Darüber hinaus wird in der Begründung auf S. 14 ausgeführt, dass maximale und sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen Verwendung finden, was sich in den Festsetzungen nicht wiederfindet. Die genannten Widersprüche sollten im Offenlageentwurf beseitigt werden. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Beachtung der untenstehenden Anmerkungen zur Festsetzungs-/Darstellungssystematik.</p>	<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<sup>2</sup> korrigiert. Zudem wird die sortimentsbezogene Verkaufsfläche korrigiert.</p>
			<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-Lebensmittelmärktes</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 m<sup>2</sup> aus, davon 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel und 500 m<sup>2</sup></p>	<p>Die Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung bzgl. der Verlagerung des EDEKA-Lebensmittelmärktes wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Getränke inkl. der üblichen Randsortimente. Das Gutachten kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 Versorgungsgebiete sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung erwartet. Die erwarteten Umsatzumverteilungen bewegen sich mit bis zu max. 8 % unterhalb der im Einzelhandelsertass 2001 BW festgelegten Orientierungswerte.</li> </ul> <p>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 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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 dieser überplant wird. Eine entsprechende Teilverzichtserklärung auf die Baugenehmigung, welche sechs Monate nach Eröffnung des neuen Standorts Wirksamkeit erlangt, wurde am 08.05.2022 unterzeichnet und liegt der höheren Raumordnungsbehörde vor. Die Überplanung des Altstandortes erfolgt parallel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Buchener Straße, 1. Änderung“. Damit wurde den Vorabstimmungen entsprochen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Buchener Straße, 1. Änderung“ zur Sicherung des Ausschlusses am Altstandort vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ zu fassen ist.</p> <p>Ebenfalls im Rahmen vorlaufender Abstimmungen wurde zwischen den Städten Buchen und Walldürn sowie dem VRRN eine raumordnerische Vereinbarung zu den beiden Vorhaben getroffen. Der vorliegende Vorentwurf entspricht der dort unter Punkt 1.1 formulierten Übereinkunft bzgl. der Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes, wo auch der Backshop bereits berücksichtigt wurde.</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> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Auch der unter Punkt 1.2 abgestimmte Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Altstandort wird mit der erfolgten Teilverzichtserklärung und der im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung „Buchener Straße, 1. Änderung“ aufgegriffen. Ebenfalls aufgegriffen wird Punkt 1.4 des raumordnerischen Vertrages, wonach südlich des Lebensmittelmarktes keine Einzelhandelsnutzung erfolgen soll.</p> <p>Im Ergebnis stehen einer Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes bei Fortführung der Planung in der vorliegenden Größenordnung und mit den geplanten Maßnahmen am Altstandort auch keine einzelhandelsbezogenen Belange der Raumordnung entgegen.</p>	
			<p><i>Erweiterung des Möbelhauses Wohnfitz</i></p> <p>Die Einhaltung der einzelhandelsbezogenen Vorgaben durch die Erweiterung des Möbelhauses wurde ebenfalls in Form einer Auswirkungsanalyse (GMA, Juni 2022) geprüft. Das Gutachten geht von einer Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 7.480 m<sup>2</sup> aus, hiervon 4.850 m<sup>2</sup> für Möbel, 1.400 m<sup>2</sup> für Küchenmöbel und 830 m<sup>2</sup> für Gartenmöbel. Die bereits zulässigen 150 m<sup>2</sup> für nicht-zentrenrelevante Randsortimente sowie 250 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente bleiben unverändert. Das Gutachten kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Blick auf das Zentralitätsgebot (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 1.7.2.2 ERP) wird konstatiert, dass das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt im gemeinsamen Unterzentrum Walldürn (zusammen mit Hardheim) zulässig sei.</li> <li>- Hinsichtlich des Integrationsgebots (PS 3.3.7.1 LEP bzw. PS 1.7.2.5 ERP) kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass dieses durch das Vorhaben als Einzelhandelsbetrieb mit weit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eingehalten wird. Der Standort befindet sich regionalplanerisch innerhalb eines Ergänzungsstandortes für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Nachdem die zentrenrelevanten Sortimente laut Konzept weiterhin auf max. 250 m<sup>2</sup> VKF beschränkt werden sollen, ergibt sich kein Zielverstoß.</li> <li>- Der für die Beurteilung des Kongruenzgebotes (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 1.7.2.3 ERP) relevante Schwellenwert von 30 % Umsatzanteil von außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereichs wird bei Realisierung des Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von 7.480 m<sup>2</sup> erheblich überschritten. Entsprechend der vorliegenden Auswirkungsprognose liegt der zu erwartende Umsatzanteil aus dem regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich des gemeinsamen Unterzentrums Hardheim/Walldürn bei nur 16%. Demnach konstatiert der Gutachter einen Konflikt mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot aus Landesentwicklungs- und Regionalplan.