

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

Änderung Nr. 4.1: Gebiet „Oberer Weg II“
auf Gemarkung Obrigheim

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Anlage 1

Behandlung der eingegangenen Anregungen

**GEMEINDE OBRIGHEIM
 ORTSTEIL OBRIGHEIM
 BETREFF ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ÄND. NR. 4.1: GEBIET „OBERER WEG II“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit 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	<p>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.</p> <p>Auf der FNP-Ebene wäre hierzu für solche Bauflächen zumindest eine sachkundige Einschätzung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange erforderlich (Arten-Screening bzw. Relevanzprüfung).</p> <p>Hierzu lag den Verfahrensunterlagen noch kein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz bei. Laut Nr. 7.2 des FNP-Begründungsentwurfs soll im Zuge des weiteren Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung zu § 44 BNatSchG durchgeführt werden. Auch in dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren wurde bisher noch keine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG vorgelegt.</p> <p>Aus der Größe und Lage des Gebiets ergeben sich aus unserer Sicht hinsichtlich des Untersuchungsumfangs keine spezifisch erhöhten Anforderungen.</p> <p>Ob artenschutzrechtliche Maßnahmen oder weitergehende rechtliche Schritte erforderlich werden, kann erst nach Vorlage eines sachkundigen Fachbeitrags abschließend beurteilt werden.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange dem Beschluss über die FNP-Änderung geklärt sein müssen.</p>	<p>Der Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt und die artenschutzrechtlichen Belange geklärt.</p> <p>Durch Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr sowie Sicherstellung, dass sich beim Abriss weder Vögel noch Fledermäuse im Gebäude aufhalten, können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Begründung wurde um die Ergebnisse des Fachbeitrags ergänzt.</p>
			<p>In dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren hat sich beispielsweise gezeigt, dass sich aus der Vergrößerung der Baufenster und der Erhöhung der Grundflächenzahl grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung neuer bzw. zusätzlicher Baurechte und damit neuerliche Eingriffe ergeben könnte. Demnach wäre zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG eine angemessene Betrachtung der Eingriffs-Ausgleichs-Thematik erforderlich.</p> <p>Die Ergebnisse der zur betr. Bebauungsplanänderung zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung (insbes. der ermittelte Kompensationsbedarf und die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) sollten in den FNP-Unterlagen (z.B. in Begründung bzw. Umweltbericht - vgl. Nr. 7.1 FNP-Begründungsentwurf) entsprechend dargestellt werden; im Weiteren sollte dadurch zum FNP-Verfahren deutlich gemacht werden, dass die Eingriffsregelung in dem nachgelagerten Bauleitplanverfahren grundsätzlich bewältigt werden kann.</p>	<p>Ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriff-Ausgleichs-Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.</p> <p>Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht ein Kompensationsdefizit von 4.918 Ökopunkten. Im Schutzgut Boden beträgt das Defizit 39.732 Ökopunkte.</p> <p>Um das verbleibende Kompensationsdefizit von 44.650 Ökopunkten ausgleichen zu können, sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren festgelegt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bitten demnach um entsprechende Ergänzungen im weiteren Verfahren.	Die Begründung des FNP wird um die Inhalte des Grünordnerischen Beitrags ergänzt und deutlich gemacht, dass die Eingriffsregelung im nachgelagerten Bauleitplanverfahren bewältigt werden können.
			Vorbehaltlich der noch ausstehenden erforderlichen fachgutachterlichen Ergebnisse und deren einzuarbeitenden Schlussfolgerungen bzw. Maßnahmenkonzepte bestehen aus Sicht der Naturschutzbehörde im Übrigen keine weiterreichenden Bedenken gegen die vorliegende FNP-Änderungsplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz		Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung		Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer		Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten		1. Bodenschutz- und Altlastenkataster 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.
