

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Mosbach – Elztal –
Neckarzimmern – Obrigheim
im Bereich der Gemeinde Elztal**

Änderung Nr. 2.15: Gebiet „Neuwiesen II“
auf Gemarkung Dallau

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

VVG MOSBACH – ELZTAL – NECKARZIMMERN – OBRIGHEIM

BETREFF ÄNDERUNG NR. 2.15 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „NEUWIESEN II“

Frühzeitige Beteiligung vom 12.03.2018 bis 13.04.2018

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	11.04.2018	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen <u>Artenschutz, § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):</u> Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Auf der FNP-Ebene wäre hierzu für solche Bauflächen zumindest eine sachkundige Einschätzung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange erforderlich (Arten-Screening bzw. Relevanzprüfung). Aufgrund des im vorliegenden Fall parallel geführten Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, durchgeführt. Die darin aufgezeigten Ergebnisse können von der Naturschutzbehörde so mitgetragen werden, so dass eine entsprechende Übertragung der Untersuchungsinhalte auf das vorliegende FNP-Verfahren erfolgen kann. Dies ist allerdings in den FNP-Verfahrensunterlagen in geeigneter Weise zu dokumentieren (z.B. durch entsprechend zusammenfassende Darstellung oder Übernahme des Fachbeitrags Artenschutz als Anlage zu dem noch erforderlichen Umweltbericht). Wie sich im Zuge der dortigen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplanverfahren gezeigt hat, werden bezüglich der europäischen Vogelarten und der Zauneidechse sog. „Vermeidungsmaßnahmen“ erforderlich. Diese dienen dazu zu vermeiden, dass Vögel und Zauneidechsen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt, getötet oder erheblich gestört werden. Der Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung sieht in der Folge vor, dass hierzu entsprechende „Festsetzungen“ im Bebauungsplan (nach § 9 BauGB) erfolgen sollen und gibt naturschutzfachlich geeignete Formulierungen vor. Wir bitten, diesen Zusammenhang in der FNP-Begründung/Umweltbericht entsprechend zu würdigen, da damit planungsrechtlich sichergestellt werden kann, dass die artenschutzrechtlichen Belange angemessen berücksichtigt werden und aller Voraussicht nach diesbezüglich keine unüberwindlichen Planungshindernisse für beide Ebenen der Bauleitplanung verbleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt und somit auf FNP-Ebene berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Die Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung und die sich daraus ergebenden Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt und somit als Hinweis auf FNP-Ebene berücksichtigt.
			2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit <u>Eingriffsregelung, § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</u> Zur Bewältigung der Eingriffsregelung werden grünordnerische Maßnahmen in entsprechendem Umfang erforderlich; hierzu wurde im Zuge des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, vorgelegt. Der darin ermittelte Kompensationsbedarf und die zur Kompensation benannten plangebietsinternen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden von	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			uns als angemessen und geeignet erachtet. Ein externer Kompensationsbedarf ergab sich in der vorliegenden Fallkonstellation nicht; insoweit wurde auch kein öffentlich-rechtlicher Vertrag erforderlich. Wir bitten, in den FNP-Unterlagen (z.B. in Begründung bzw. Umweltbericht) die betreffende Eingriffs-Ausgleichs-Situation entsprechend darzustellen, so dass zum weiteren FNP-Verfahren deutlich wird, dass die Eingriffsregelung mit dem entstehenden Kompensationsbedarf im nachgelagerten Bauleitplanverfahren grundsätzlich bewältigt werden kann. Dazu kann selbstverständlich in geeigneter Weise auf die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Bebauungsplanverfahrens zurückgegriffen werden. Bei entsprechender Ergänzung der FNP-Unterlagen zu den o. g. Punkten bestehen aus Sicht der Naturschutzbehörde im Übrigen keine erheblichen Bedenken gegen die vorliegende FNP-Änderung.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird um die Eingriffs-Ausgleichs-Situation gemäß dem Bebauungsplanverfahren ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	11.04.2018	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	11.04.2018	<u>Zum Lageplan und der Legende</u> Flächenausbreitung bei einem HQ100 Zusatz (rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet gem. § 65 Wassergesetz) <u>Zur Begründung</u> Abschnitt 3.2 Das Plangebiet wird von den Gewässern „Elz (Gewässer I. Ordnung)“ nicht Elzbach und „Danterquellgraben (Gewässer II. Ordnung)“ begrenzt. Abschnitt 8.3 Durch die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes zum 05.01.2018 haben sich teilweise die Gesetzesgrundlagen geändert. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme zur Bebauungsplanänderungen und bitten das Kapitel 8.3 entsprechend anzupassen. Das angesprochene hydraulische Gutachten in dem die Hochwasserbelange und die Auswirkungen des neuen Brückenbauwerkes untersucht werden, liegt noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme aus wasserbaulicher Sicht ist daher auch nicht möglich. Wir schlagen vor, die Begründung nach Vorlage des Gutachtens detaillierter auszuarbeiten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Zeichenerklärung wird entsprechend der Anregung ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Anregung korrigiert. Der Anregung wird gefolgt. Die Gesetzesgrundlagen werden aktualisiert. Der Anregung wird gefolgt. Das hydraulische Gutachten wird im Vorfeld der Offenlegung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	11.04.2018	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	11.04.2018	<u>1. Bodenschutz- und Altlastenkataster</u> Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>2. Bodenschutz</u> Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich nicht ausschließen. Falls z.B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) möchten wir hinweisen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beachtet.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	11.04.2018	Gegen die Änderung Nr. 2.15 des Flächennutzungsplans „Neuwiesen II“ (Planstand vom 01.02.2018) bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht Bedenken. Durch den Bau eines Lebensmitteldiscounters mit 1500 m² Verkaufsfläche ist mit einem hohen Liefer- und Kundenverkehr und mit Lärmimmissionen durch die Gebäudetechnik zu rechnen. Das bedeutet einen hohen Schallpegel auf dem Betriebsgelände und den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern, die dem Betrieb zuzurechnen sind. Da das Sondergebiet nordöstlich an ein Mischgebiet und südöstlich an ein allgemeines Wohngebiet grenzt, ist hier mit Konfliktsituationen zu rechnen. In der Begründung wurde ein Immissionsort betrachtet, welcher nicht dem nächstgelegenen Immissionsort entspricht. Außerdem wurde hierbei nur der Nachtbetrieb, welcher wahrscheinlich nicht geplant ist, betrachtet. In der beigelegten schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2005 wird für die Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet eine Gemengelage angenommen und somit die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Da die Gemengelage aber nur für historisch gewachsene Gebiete angewendet werden kann, ist diese Annahme für geplante Gebiete nicht möglich. Aus Lärmschutzgründen bestehen daher Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Sondergebietes im Bebauungsplan ohne weitere lärmregulierende Maßgaben. Lösungsmöglichkeit: Zuweisung flächenbezogener Schallleistungspegel für das geplante SO zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten. Sowie die Vorlage einer Schallimmissionsprognose für den Bauantrag in o.g. Flächennutzungsplan. Die darin gegebenenfalls geforderten Lärminderungsmaßnahmen sind bindend umzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen des Bebauungsverfahren wird eine Schalltechnische Prognose erstellt und geprüft, ob die Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan erforderlich ist. Im Flächennutzungsplan können allerdings keine Emissionskontingente festgelegt werden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Straßen	11.04.2018	Keine Einwände Die Anbindung des Brühlweges an die B 27 ist mit uns abgestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	11.04.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Verband Region Rhein-Neckar	12.03.2018	In die Planung war der Verband Rhein-Neckar sehr frühzeitig und kontinuierlich eingebunden. Die Überlegungen zur Fortentwicklung der Nahversorgungssituation in Elztal wurden wiederholt mit uns diskutiert und besprochen. Vor dem skizzierten Hintergrund erübrigt sich eine nochmalige, ausführliche Stellungnahme unsererseits. Auf die Ergebnisse und Übereinkommen der genannten Besprechungen und auf unsere früheren Anmerkungen wird gleichwohl nochmals verwiesen. Auch verwiesen wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, vom 23.03.2018, deren Ausführungen zu den konkretisierenden Zweckbestimmungen der beiden Sonderbauflächen wir teilen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aufgrund der Stellungnahmen des RP Karlsruhe (Höhere Raumordnungsbehörde) vom 23.03.2018 wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche konkretisiert. (siehe auch Behandlung Ziffer 4)
4.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	23.03.2018	Sowohl in Obrigheim wie in Elztal sollen auf Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um jeweils einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche anzusiedeln. Hierfür sehen die Vorentwürfe die Darstellung jeweils einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor. Die Zweckbestimmung ist nicht hinreichend, um die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen, die im Landesentwicklungsplan 2002 BW und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar zu Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt sind, herzustellen. Um zu gewährleisten, dass das Integrationsgebot, Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot sowie das Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot mit den Planänderungen eingehalten werden, ist die Zweckbestimmung nochmals zu konkretisieren. Wir empfehlen, als Zweckbestimmung aufzunehmen: „Einzelhandel - Nahversorgung/Lebensmittelbranche“.	Der Anregung wird gefolgt. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird entsprechend der Anregung konkretisiert.