</li> <li>- 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 Versorgungsbeiriche 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.</li> </ul> <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</p>	<p>Die Hinweise zur Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung bzgl. der Erweiterung des Möbelhauses Wohnfitz werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zentralitäts- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes 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"> <li>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.</li> <li>2. Die Zulassung der Zielabweichung erfolgt für die gem. Antragsbegründung vorgesehene Erweiterung auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 7.480 m<sup>2</sup>, hiervon max. 4.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbel, max. 1.400 m<sup>2</sup> für Küchenmöbel und max. 830 m<sup>2</sup> für Gartenmöbel. Die bereits zulässigen max. 150 m<sup>2</sup> für nicht-zentrenrelevante Randsortimente sowie max. 250 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente sind von der Erweiterung nicht berührt und bleiben unverändert.</li> </ol> <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> <p>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.</p>	
			<p>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<sup>2</sup> vorgesehen) noch an die gem. Zielabweichung zulässige max.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Gesamtverkaufsfläche von 7.480 m <sup>2</sup> angepasst werden. Ferner sind die Vorgaben zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen noch entsprechend der Zielabweichungsentscheidung anzupassen.	Die zulässige max. Gesamtverkaufsfläche wird auf 7.480 m <sup>2</sup> 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 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 im Flächennutzungsplanverfahren 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	Die 2. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Waldürn tangiert die Bundesstraße B 27 und die Landesstraße L 518 im straßenrechtlichen Außerortsbereich, wonach die Anbaubeschränkungen gem. § 9 FStrG bzw. § 22 StrG gelten. Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ist die Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Landes- und Bundesstraße zu beachten, innerhalb deren keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen. Werbeanlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 StrG und § 9 FStrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Straße ebenfalls unzulässig. In einer Distanz von 20 - 40 m zum Fahrbahnrand können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.	Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (rote Balkenlinie) befindet sich außerhalb der Anbaubeschränkung zur B 27. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt mind. 60 m.
			Ansonsten bestehen von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände gegenüber der Änderung des Bebauungsplans.	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>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>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.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der bereits bestehende Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Verbreitungsbereich der Buchenbach-Subformation auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
			<p><b>Boden</b> Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (BK50) abgerufen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten. Damit sind detailliertere bodenkundliche Informationen als mit der BK50 verfügbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</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. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p>Der Hinweis zum sparsamen Umgang mit Boden wird zur Kenntnis genommen. Für das überplante Gebiet besteht bereits Baurecht. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie geringfügig das Maß der baulichen Nutzung in Form der Baugrenzen und Gebäudehöhen angepasst. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert.</p>
			<p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis zum Bodenschutzkonzept wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten.</p>
			<p>Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).</p>	<p>Die Erschließungsanlagen sind bereits erstellt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie geringfügig das Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken geändert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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 das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Planfläche liegt 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 Planfläche 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 Plangebiet 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 das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche 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 ( <a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (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.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	Polizeipräsidium HN FESSt-E-VK, Standort MOS	26.02.2024	Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ aus polizeilicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
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.