			2. Bodenschutz 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.	Dieser Hinweis wurde bereits auf der hierfür relevanten Bebauungsplanebene im textlichen Teil aufgenommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht		Gegen die Änderung Nr. 4.1 des Flächennutzungsplans „Oberer Weg II“ (Planstand vom 01.02.2018) bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht Bedenken.	Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Lärmregulierende Maßnahmen zur

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans soll eine als "gemischte Baufläche" ausgewiesene Fläche, als „gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ ausgewiesen werden. Da an die nord- und südöstlichen Seiten des o. g. Flächennutzungsplans Gebiete grenzen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, ist durch die Änderung mit Konflikten zu rechnen. Aus Lärmschutzgründen bestehen daher Bedenken gegen die geplante Änderung ohne weitere lärmregulierende Maßgaben.</p> <p>Lösungsmöglichkeit: Zuweisung flächenbezogener Schalleistungspegel für die geplante Sonderbaufläche und die geplante gewerbliche Baufläche 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.</p>	<p>Einhaltung der Grenzwerte, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben, sodass sich keine Konflikte aus der Nachbarschaft der angesprochenen Bauflächen ergeben.</p> <p>Im Bebauungsplan zur FNP-Änderung wurde ein Hinweis auf die bereits erstellte Geräuschimmissionsprognose und die damit verbundenen Auflagen, die der Einhaltung der Immissionsrichtwerte dienen, aufgenommen. Eine zusätzliche Aufnahme in die FNP-Änderung ist nicht erforderlich und übersteigt die Regelungsmöglichkeiten des FNP.</p>
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung		<p>Das Gebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 4.1 "Oberer Weg II" liegt im Flurbereinigungsgebiet Obrighheim. Ziele dieses Verfahrens sind insbesondere auch die Bereitstellung des Geländes für die angrenzend an das Baugebiet durchgeführten Baumaßnahmen zum Neubau der B 292 (Abgrenzung aus der Planfeststellung zur B 292). In der Flurneuordnung ist die Vermarkung der künftigen Grenzen zur B 292 und der sonstigen angrenzenden Verkehrsflächen erfolgt. Das Baugebiet wurde entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und des bisherigen Bebauungsplans neu eingeteilt und arrondiert und mit der vorläufigen Besitzeinweisung vom 08.07.2016 zur Flurbereinigung umgesetzt. Mit der Bodenordnung der Flurneuordnung wird die Realisierung der geplanten Bebauung ermöglicht. Die Neuordnung ist im beigefügten Lageplan alt/neu und Orthophoto enthalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im zeichnerischen Teil des FNP sind sowohl die alten Flurstücksgrenzen (grau) sowie die neuen Flurstücksgrenzen der Flurbereinigung (schwarz) eingetragen.</p>
			<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung von Sonderbauflächen Einzelhandel im Osten und Gewerbegebiet im Westen bestehen von Seiten der Flurneuordnung keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die südöstliche Abgrenzung des Gebiets im Lageplan in Übereinstimmung mit der derzeitigen Überarbeitung des Bebauungsplans dargestellt wird. Im Übrigen halten wir eine Beteiligung der unteren Flurbereinigungsbehörde am weiteren Verfahren, insbesondere auch im Hinblick auf die Bodenordnung des Gebiets in der Flurneuordnung für erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Flurbereinigungsbehörde wird am weiteren Verfahren beteiligt bleiben.</p>
	Landratsamt NOK Landwirtschaft, Land- schafts- und Bodenkultur		<p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Straßen		<p>Zur B 292 und L 636 ist ein Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Die Abbiegespur zählt zur B 292. Für die Einfahrt außerhalb der OD ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich.</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans, sie werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Falls in die L 636 eingegriffen wird (Abbau der Insel, Bau einer Linksabbiegespur) ist dies mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.	Die Anregung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren beachtet. Sie betrifft keine Regelungsinhalte der Flächennutzungsplanung.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	26.03.2018	<p>Vorbemerkung In die vorgenannten Planungen war der Verband Region Rhein-Neckar sehr frühzeitig und kontinuierlich eingebunden. Die Überlegungen der vVG Mosbach zur Fortentwicklung der Nahversorgungssituation in Elztal und Obrigheim wurden wiederholt mit uns diskutiert und besprochen.</p> <p>Stellungnahme 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.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Zweckbestimmung der Sondergebietsfläche wird wie angeregt in der FNP-Änderung als „Einzelhandel – Nahversorgung/Lebensmittelbranche“ konkretisiert.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	23.03.2018	<p>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 Beeinträchtigungsverbot mit den Planänderungen eingehalten werden, ist die Zweckbestimmung nochmals zu konkretisieren. Wir empfehlen, als Zweckbestimmung aufzunehmen: „Einzelhandel – Nahversorgung/Lebensmittelbranche“.</p>	Der Anregung wird gefolgt und die Zweckbestimmung des Sondergebietes wie folgt konkretisiert: „Einzelhandel – Nahversorgung/Lebensmittelbranche“.