5.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege		Keine Stellungnahme eingegangen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Karlsruhe Ref. 45 – Straßenwesen und Verkehr	05.04.2018	Keine Bedenken und Anregungen. Eine fachtechnische Stellungnahme bleibt ausdrücklich der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	11.04.2018	Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lqrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lqrb-bw.de/ abgerufen werden." Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Hydrogeologische Belange des LGRB sind nicht betroffen. Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	16.03.2018	Nach Durchsicht der Unterlagen kann Ihnen mitgeteilt werden, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Einwände gegenüber dem geplanten Projekt bestehen. Die bereits untersuchten Verkehrsströme bedingen für die Zukunftsgestaltung im Ausfahrtsbereich zur B 27 eine Verkehrssignalanlage. Hierzu werden auf Behördenebene bereits Gespräche geführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH	13.03.2018	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	19.03.2018	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
11.	Unitymedia GmbH	16.03.2018	Gegen die Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
12.	IHK Rhein-Neckar	09.04.2018	Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird. Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin 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, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt plant eine Standortverlagerung inklusive einer Verkaufsflächen-erweiterung von bisher 550 Quadratmeter auf 1.500 Quadratmeter. Dies entspricht einer Erweiterung um 950 Quadratmeter Verkaufsfläche. Somit würde die Verkaufsfläche von zentren- und nah-versorgungsrelevantem Sortiment in nicht unerheblichem Umfang ansteigen. Einzelhandelsgroßprojekte sind jedoch nur in zentralen Orten zulässig. Entsprechend dem „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ kann es jedoch für spezifische Einzelfälle gerechtfertigt sein, von der geltenden Bindung an das Zentrale-Orte-System abzuweichen und ausnahmsweise in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion Einzelhandelsgroßprojekte zuzulassen, soweit diese ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung mit geboten ist. Gleichzeitig muss in diesen Fällen die Einhaltung der übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) belegt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass bestehenden Einzelhandelsunternehmen ein „dynamischer Bestandschutz“ gewährt werden sollte, der es erlaubt, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu haben. Insofern muss es im Einzelfall möglich sein, zum Beispiel im Rahmen einer Modernisierung eine verträgliche Verkaufsflächen-erweiterung auch an diesen Standorten zu ermöglichen. Die IHK Rhein-Neckar kann daher der vorliegenden Bauleitplanung nur zustimmen, wenn sich keine negativen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden. Das Gutachterbüro „CIMA Beratung + Management GmbH“ kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Wir unterstützen ebenfalls, dass dieser etablierte Einzelhandelsstandort erhalten bleibt und für die Zukunft gesichert wird. Wir bewerten die vorliegende Bauleitplanung dennoch nicht unkritisch. U.a. wird von den raumordnerischen Zielvorgaben das Integrationsgebot nicht erfüllt. Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle auch die Frage aufwerfen, ob die vorliegende Verkaufsflächen-erweiterung in diesem Umfang zur Sicherung der Nahversorgung notwendig bzw. damit zu begründen ist (vgl. Zentralitätsgebot des einheitlichen Regionalplans). Auch besteht aus unserer Sicht noch zu folgendem Punkt Klärungsbedarf: - Auf der Seite 8 der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung wird auf einen stetigen Rückgang der Flächenproduktivitäten verwiesen. Entsprechend der EHI-Handelsdaten ist für den Zeitraum 2013-2016 jedoch eine leicht steigende Flächenproduktivität angegeben. Beispielsweise für:	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse wurde in Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde, dem Verband Region Rhein-Neckar sowie mit den Nachbarkommunen abgestimmt. Das Thema Integrationsgebot und städtebauliche Verträglichkeit wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich dargelegt. Dazu zählt auch der Aspekt, dass der Markt trotz der geplanten Verkaufsgröße von 1.500 m² VK vornehmlich zur Eigenversorgung der Flächengemeinde Elztal dient und bei der derzeitigen Angebotssituation in Elztal (der bestehende bzw. neue

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			- Edeka – gesamte LEH-Sparte: 2013 – 4.190 € je m² VKF / 2016 – 4.290 € je m² VKF - Edeka – E-Aktiv/E-Neukauf: 2013 – 4.268 € je m² VKF / 2016 – 4.440 € je m² VKF Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass bei der Anwendung der Umsatzumverteilungsquoten der „10 Prozent Schwellenwert“ nicht pauschal anwendbar ist. Es sind vielmehr der Einzelfall und die Gegebenheit vor Ort zu prüfen. So ist es durchaus denkbar, dass sich auch bei „Nichterreichen“ der „10 Prozent Schwelle“ negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können. Gleichzeitig ist es auch möglich, dass sich bei Überschreitung der zulässigen Umsatzumverteilungsquote keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen ergeben.	Edeka-Markt ist der einzige Lebensmittelsupermarkt in der Gemeinde) zur Sicherung der Grundversorgung von grundlegender Bedeutung ist. Grundsätzlich hängt die erzielbare Flächenleistung von Einzelhandelsbetrieben von einer Vielzahl von Faktoren ab (Wettbewerb, Einzugsgebiet, VK Größe, Betriebstyp, Attraktivität des Marktes, Verkehrsanbindung, usw.) ab und unterliegt damit je nach Standort z.T. erheblichen Schwankungen. Bei der von der IHK genannten Entwicklung der Flächenleistungen von Edeka-Märkten, welche von 2013 bis 2016 eine leichte Steigerung aufweisen, sind die Preissteigerungsraten zu berücksichtigen. Die Umsätze sind zwar nominal leicht gestiegen, die realen Umsatzentwicklungen (also bereinigt um die Preissteigerungsraten) hat eher stagniert. In der Auswirkungsanalyse der CIMA für Elztal wurde eine Flächenleistung von 4.500 € pro qm VK angesetzt, welche bereits über den Werten der von der IHK genannten Flächenleistungen liegt. Auch für den erweiterten Edeka-Markt wurde diese leicht überdurchschnittliche Flächenleistung trotz der wachsenden VK unverändert übernommen, um den in den Wirkungsanalysen geforderten „worst case“ abzubilden. Bei den aufgezeigten Umverteilungseffekten (Stichwort 10 Prozent Schwelle) handelt es sich also bereits um die oberen Wertansätze.
13.	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Finanzamt Mosbach		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Stadtwerke Mosbach	19.03.2018	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Bodensee Wasserversorgung	19.03.2018	Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
17.	Abwasser-Zweckverband Elz-Neckar	13.03.2018	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Busverkehr Rhein-Neckar GmbH		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
19.	NABU / BUND		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Limbach (vVG Limbach-Fahrenbach)	16.03.2018	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Billigheim (GVV Schefflenztal)	12.04.2018	Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrensschrittes werden seitens der Gemeinde Billigheim keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht. Es ist zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung in Billigheim, im Besonderen im Ortsteil Sulzbach, entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Planung wurde für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA erstellt. Daraus geht hervor, dass keinen negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung der Nachbarkommunen zu erwarten sind.