12.	Dt. Telekom Technik GmbH	23.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zum Planentwurf haben wir nachfolgende Einwände: Im o. a. Plangebiet befinden sich Linien der Telekom (siehe rote Markierung im beigefügten Lageplan). Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben.</li> </ul>	Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten, zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die Flächen nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen (Betrifft Flst. Nr. 6950/2).	Der Anregung wird gefolgt. Ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten, die Festlegung der endgültigen Baumstandorte entsprechend dem o. g. Merkblatt auf die Lage unserer TK-Linie abzustimmen, um ein Schadensrisiko durch Näherung zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Umsetzung des Planes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen beachtet.
			Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen beachtet.
			Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen beachtet.
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 bewertet die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ wie folgt:	
			<u>Gewerbegebiet 2b:</u> Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Erweiterung. Die vom Verband Region Rhein-Neckar beauftragte und im Dezember 2019 veröffentlichte „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ der CIMA ermittelte ein Gewerbeflächendefizit bis 2035 von 50 bis 100 ha für den Neckar-Odenwald-Kreis. Dieses Ergebnis zeigt die Notwendigkeit, attraktive Gewerbeflächen für Industrie und Gewerbe zu schaffen. Die IHK Rhein-Neckar unterstützt dabei den Ausschluss von Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortiment. In unseren Grundsatzpositionen setzen wir uns für Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung von Innenstädten und Ortszentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. Sie zu erhalten und im verschärften Standortwettbewerb zu stärken, stellt Kommunen, Handelsbetriebe und Dienstleister vor neue Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund besteht in Gewerbegebieten erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels.	Die Hinweise zum Gewerbegebiet 2b werden zur Kenntnis genommen.
			Zudem befürworten wir, dass untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig sein sollen. Der Werkverkauf kann gerade für kleine und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein und kann somit dazu beitragen, dass dieses Gebiet an Attraktivität gewinnt. Die großen Unternehmen im näheren Umfeld stellen bereits heute einen hohen Attraktivitätsfaktor dar. Neben international und national agierenden Unternehmen sollte bei der Umsetzung der Entwicklungszielen auch ein Flächenangebot für kleinere Unternehmen bereitgestellt werden.	Die Befürwortung untergeordnete Verkaufsstellen wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ebenso möchten wir darauf hinweisen, dass bei der verkehrlichen Erschließung des Gebiets nicht nur auf den Lieferverkehr, sowie Fußgänger und den motorisierten Individualverkehr geachtet, sondern auch Radwege und ÖPNV-Haltestellen für die An- und Abreise der Beschäftigten berücksichtigt und ggf. erweitert werden sollten.</p>	<p>Der Hinweis zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsstraßen und -wege sind bereits erstellt. Die Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Baugrundstücke. Ein breiter Rad- und Fußweg ist bereits im Baugebiet vorhanden.</p>
			<p>Darüber hinaus hängt der Wohlstand der Menschen und auch der Kommunen ganz maßgeblich von der Wirtschaft ab, da die städtischen Haushalte zu einem großen Teil von der Gewerbesteuer getragen werden. Daher gilt es konsequent die erforderlichen Gebiete für Gewerbe und Industrie auszuweisen. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. In diesem Zusammenhang ist drauf hinzuweisen, dass neben einer ausreichenden Flächenquantität auch auf eine hohe Qualität zu achten ist.</p> <p>Außerdem ist unumstritten, dass ein essentieller Kern der Bemühungen um mehr Nachhaltigkeit darin besteht, zukünftigen Generationen zumindest gleiche Handlungsräume und Entwicklungsmöglichkeiten zu garantieren, wie sie heutigen Generationen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund ist das langfristige Vor- und Freihalten von Flächen für Wirtschaft absolut folgerichtig und Teil der kommunaler Daseinsvorsorge für kommende Generationen.