4.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	05.04.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	11.04.2018	<p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-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.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. Die Hinweise sind bei der Bauausführungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu den Themen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz gibt es entweder keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken oder sie werden nicht tangiert.</p>	
6.	RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	19.03.2018	<p>Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung: Bau und Kunstdenkmalpflege: Im Geltungsbereich der Änderungsfläche befindet sich ein Kleindenkmal gem. § 2 DSchG. Vor der Hauptstraße 59, Flst. Nr. 3289/1 (§ 2 DSchG) Wegkreuz, um 1920 in rotem Sandstein errichtet, Corpus in Kunststein, Inschrift: "Nicht Holz, Nicht Stein, O Wandersmann, Beten wir am Weg hier an; sondern im Geist das Gotteslamm, das uns erlöst am Kreuzesstamm" An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir bitten das o. g. Kulturdenkmal in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D zu kennzeichnen und in der Legende einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufzunehmen. Archäologische Denkmalpflege: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wird für nicht notwendig erachtet. Im Bebauungsplan wurde das Kleindenkmal bereits gekennzeichnet. Ein ausführlicher Hinweis wurde im textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
7.	Polizeipräsidium HN FES-E-VK, Standort MOS	16.03.2018	Aus Gründen der Verkehrssicherheit bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Dt. Telekom Technik GmbH	19.03.2018	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände, Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen</p>	Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	
			<p>Detailliert haben wir im Bebauungsplanverfahren „Oberer Weg II“ gegenüber dem Bürgermeisteramt Obrigheim Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Stellungnahme vom 17.10.2017: <i>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</i> <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügtem Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</i> <i>Im Bereich der Abfahrt von der B 292 befindet sich ein Notruf, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sein Standort im Geltungsbereich liegt.</i> <i>Sollte der Notruf innerhalb des Geltungsbereichs liegen, bitten wir zur Sicherung dieser Telekommunikationsanlage, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</i> <i>Bitte informieren Sie den oder die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchte, damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können.</i> <i>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der GR-Sitzung am 19.04.2018 wie folgt behandelt:</p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Kommunikationsanlagen sind vom Vorhabensträger bei Baumaßnahmen zu sichern.</i></p> <p><i>Die farblich gekennzeichnete Fläche liegt teilweise im Bereich des Bebauungsplans. Ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH wird für den betroffenen Leitungsabschnitt festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Sie sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</i></p> <p>Die Anregungen der Stellungnahme betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans.</p>
9.	Netze BW GmbH	13.03.2018	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Unitymedia GmbH	16.03.2018	Gegen die Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	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	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden eingehalten. Von einer hohen Planungssicherheit kann ausgegangen werden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.</p> <p>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.</p>	
			<p>Am Ortseingang der Gemeinde Obrigheim ist auf der Fläche des ehemaligen Möbelhauses ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. 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 dienen. Gleichzeitig muss in diesen Fällen die Einhaltung der übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) befolgt werden.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar stimmt daher der vorliegenden Bauleitplanung zu, wenn sich keine negativen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden.</p> <p>Das Gutachterbüro „CIMA Beratung + Management GmbH“ kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Wir unterstützen ebenfalls, dass Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung in Obrigheim ergriffen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wir bewerten die vorliegende Bauleitplanung dennoch nicht gänzlich unkritisch. Aus unserer Sicht ist der Planstandort eher als Randlage zu bezeichnen und nicht als integrierter Standort. Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle auch die Frage aufwerfen, ob die geplante Verkaufsfläche in diesem Umfang zur Sicherung der Nahversorgung notwendig bzw. damit zu begründen ist (vgl. Zentralitätsgebot des einheitlichen Regionalplans).</p>	<p>Gemäß der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für den Standort Hauptstraße 59 liegt „ein räumlicher Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten vor, so dass der Planstandort auch unter Berücksichtigung der der ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Obrigheim Ortseingang“) noch als städtebaulich integriert zu bewerten ist.“</p>
			<p>Auch besteht aus unserer Sicht noch zu folgendem Punkt Klärungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Beispielsweise für:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Edeka - gesamte LEH-Sparte: 2013 - 4.190 € je m² VKF / 2016 - 4.290 € je m² VKF o Edeka - E-Aktiv/E-Neukauf: 2013 - 4.268 € je m² VKF / 2016 - 4.440 € je m² VKF <p>Darüber hinaus 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.</p>	<p>Grundsätzlich hängt die erzielbare Flächenleistung von EH Betrieben 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.</p> <p>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 Umsatzentwicklung (also bereinigt um die Preissteigerungsraten) hat eher stagniert.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der CIMA für Obrigheim wurde eine Flächenleistung von 4.500 € pro qm VK angesetzt, welche bereits über den Werten der von der IHK genannten Flächenleistungen liegt.</p> <p>In den Modellrechnungen der CIMA wurden die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes für einen Verkaufsflächenkorridor von 1.000</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				qm VK bis 1.500 qm VK durchgeprüft. Die leicht überdurchschnittliche Flächenleistung von 4.500,- € pro qm VK wurde 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. Bei einer Verkaufsfläche von 1.300 qm VK liegt die rechnerische Umverteilungsquote in Obrigheim selbst mit 8 % unter dem Schwellenwert von 10 % und damit im städtebaulich verträglichen Rahmen. (vgl. S. 24 ff der CIMA Untersuchung für den Standort Hauptstraße 59 in Obrigheim).