22.	Gemeinde Obrigheim	14.03.2018	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Neckarzimmern		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger A	26.03.2018	Bürger A sprach am 26.03.2018 persönlich vor und brachte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Anregungen vor: Bürger A kritisiert, dass die Auslage des Bebauungsplans „Neuwiesen“ der Gemeinde Elztal fand vom 12.02.-16.03. statt, obwohl die Flächennutzungsplanänderung noch nicht abgeschlossen ist und die Auslegung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung bis zum 13.04. ging. Bürger A fand zudem seltsam, dass bereits alle möglichen Gutachten und Berichte detailparat lagen und in einer „Nacht und Nebelaktion“ bereits Ende Januar alle Bäume und Gebüsche gerodet wurden. Der neu geplante und bereits ausgeführte 100 jährliche Hochwasserschutz sei auf einmal hinfällig und ein Hochwasserabfluss aus dem Dannergebiet (siehe Starkregen Dez. 2017) nicht einmal erwähnt.	Die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl-Neuwiesen – 1. Änderung“ erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert wird. Eine exakt gleichzeitige Durchführung der Verfahrensschritte zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist gesetzlich nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurden bereits vorläufige Gutachten vorgelegt, um diese im Rahmen der Behördenbeteiligung mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen zu können. Die bereits vorgelegten Gutachten werden auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Zusätzlich werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch weitere Gutachten erstellt, die dann im Rahmen der Offenlegung zum Bebauungsplan vorgelegt werden. Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Offenlegung ein Umweltbericht vorgelegt. In diesem Umweltbericht werden, die für die Flächennutzungsplanung zu beachtenden Gutachten zusammenfassend dargestellt. Die Rodung erfolgte auf Anordnung der Gemeinde, da dies aufgrund artenschutzrechtlicher Belange nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar erfolgen darf. Eine Waldumwandlungserklärung war in diesem Fall nicht erforderlich, da die Fläche gem. § 2 Abs. 4 LWaldG als Nicht-Waldfläche eingestuft wurde. Der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahmen sind keineswegs hinfällig, sondern werden bei der Planung berücksichtigt. Der Eingriff in den HQ-100 Überschwemmungsbereich wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben 1:1 ausgeglichen. Zudem ist darauf zu achten, dass keine negative Auswirkungen auf bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen entstehen. Zulassungsvoraussetzungen hierfür ist § 78 Abs. Wasserhaushaltsgesetzes. Es erfolgt zudem eine enge Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde. Der Hochwasserabfluss des Dannergebiets betrifft die Planung nicht direkt. Der Danterquellgraben, welcher dieses Gebiet in die Elz einleitet befindet sich außerhalb des Plangebietes. Der gesetzlich vorgeschriebene und freizuhaltende Gewässerrandstreifen von 5m wird eingehalten.

Nr.	Bürger	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Umwelt und Naturschutz spielten auf einmal keine Rolle mehr. Vorkommen von Feuersalamander, Eisvogel; Wasseramsel, Spierstauden (Mädesüß) usw. würden nicht einmal benannt. Die verkehrsmäßige schlechte Anbindung würde nicht genügend berücksichtigt. Die Folgen für eine zukünftige Dorfentwicklung seien in keiner Weise einbezogen. Die bestehende gute Infrastruktur würde empfindlich gestört.	Lediglich die bestehende Verdolung des Danterquellgrabens verläuft unter der Erschließungsstraße „Neuwiesenweg“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden eine artenschutzrechtliche Untersuchung, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse dieser umweltbezogenen Untersuchungen fließen auch in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ein. Die Belange des Umweltschutzes werden daher im Rahmen der Planung berücksichtigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. Mögliche Konflikte werden im Umweltbericht aufgeführt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche im Rahmen mehrerer Begehungen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten von einem Fachgutachter untersucht. Die Ergebnisse wurden im Fachbeitrag Artenschutz, welcher zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens auslag, dokumentiert. Im Zuge der Errichtung des neuen Brückenbauwerks am Brühlweg und der Planung des neuen Lebensmittelmarktes, erfolgt der Ausbau und die Ertüchtigung des Knotenpunktes B 27 – Brühlweg – Neuwiesenweg, um eine gute verkehrliche Anbindung des neuen Lebensmittelmarktes an die B 27 zu schaffen. Vorgesehen ist zudem eine Lichtsignalanlage zur besseren Steuerung des Verkehrs. Die verkehrliche Anbindung wurde mit den zuständigen Fachbehörden im Vorfeld abgestimmt. Eine Störung der Infrastruktur sowie negative Folgen für eine zukünftige Dorfentwicklung sind nicht zu erwarten. Durch die Planung soll vielmehr der Einzelhandelsstandort und die damit verbundene Grundversorgung der Gemeinde Elztal gesichert werden.