</p>	<p>Die Hinweise zum Gewerbeflächenbedarf werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Sondergebiet Möbel:</u> 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.</p> <p>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.</p> <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,</p>	<p>Die Zustimmung zur Erweiterung des Möbelhauses wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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><u>Sondergebiet Lebensmittel und Getränke:</u>  Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen:  Die IHK Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.</li> <li>• setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.</li> <li>• setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein.</li> <li>• setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</li> <li>• setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</li> <li>• Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund.</li> </ul> <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p>	<p>Die Grundsatzposition wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>- <u>Zentralitätsgebot:</u>  Das Planvorhaben umfasst die Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters. Die maximale Verkaufsfläche soll inkl. Getränkemarkt 1.700 Quadratmeter betragen. Aufgrund der Lage und Größe des geplanten Vorhabens sind die raumordnerischen Zielsetzungen zu prüfen. Unsere Einschätzungen und Bewertungen dazu lauten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar):  „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in Unterzentren zulässig.“  Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.“  Walldürn ist gemeinsam mit Hardheim die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen.  Das Zentralitätsgebot ist erfüllt.</p>	<p>Die Ausführungen zum Zentralitätsgebot werden zur Kenntnis genommen.</p>

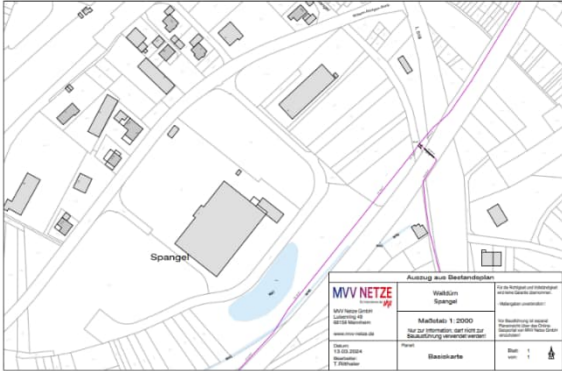


Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>- Integrationsgebot:</i>            „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.“            Das Integrationsgebot sieht vor, Einzelhandelsgroßprojekte an Standorten anzusiedeln, die räumlich und funktional Siedlungskernen zugeordnet werden können. Zwecks Konkretisierung der integrierten Lagen sind entsprechende „Zentralörtliche Standortbereiche“ gebietsscharf festgesetzt. Eine solche Ausweisung liegt im Plangebiet nicht vor.            Der Planstandort liegt am Stadtrand von Walldürn. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist vorhanden und ebenso eine Anbindung an den ÖPNV durch den Bahnhof Walldürn. Perspektivisch soll nahe des Plangebiets zusätzliche Wohnbebauung entstehen. Darüber hinaus schließt in keiner Richtung Wohnbebauung unmittelbar an.            Da das Vorhaben der Nahversorgung dient, könnte das Integrationsgebot aus unserer Sicht durch die Ausnahmeregelung von Z 1.7.3.1 erfüllt werden, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, jedoch sehen wir den Standort weder aktuell noch zukünftig ausreichend an die Wohnbebauung angebunden, was dem Charakter der verbrauchernahen Grundversorgung mit entsprechender fußläufiger Erreichbarkeit entgegensteht.            Der bisherige Edeka-Standort in Walldürn erfüllt letztgenanntes Kriterium ebenfalls nicht. Mit der Verlagerung geht für den Großteil der Bevölkerung jedoch eine etwas verbesserte fußläufige Erreichbarkeit einher.</p>	<p>Die Ausführungen zum Integrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><i>- Kongruenzgebot:</i>            „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“            Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereich in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.            Den maßgeblichen Verflechtungsbereich stellt bei diesem Vorhaben wie bei der Bestandsituation die Stadt Walldürn dar. Der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass 84 Prozent des generierten Umsatzes des Gesamtvorhabens aus diesem Einzugsgebiet stammen, sodass sich anhand des Orientierungswertes keine Verletzung des Kongruenzgebots ableiten lässt.            