			Zudem haben wir für die angrenzende gewerbliche Baufläche folgende Hinweise: Im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe wären sie jedoch allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten nur insoweit, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Gewerbegebieten besteht erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Daher regen wir an, Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet auszuschießen. Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollten jedoch ausnahmsweise zulässig sein, da der Werksverkauf gerade für kleinere und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein kann. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. In Bezug auf den Bebauungsplan werden die allgemein zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der BauNVO sowie der übergeordneten Raumordnung als ausreichend erachtet. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit dieser Feinsteuerung.
				Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Bodensee Wasserversorgung	19.03.2018	Im Bereich des Flächennutzungsplans befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der Bodenseewasserversorgung. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadtwerte Mosbach	19.03.2018	Unsererseits gibt es bezüglich der Gasversorgung keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	AZV Elz-Neckar	13.03.2018	Es werden keine Einwände erhoben, da der Abwasser-Zweckverband Elz-Neckar im genannten Gebiet keine Leitungen hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Aglasterhausen	19.03.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Elztal	14.03.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
17.	Gemeinde Haßmersheim	18.04.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Neckargerach	12.03.2018	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Obrigheim	14.03.2018	Es bestehen keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.

**GEMEINDE OBRIGHEIM
 ORTSTEIL OBRIHEIM
 FÜR
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MOSBACH-ELZTAL-NECKARZIMMERN-OBRIGHEIM**

BETREFF ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 4.1 „OBERER WEG II“ IN OBRIGHEIM

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	14.08.2018	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><i>Artenschutz, § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):</i> 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). Aus der Größe und der Lage des Gebiets ergeben sich aus unserer Sicht hinsichtlich des Untersuchungsumfangs keine spezifisch erhöhten Anforderungen. In Nr. 7.2 des FNP-Begründungsentwurfs wird kurz auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote eingegangen. Jedoch lag den FNP-Verfahrensunterlagen kein eigener Fachbeitrag Artenschutz bei, sondern lediglich der beigefügte Umweltbericht zum parallel geführten Bebauungsplan der Gemeinde Obrigheim enthält weitere Umwelt- bzw. Artenschutzinformationen. Die Ergebnisse der Fachbeiträge und Gutachten für die jeweiligen Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechend in den Umweltbericht integriert. Auch kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse der dortigen artenschutzrechtlichen Prüfung naturschutzfachlich von uns mitgetragen werden können. Da für das FNP-Verfahren der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft jedoch kein spezifisch erstellter Umweltbericht vorgelegt wurde, kann für einen Außenstehenden, der keinen Zugang zu den Bebauungsplanunterlagen hat, die Frage entstehen, wie und in welchem Umfang die Artenschutzbelange ermittelt und behandelt wurden. Wenn schon der Umweltbericht des Bebauungsplans der Gemeinde Obrigheim den FNP-Unterlagen unverändert beigefügt wird, müsste konsequenter Weise auch der betreffende Fachbeitrag Artenschutz aus dem Bebauungsplanverfahren beigefügt werden.</p>	Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht redaktionell angepasst. Dieser ist dann konkret auf die Teiländerung des Flächennutzungsplans zugeschnitten. Des Weiteren wird das Thema Artenschutz und der Umfang der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht konkreter abgehandelt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>(Andererseits macht es auch wenig Sinn, das FNP-Verfahren mit zu vielen Details zu überfrachten. Wir haben daher in der Vergangenheit empfohlen, für das FNP-Verfahren eigens angepasste Fachunterlagen zu erstellen, die der Regelungsdichte der FNP-Ebene entsprechen, wobei inhaltlich selbstverständlich ohne zusätzliche Erfassungen auf die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden kann.)</p> <p>In naturschutzfachlicher Hinsicht bestehen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren zwar keine erheblichen Bedenken zum Artenschutz; wir empfehlen jedoch, in verfahrensrechtlicher Hinsicht nochmals vorsorglich zu überprüfen, inwieweit sich wegen der betreffenden Verfahrensunterlagen für die Öffentlichkeitsbeteiligung ein verfahrensrelevanter Mangel ergeben könnte.</p>	