VVG MOSBACH – ELZTAL – NECKARZIMMERN – OBRIGHEIM BETREFF ÄNDERUNG NR. 2.15 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „NEUWIESEN II“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 16.07.2018 bis 17.08.2018

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	20.08.2018	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Artenschutz, § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Auf der FNP-Ebene wäre hierzu für solche Bauflächen zumindest eine sachkundige Einschätzung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange erforderlich (Arten-Screening bzw. Relevanzprüfung). Aufgrund des im vorliegenden Fall parallel geführten Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Elztal wurde dort bereits eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, durchgeführt. Die zum Bebauungsplanverfahren aufgezeigten Ergebnisse konnten von der Naturschutzbehörde so mitgetragen werden, so dass eine entsprechende Übertragung der Untersuchungsinhalte auf das vorliegende FNP-Verfahren grundsätzlich erfolgen kann. In den FNP-Verfahrensunterlagen finden sich in dem hier ausdrücklich zum FNP-Verfahren der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erstellten Umweltbericht unter Nr. 3 sowie in Nr. 8.2 der FNP-Begründung entsprechende Aussagen, die das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Bebauungsplanverfahren erkennen lassen. Da bezüglich der europäischen Vogelarten und der Zauneidechse sog. „Vermeidungsmaßnahmen“ erforderlich werden, wäre eine etwas ausführlichere Darstellung oder alternativ evtl. eine ergänzende nachrichtliche Übernahme des Fachbeitrags Artenschutz zum Bebauungsplan als Anlage zum Umweltbericht zu empfehlen. Darüber hinaus werden zum Artenschutz keine fachlich erheblichen Bedenken vorgetragen, die sich als unüberwindliche Planungshindernisse erweisen könnten. 2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen werden zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren nach unserer Einschätzung nicht erforderlich. 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Eingriffsregelung, § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG: Zur Bewältigung der Eingriffsregelung werden grünordnerische Maßnahmen in entsprechendem Umfang erforderlich. Im Zuge des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens ist ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung,	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird bzgl. der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Dipl.-Ing. W. Simon, erstellt worden. Der dort ermittelte Kompensationsbedarf und die zur Kompensation benannten plangebietsinternen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden von uns in der betr. Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung als angemessen und geeignet erachtet. Ein externer Kompensationsbedarf ergab sich auf der Bebauungsplanebene aufgrund der vorliegenden Fallkonstellation nicht. Wir hatten mit unserer vorausgegangenen Stellungnahme allerdings gebeten, in den FNP-Unterlagen (Begründung u. Umweltbericht) die betreffende Eingriffs-Ausgleichs-Situation entsprechend darzustellen, so dass zum weiteren FNP-Verfahren deutlich wird, dass die Eingriffsregelung mit dem entstehenden Kompensationsbedarf im nachgelagerten Bauleitplanverfahren grundsätzlich bewältigt werden kann. Dazu sollte in geeigneter Weise auf die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Bebauungsplanverfahrens zurückgegriffen werden. Die vorliegende FNP-Begründung verweist unter Nr. 8.1 diesbezüglich zwar auf den Umweltbericht. Im FNP-Umweltbericht wird jedoch das Ausgleichskonzept mit den plangebietsinternen Maßnahmen nicht wirklich erläutert (vgl. Nr. 9 des Umweltberichts). <i>[Insbesondere kann die Aussage irritieren, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich seien. Zur Bewältigung der Eingriffsregelung werden im Zuge der Bebauungsplanänderung grünordnerische Maßnahmen erforderlich; zwar nur in entsprechend geringem Umfang, aber der zum Bebauungsplanverfahren eigens erstellte Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltplanung weist sowohl Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung als auch Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus.]</i> Es wird für einen Außenstehenden, der die Bebauungsplanunterlagen nicht vor sich hat, aus unserer Sicht nicht hinreichend klar, wie die Eingriffsregelung bewältigt werden soll, bzw. wie ein anzunehmendes Ausgleichsdefizit kompensiert werden kann. Wir empfehlen, die betr. FNP-Unterlagen im Hinblick auf ihre Eignung als Abwägungsmaterial im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB zu prüfen. Bei einer differenzierteren Darstellung bzw. bei entsprechender Ergänzung der FNP-Unterlagen bestehen aus Sicht der Naturschutzbehörde ansonsten keine erheblichen Bedenken gegen die vorliegende FNP-Änderung.	Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird bzgl. der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	20.08.2018	Bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir auf die Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zum 05.01.2018 hingewiesen und auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen. Danach ist das Kapitel 8.3 entsprechen anzupassen. Nach § 78 Abs. 3 WHG (Neu) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Änderung von Bauleitplänen in der Abwägung nach Baugesetzbuch insbesondere zu berücksichtigen: - die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, - die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und - die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. In der Begründung ist auf diese Punkte unter Berücksichtigung des hydraulischen Gutachtens näher einzugehen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst und um die Ergebnisse des hydraulischen Gutachtens ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	20.08.2018	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2018.	Wird zur Kenntnis genommen.