Allerdings fehlt die erforderliche Worst-Case-Betrachtung. Um die Auswirkungen eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen, sollte eine Flächenproduktivität herangezogen werden, die unter realistischen Annahmen den ungünstigsten Fall zu erwartender Kaufkraftverluste für konkurrierende Standorte darstellt – wie es die Rechtsprechung vorsieht. Mit einer Flächenproduktivität von rund 3.700 Euro/qm wird aus Sicht der Rhein-Neckar lediglich eine durchschnittliche Flächenproduktivität zur Darstellung der Auswirkungen herangezogen.</p>	<p>Die Ausführungen zum Kongruenzgebot werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wurde eine realistische worst-case Betrachtung erstellt. Dabei wurde vor dem Hintergrund anderer derzeit laufender bzw. abgeschlossener Verfahren in Abstimmung mit den am Verfahren beteiligten Akteuren eine Gesamtbetrachtung aller derzeit in Planung befindlicher Vorhaben im GVV Hardheim-Walldürn bei der Ermittlung der Auswirkungen berücksichtigt (vgl. GMA-Analyse, S. 25). Vor dem Hintergrund einer zeitgleichen Realisierung anderer Planungen ist eine höhere Leistungsfähigkeit des Edeka-Marktes nicht anzunehmen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bilden daher einen realistischen worst-case ab.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>- Beeinträchtungsverbot:</i> „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.“ Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtungsverbot verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von circa 10 Prozent. Systemgleiche Anbieter in integrierten Lagen rücken bei der Beurteilung von negativen städtebaulichen Auswirkungen in den Fokus. Im Einzugsgebiet trifft dies auf keinen Markt in Walldürn zu. In Hardheim sticht die zu verlagernde Rewe-Filiale in den Ortskern der Gemeinde hervor. Zukünftig soll der Vollsortimenter zusammen mit der bisher am Ortsrand angesiedelten Aldi-Filiale eine Nahversorgungsagglomeration im zentralen Versorgungsbereich bilden. Durch den Insolvenzantrag des vorgesehenen Projektentwicklers kann nach bisherigem Stand die Umsetzung des Vorhabens nicht garantiert werden, weswegen eine abschließende Bewertung erschwert wird. Im Sinne der verbrauchernahen Grundversorgung ist auch der Lebensmitteldiscounter in Höpfigen von hervorgehobener Bedeutung. Durch die fußläufige Erreichbarkeit sowie die ÖPNV-Anbindung dient diese Filiale für einen überwiegenden Teil der Höpfiger Bevölkerung als verbraucher-nahe Grundversorgung. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte übersteigen den vorgegeben Schwellenwert von 10 Prozent jedoch nicht. Darüber hinaus gehen wir mit dem Gutachter konform, dass den übrigen zentralen Versorgungsbereichen und Märkten in sonstige Lagen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung dienen, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form eines Marktaustritts drohen.</p>	<p>Die Ausführungen zum Beeinträchtungsverbot werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><i>- Zusammenfassende Beurteilung</i> 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 zusammenfassende Beurteilung 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 Wirkungsanalyse ein realistischer worst-case Ansatz unter Berücksichtigung einer Gesamtbetrachtung der Auswirkungen aller derzeit in Planung stehenden Vorhaben erstellt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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 der Wohnbevölkerung keine Verschlechterung.	Die Ausführungen zum Integrationsgebot werden zur Kenntnis genommen.
			Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung bleibt fraglich, weshalb die maximal mögliche Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen auf 1.800 qm festgesetzt wird, obwohl der Lebensmittelversortimeter maximal 1.700 qm Verkaufsfläche aufweisen wird und die Verkaufsflächenagglomeration im Bereich Spangel bereits beachtlich sind.  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.	Zusätzlich zur Verkaufsfläche von 1.200 m <sup>2</sup> für Lebensmittel und 500 m <sup>2</sup> für Getränke ist ein Backshop mit 100 m <sup>2</sup> 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. 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.	