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen werden zu dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren nach unserer Einschätzung nicht erforderlich.</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 <i>Eingriffsregelung, § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</i></p> <p>In dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren hat sich beispielsweise gezeigt, dass sich aus der Vergrößerung der Baufenster und der Erhöhung der Grundflächenzahl grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung neuer bzw. zusätzlicher Baurechte und damit neuerliche Eingriffe ergeben könnte. Demnach wäre zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG auch für die FNP-Ebene eine angemessene Betrachtung der Eingriffs-Ausgleichs-Thematik erforderlich.</p> <p>Die vorläufigen Ergebnisse der zu der betreffenden Bebauungsplanänderung zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung (insbes. der ermittelte Kompensationsbedarf und die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) werden nun in den FNP-Unterlagen in der Begründung unter Nr. 7.1 sowie im Umweltbericht unter Nr. 9 entsprechend dargestellt. Das daraus ersichtlich werdende plangebietsinterne Kompensationskonzept wird von Seiten der Naturschutzbehörde begrüßt. Für den plangebietextern zu bewältigenden Ausgleichsbedarf werden noch geeignete Maßnahmen festzulegen sein.</p> <p>Zumindest im Ansatz kann für das FNP-Verfahren dennoch angenommen werden, dass die Eingriffsregelung in dem nachgelagerten Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu bewältigen sein wird. Aus der Sicht der Naturschutzbehörde bestehen im Übrigen keine weiterreichenden Bedenken gegen die vorliegende FNP-Änderungsplanung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten</p>		<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.04.2018.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		11.04.2018	<p>1. Bodenschutz- und Altlastenkataster <i>Im Planungsgebiet sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bislang keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG bekannt geworden.</i></p>	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
			<p>2. Bodenschutz <i>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.</i></p>	<i>Dieser Hinweis wurde bereits auf der hierfür relevanten Bebauungsplanebene im textlichen Teil aufgenommen.</i>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht		<p>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: 09.05.2018)“ wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es bestehen keine Bedenken das Plangebiet im Osten als Sonderbaufläche Einzelhandel und im Westen als Gewerbefläche darzustellen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		11.04.2018	<p>Gegen die Änderung Nr. 4.1 des Flächennutzungsplans „Oberer Weg II“ (Planstand vom 01.02.2018) bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht Bedenken.</p> <p>Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans soll eine als "gemischte Baufläche" ausgewiesene Fläche, als „gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ ausgewiesen werden. Da an die nord- und südöstlichen Seiten des o. g. Flächennutzungsplans Gebiete grenzen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, ist durch die Änderung mit Konflikten zu rechnen.</p> <p>Aus Lärmschutzgründen bestehen daher Bedenken gegen die geplante Änderung ohne weitere lärmregulierende Maßgaben.</p> <p>Lösungsmöglichkeit: Zuweisung flächenbezogener Schalleistungspegel für die geplante Sonderbaufläche und die geplante gewerbliche Baufläche zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten.</p> <p>Sowie die Vorlage einer Schallimmissionsprognose für den Bauantrag in o. g. Flächennutzungsplan. Die darin gegebenenfalls geforderten Lärminderungsmaßnahmen sind bindend umzusetzen.</p>	<p>Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Lärmregulierende Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben, sodass sich keine Konflikte aus der Nachbarschaft der angesprochenen Bauflächen ergeben.</p> <p>Im Bebauungsplan zur FNP-Änderung wurde ein Hinweis auf die bereits erstellte Geräuschimmissionsprognose und die damit verbundenen Auflagen, die der Einhaltung der Immissionsrichtwerte dienen, aufgenommen. Eine zusätzliche Aufnahme in die FNP-Änderung ist nicht erforderlich und übersteigt die Regelungsmöglichkeiten des FNP.</p>
	Landratsamt NOK Straßen		<p>Zur B 292 und L636 ist ein Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Die Abbiegespur zählt zur B 292.</p> <p>Innerhalb der Anbaubeschränkung sind die Flächen von jeglicher Bebauung (bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Werbeanlagen) freizuhalten.</p> <p>Für die Einfahrt außerhalb der OD ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich.</p> <p>Falls in die L 636 eingegriffen wird (Abbau der Insel, Bau einer Linksabbiegespur) ist dies mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.</p>	<p>Die Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des FNP. Auf Bebauungsplanebene wurde diese Stellungnahme bereits im Gemeinderat behandelt.</p>