		11.04.2018	<u>1. Bodenschutz- und Altlastenkataster</u> Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bzw. Verdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>2. Bodenschutz</u> Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG). Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können wir im überplanten Bereich nicht ausschließen. Falls z.B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) möchten wir hinweisen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beachtet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	20.08.2018	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	20.08.2018	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	20.08.2018	Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nimmt die Gewerbeaufsicht zum FNP Änderung Nr. 2.15 „Neuwiesen II“ wie folgt Stellung: Auf die Konfliktsituation und mögliche Lösungsmöglichkeiten haben wir mit unserer Stellungnahme der Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 11.04.2018 hingewiesen, die wir dem Grundsatz nach aufrechterhalten. Gemäß der „Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB (Entwurf Planstand: 04.07.2018)“ wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es bestehen keine Bedenken das Plangebiet in Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Einzelhandel darzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm durch den Betrieb eines beispielhaften Einkaufsmarktes an allen untersuchten Immissionsorten erfüllt werden. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erläutert. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Straßen	20.08.2018	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände. Die Anbindung des Brühlweges an die B 27 ist mit uns abgestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	20.08.2018	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	17.08.2018	Aus Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange werden dazu keine Einwendungen und weitergehenden Anmerkungen vorgetragen. Wir stimmen der Planung zu.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	08.02.2018	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgebracht. Unsere Anregungen aus den vorherigen Beteiligungen sind berücksichtigt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Karlsruhe Ref. 45 – Straßenwesen und Verkehr	15.08.2018	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	23.07.2018	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 11.04.2018 (Az. 251 11118-02992) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		11.04.2018	Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lqrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lqrb-bw.de/ abgerufen werden." Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Hydrogeologische Belange des LGRB sind nicht betroffen. Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Geotopschutz <i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
6.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
7.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	18.07.2018	Nach Durchsicht der Unterlagen kann Ihnen mitgeteilt werden, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr.2.15 "Neuwiesen 11" bestehen.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
8.	Dt. Telekom Technik GmbH		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
9.	Netze BW GmbH	17.07.2018	Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
		13.03.2018	<i>Keine Bedenken oder Anregungen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
10.	Unitymedia GmbH	02.08.2018	Keine Einwände.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
11.	IHK Rhein-Neckar	17.08.2018	Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar: Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 9. April 2018 fest. Somit haben unsere Einschätzung und Bewertung weiterhin Bestand. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	<i>Wird zur Kenntnis genommen. (Behandlung der Stellungnahme vom 09.04.2018 siehe unten)</i>
		09.04.2018	<i>Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.</i> <i>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin 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, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</i> <i>Der bestehende Lebensmittelmarkt plant eine Standortverlagerung inklusive einer Verkaufsflächenerweiterung von bisher 550 Quadratmeter auf 1.500 Quadratmeter. Dies entspricht einer Erweiterung um 950 Quadratmeter Verkaufsfläche. Somit würde die Verkaufsfläche von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in nicht unerheblichem Umfang ansteigen.