LNV-Arbeitskreis Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Naturpark Neckartal-Odenwald e. V. Geschäftsstelle	17.04.2024	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. 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	Die Hinweise zum Naturpark werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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. Diese Aufgaben sind in den folgenden Handlungsfeldern zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutz und Landschaftspflege</li> <li>• Nachhaltige Regionalentwicklung</li> <li>• Erholung und nachhaltiger Tourismus</li> <li>• Bildung für nachhaltige Entwicklung</li> </ul> <p>Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist intensiv 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.</p> <p>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, des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald 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>	<p>Die Hinweise zur Beschilderung und Wegemarkierungen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich beachtet. Eine Änderung der Beschilderung ist nicht vorgesehen.</p>
21.	Stadtwerke Walldürn GmbH	18.03.2024	<p>Nach Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadtwerke Walldürn GmbH (SWW) gegen das oben genannte Bauvorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	MVV Energie AG	13.03.2024	<p>Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (in Ihrem Plan rot gestrichelt) sind keine Versorgungsleitungen MVV Energie AG verlegt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (in Ihrem Plan grau gestrichelt) ist eine Gashochdruckleitung DN 150 ST der MVV Energie AG verlegt, welche auch mit „Leitungsrecht zugunsten der MVV“ in Ihrem Plan dargestellt ist. Anbei ein DIN A4 Bestandsplanausschnitt, M 1:2000, zur Orientierung.</p> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich den Geltungsbereich wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt (rote Balkenlinie). Die graue Balkenlinien stellt nachrichtlich die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans dar.</p>
			<p>Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann. Für die bestehende Gashochdruckleitung DN 150 ST beträgt die Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m links und 2,0 m rechts der Leitungsachse). Grundsätzlich sind Baumpflanzungen im Schutzstreifenbereich nicht zulässig. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p>	<p>Es sind keine Änderungen im Bereich der Bestandsleitungen vorgesehen. Der Änderungsbereich umfasst keine Bestandsleitungen der MVV Energie AG.</p>
			<p>Wir bedanken uns für ihre Benachrichtigung und bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>
23.	Gemeinde Hardheim	02.04.2024	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet Spangelt – 2. Änderung“ bestehen keine Bedenken oder Anregungen, da öffentliche Belange der Gemeinde Hardheim nicht berührt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
24.	Gemeinde Höpfigen		<p>- es liegt keine Stellungnahme vor -</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
25.	Gemeinde Rosenberg	23.02.2024	<p>Seitens der Gemeinde Rosenberg werden keine Einwendungen, Hinweise vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

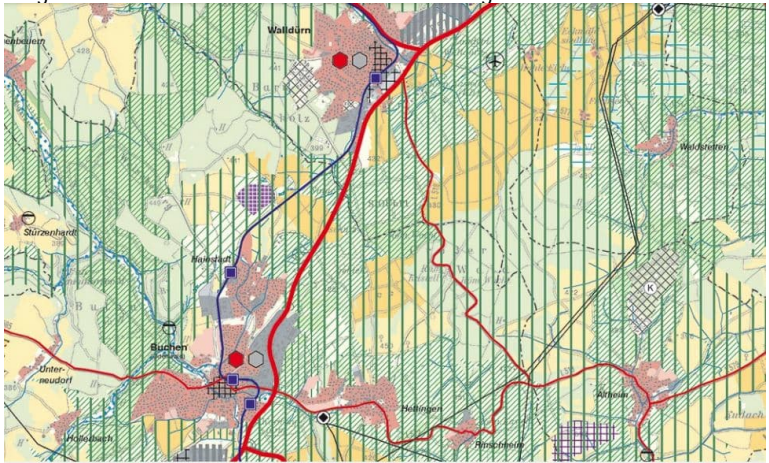










Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
26.	Stadt Buchen	09.04.2024	Hintergrund der Bebauungsplanänderung ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes in Walldürn vom derzeitigen Standort in der Buchener Straße in das Gewann Spangel der Stadt Walldürn sowie die Erweiterung des Möbelhauses Wohnfitz am bestehenden Standort (Walldürn/ Gewann Spangel) Im Rahmen der Realisierung dieser geplanten Maßnahme ist auch eine Vereinbarung über raumordnungsrechtliche und bauleitplanerische Aspekte zwischen der Stadt Walldürn der Stadt Buchen und dem Verband Region Rhein Neckar als Träger der Regionalplanung abgeschlossen worden. Sie dient als Grundlage für die nunmehr im Verfahren befindliche Bebauungsplanänderung. Die Stadt Buchen stimmt vor diesem Hintergrund der geplanten 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ zu.	Die Zustimmung zur Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.
27.	Stadt Miltenberg	05.03.2024	Zum o.g. Bauleitplanverfahren werden seitens der Stadt Miltenberg keine Einwendungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
28.	GVV Osterburken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
29.	Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn	19.03..2024	Gegen den Entwurf „Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ 2. Änderung“ bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken. Das fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes vom 02.06.2022, als Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für das Verbandsgebietes des GVV Hardheim-Walldürn, wurde berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bitte informieren Sie uns über das weitere Verfahren und den Abschluss des Zielabweichungsverfahrens.  Wir weisen darauf hin, dass das Vorhaben der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, so dass dieser geändert werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit Entscheidung vom 12.04.2024 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde die Zielabweichung zugelassen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
			Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
30.	Gemeinde Eichenbühl	07.03.2024	Die Gemeinde Eichenbühl hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Spangel keine Bedenken und Anregungen zur genannten Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
31.	Stadtverwaltung Amorbach	29.02.2024	Seitens der Stadt Amorbach bestehen hinsichtlich der 2. Änderung des B-Planes „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ in Walldürn keine Bedenken. Anregungen werden nicht erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Markt Schneeberg	28.02.2024	Der Markt Schneeberg hat keine Anregungen zum Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
33.	Markt Großheubach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.



### Eingegangene Stellungnahmen der Bürger/innen

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	05.04.2024	<p>Gestern nutzte ich die Gelegenheit, mir die Planaufstellung des o.g. Bebauungsplans anzusehen und bedanke mich nochmals über dessen Vorlage und die ausführlichen und freundlichen Erläuterungen seitens des Bauamts.</p> <p>Meine im gestrigen Termin mündlich vorgetragenen Bedenken gegen diese Änderungen trage ich hiermit - fristgerecht am 05.04.2024 per E-mail- vor wie folgt:</p> <p>Das Wohngebiet Walldürn-Süd, zwischen Dr.-Heinrich-Köhler-, Wald- und Gregor-Mendel-Strasse besteht mehrheitlich aus Siedlungshäusern der 60-70er Jahre, deren Eigentümer und Bewohner zum überwiegenden Anteil älter als 60 Jahre sind. (Ich spreche hier von privaten Kenntnissen.) Deren sogenannte Nahversorgung sollte zum Erhalt der Lebensqualität fußläufig erreichbar sein, da nicht jeder ältere Mensch noch rüstig genug ist, um mehr als 1 km zu laufen und Einkäufe zu tragen. Und schon gar nicht jeder Ältere fährt noch sicher Fahrrad oder KFZ.</p> <p>Die bisherigen Supermärkte in unmittelbarer Nähe bzw. weniger als 1 km Entfernung waren "Norma" am Fußpunkt der Dr.-Heinrich-Köhler-Strasse und der besagte "Edeka" in der Buchener Strasse. Wobei der Fussweg zum "Edeka" mit einer flacheren Steigung erreichbar ist. Diesen Supermarkt in der direkten Nachbarschaft umzusiedeln halte ich für eine schlechte Idee. Zumal der geplante neue Standort im direkten Umfeld von bereits 4 bestehenden* Supermärkten, die wegen der Ortsrandlage ohne Fahrzeug für die meisten Walldürner Bürger nur schwer erreichbar sind, keinerlei Verbesserung für die Konsumenten darstellt.</p> <p>(* Netto, Aldi, Lidl, Rewe, siehe Anhänge mit jeweiligem Routenplaner)</p> <p>Sogar vom sogenannten Mittelpunkt in der Walldürner Kernstadt, der ehemaligen "Alten Post" bzw. heute Sparkasse an der Kreuzung Adolf-Kolping mit oberer und unterer Vorstadtstrasse, sind zum geplanten neuen Standort des "Edeka" 950 m zurück zu legen.</p> <p>Die "Funktion und Attraktivität der Innenstadt" wird dadurch weder gestärkt noch geschützt, im Gegenteil. Diese "Steuerung des Einzelhandels im sogenannten Innenbereich" verschiebt die Nahversorgung noch weiter hinaus in die unbewohnten, schwer erreichbaren Stadtrandgebiete. Die "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Walldürn" wird geradezu ad absurdum geführt dadurch.