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Einzelhandelsgroßprojekte sind jedoch nur in zentralen Orten zulässig. Entsprechend dem „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ kann es jedoch für spezifische Einzelfälle gerechtfertigt sein, von der geltenden Bindung an das Zentrale-Orte-System abzuweichen und ausnahmsweise in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion Einzelhandelsgroßprojekte zuzulassen, soweit diese ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung mit geboten ist. Gleichzeitig muss in diesen Fällen die Einhaltung der übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) belegt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass bestehenden Einzelhandelsunternehmen ein „dynamischer Bestandschutz“ gewährt werden sollte, der es erlaubt, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu haben. Insofern muss es im Einzelfall möglich sein, zum Beispiel im Rahmen einer Modernisierung eine verträgliche Verkaufsflächenenerweiterung auch an diesen Standorten zu ermöglichen. Die IHK Rhein-Neckar kann daher der vorliegenden Bauleitplanung nur zustimmen, wenn sich keine negativen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden. Das Gutachterbüro „CIMA Beratung + Management GmbH“ kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Wir unterstützen ebenfalls, dass dieser etablierte Einzelhandelsstandort erhalten bleibt und für die Zukunft gesichert wird. Wir bewerten die vorliegende Bauleitplanung dennoch nicht unkritisch. U.a. wird von den raumordnerischen Zielvorgaben das Integrationsgebot nicht erfüllt. Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle auch die Frage aufwerfen, ob die vorliegende Verkaufsflächenenerweiterung in diesem Umfang zur Sicherung der Nahversorgung notwendig bzw. damit zu begründen ist (vgl. Zentralitätsgebot des einheitlichen Regionalplans). Auch besteht aus unserer Sicht noch zu folgendem Punkt Klärungsbedarf: - Auf der Seite 8 der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung wird auf einen stetigen Rückgang der Flächenproduktivitäten verwiesen. Entsprechend der EHI-Handelsdaten ist für den Zeitraum 2013-2016 jedoch eine leicht steigende Flächenproduktivität angegeben. Beispielsweise für: - Edeka – gesamte LEH-Sparte: 2013 – 4.190 € je m² VKF / 2016 – 4.290 € je m² VKF - Edeka – E-Aktiv/E-Neukauf: 2013 – 4.268 € je m² VKF / 2016 – 4.440 € je m² VKF Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass bei der Anwendung der Umsatzumverteilungsquoten der „10 Prozent Schwellenwert“ nicht pauschal anwendbar ist. Es sind vielmehr der Einzelfall und die Gegebenheit vor Ort zu prüfen. So ist es durchaus denkbar, dass sich auch bei „Nichterreichen“ der „10 Prozent Schwelle“ negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können. Gleichzeitig ist es auch möglich, dass sich bei Überschreitung der zulässigen Umsatzumverteilungsquote keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse wurde in Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde, dem Verband Region Rhein-Neckar sowie mit den Nachbarkommunen abgestimmt. Das Thema Integrationsgebot und städtebauliche Verträglichkeit wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich dargelegt. Dazu zählt auch der Aspekt, dass der Markt trotz der geplanten Verkaufsgröße von 1.500 m² VK vornehmlich zur Eigenversorgung der Flächengemeinde Elztal dient und bei der derzeitigen Angebotssituation in Elztal (der bestehende bzw. neue Edeka-Markt ist der einzige Lebensmittelsupermarkt in der Gemeinde) zur Sicherung der Grundversorgung von grundlegender Bedeutung ist. Grundsätzlich hängt die erzielbare Flächenleistung von Einzelhandelsbetrieben von einer Vielzahl von Faktoren ab (Wettbewerb, Einzugsgebiet, VK Größe, Betriebstyp, Attraktivität des Marktes, Verkehrsanbindung, usw.) ab und unterliegt damit je nach Standort z.T. erheblichen Schwankungen. Bei der von der IHK genannten Entwicklung der Flächenleistungen von Edeka-Märkten, welche von 2013 bis 2016 eine leichte Steigerung aufweisen, sind die Preissteigerungsraten zu berücksichtigen. Die Umsätze sind zwar nominal leicht gestiegen, die realen Umsatzentwicklungen (also bereinigt um die Preissteigerungsraten) hat eher stagniert. In der Auswirkungsanalyse der CIMA für Elztal wurde eine Flächenleistung von 4.500 € pro qm VK angesetzt, welche bereits über den Werten der von der IHK genannten Flächenleistungen liegt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<i>Auch für den erweiterten Edeka-Markt wurde diese leicht überdurchschnittliche Flächenleistung trotz der wachsenden VK unverändert übernommen, um den in den Wirkungsanalysen geforderten „worst case“ abzubilden. Bei den aufgezeigten Umverteilungseffekten (Stichwort 10 Prozent Schwelle) handelt es sich also bereits um die oberen Wertansätze.</i>
12.	Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadtwerke Mosbach	24.07.2018	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Busverkehr Rhein-Neckar GmbH		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	NABU		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	BUND Kreisverband		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	GVV Schefflenztal (Gemeinde Billigheim)	18.07.2018	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	GVV Seckachtal	01.08.2018	Keine Einwände oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	vVG Limbach-Fahrenbach	25.07.2018	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Elztal		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Neckarzimmern		<i>Keine Stellungnahme eingegangen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gemeinde Obrigheim	17.07.2018	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der Offenlegung sind keine Anregungen der Bürger oder sonstiger Betroffener eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.