</p> <p>Der Regionalplan bzw. die Raumnutzungskarte-Ost sieht die Entwicklungsplanungszone für den Einzelhandel eindeutig nördlich des Bahnhofs Walldürn vor, und nicht im Bereich des Gewerbegebietes südlich der Bahnlinie..</p>	<p>Der Standort des bestehenden EDEKA-Marktes befindet sich an der Buchener Straße am südlichen Rand von Walldürn. Dieser Markt ist bereits seit Jahrzehnten am dortigen Standort ansässig und weist sowohl hinsichtlich seiner Verkaufsfläche als auch seines Marktauftrittes (äußeres und inneres Erscheinungsbild) erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Durch die Schließung des Anschlusses an die B 27 (Walldürn-Süd), welcher sich südlich des Marktes befand, und die Verlegung in Richtung Otto-Hahn-Straße haben sich die Standortrahmenbedingungen für den Betrieb erheblich verschlechtert. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung des EDEKA-Marktes an den Projektstandort im „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel“ vorgesehen.</p> <p>Fußläufig besitzen alle Lebensmittelmärkte südöstlich der Bahnlinie eine schlechte fußläufige Anbindung an die größeren Wohnlagen von Walldürn. Dies ist u. a. auf die als Barriere wirkende Bahnlinie und die große Entfernung zu wesentlichen Wohnlagen Walldürns zurückzuführen. Allerdings wird durch die Umsetzung weiterer Wohnbauprojekte direkt nördlich angrenzend an den neuen Standort Wohnbebauung bis direkt an den Standort heranrücken. So wird in naher Zukunft im direkten Umfeld des Standortes verdichtete Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 70 Wohneinheiten geschaffen. Die Wohnbebauung rückt daher in Zukunft bis direkt an den Planstandort heran.</p> <p>Zudem rückt der Markt mit der Verlagerung näher in Richtung Stadtzentrum und damit näher an den zentralörtlichen Versorgungsbereich. Es wird somit im Vergleich zur heutigen Situation eine deutliche räumliche Verbesserung im Hinblick auf eine integrierte Lage erzielt.</p> <p>Seit Juni 2002 verkehrt eine innerstädtische Buslinie, um Wohngebiete, Einkaufsmärkte und Innenstadt durch öffentliche Verkehrsmittel miteinander zu verbinden. Die Stadt stellt hierfür erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung. Für den Stadtbusverkehr setzt das beauftragte Busunternehmen einen behindertengerechten Niederflur-Kleinbus mit 18 Sitz- und 10 Stehplätzen ein. Eine Haltestelle des Stadtbusses Walldürn ist zudem im Bereich der Einzelhandelsagglomeration an der Otto-Hahn-Straße eingerichtet.</p> <p>Die gutachterliche Bewertung des Einzelhandelsstandorts kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Bei einer formalen Betrachtung wird das Integrationsgebot am Standort nicht erfüllt. Bei einer Gesamtbetrachtung der Versorgungsstrukturen am Standort Walldürn ist jedoch auch in raumordnerischer Hinsicht eine Verbesserung der Lage in Bezug auf die Einordnung in das Integrationsgebot zu konstatieren. Dies wird verstärkt durch die perspektivisch bis an den</p>

Nr.	Bürger/in	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Standort heranrückende verdichtete Wohnbebauung im Bereich der Neuen Altheimer Straße."
			<p>Vergleich Einzelhandelszone Buchen Raumordnungskarte Ost</p> 	
			<p>SATZUNGSBESCHLUSS VOM 27.09.2013 Genehmigt vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz am 26.09.2014. Der Regionalplan ist ab dem 15.12.2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.</p>  <p><b>Raumnutzungskarte - Blatt Ost</b></p> <p><b>Regionale Siedlungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z) (PS 1.4.2.2)</li> <li> Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z) (PS 1.5.2.2)</li> <li> Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z) (PS 1.5.2.3)</li> <li> Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) (PS 1.7.3.1)</li> <li> Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z) (PS 1.7.3.2)</li> </ul> <p>nachrichtlich Bestand Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Siedlungsfläche Wohnen (N)</li> <li> Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)</li> <li> Sonderfläche Bund (N)</li> <li> Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)</li> </ul>	