	Landratsamt NOK Landwirtschaft		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung		<p>Das Gebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 4.1 „Oberer Weg II“ liegt im Flurbereinigungsgebiet Obbrigheim. Ziele dieses Verfahrens sind insbesondere auch die Bereitstellung des Geländes für die angrenzend an das Baugebiet durchgeführten Baumaßnahmen zum Neubau der B 292 (Abgrenzung aus der Planfeststellung zur B 292). In der Flurneuordnung ist die Vermarkung der künftigen Grenzen zur B 292 und der sonstigen angrenzenden Verkehrsflächen erfolgt. Das Baugebiet wurde entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und des bisherigen Bebauungsplans neu eingeteilt und arrondiert und mit der vorläufigen Besitzeinweisung vom 08.07.2016 zur Flurbereinigung umgesetzt. Mit der Bodenordnung der Flurneuordnung wird die Realisierung der geplanten Bebauung ermöglicht. Die Neuordnung ist im beigefügten Lageplan alt/neu und Orthofoto enthalten.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung von Sonderbauflächen Einzelhandel im Osten und Gewerbegebiet im Westen bestehen von Seiten der Flurneuordnung keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die südöstliche Grenze der FNP-Änderung im</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Lageplan in Übereinstimmung mit dem Übersichtslageplan dargestellt werden sollte. Im Übrigen halten wir eine Beteiligung der unteren Flurbereinigungsbehörde am weiteren Verfahren, insbesondere auch im Hinblick auf die Bodenordnung des Gebiets in der Flurneuordnung für erforderlich.	Der Flächennutzungsplan verfügt über eine gewisse Unschärfe. Geringfügige Abweichungen können vernachlässigt werden. Die Untere Flurbereinigungsbehörde bleibt am Verfahren beteiligt.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	17.08.2018	Aus Sicht der vom Verband 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	08.08.2018	Seitens der Höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgebracht. Unsere Anregungen aus den bisherigen Beteiligungen sind berücksichtigt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Karlsruhe – Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr	06.08.2018	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	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 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		11.04.2018	<p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-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.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Zu den Themen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz gibt es entweder keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken oder sie werden nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. Die Hinweise sind bei der Bauausführungsplanung zu beachten.
6.	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. 4.1 „Oberer Weg II“ bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Netze BW GmbH Stuttgart	17.07.2018	Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		13.03.2018	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	Unitymedia GmbH	02.08.2018	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	IHK Rhein-Neckar	17.07.2018	Die IHK hält an ihrer Stellungnahme vom 9. April 2018 fest. Somit haben unsere Einschätzung und Bewertung weiterhin Bestand.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		09.04.2018	<p><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></p> <p><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></p>	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden eingehalten. Von einer hohen Planungssicherheit kann ausgegangen werden.
			<p><i>Am Ortseingang der Gemeinde Obrigheim ist auf der Fläche des ehemaligen Möbelhauses ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² Verkaufsfläche geplant. 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 dienen. Gleichzeitig muss in diesen Fällen die Einhaltung der übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) befolgt werden.</i></p> <p><i>Die IHK Rhein-Neckar stimmt daher der vorliegenden Bauleitplanung zu, wenn sich keine negativen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden.</i></p> <p><i>Das Gutachterbüro „CIMA Beratung + Management GmbH“ kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Wir unterstützen ebenfalls, dass Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung in Obrigheim ergriffen werden.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><i>Wir bewerten die vorliegende Bauleitplanung dennoch nicht gänzlich unkritisch. Aus unserer Sicht ist der Planstandort eher als Randlage zu bezeichnen und nicht als integrierter Standort. Darüber hinaus möchten wir an dieser Stelle auch die Frage aufwerfen, ob die geplante Verkaufsfläche in diesem Umfang zur Sicherung der Nahversorgung notwendig bzw. damit zu begründen ist (vgl. Zentralitätsgebot des einheitlichen Regionalplans).</i></p>	Gemäß der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für den Standort Hauptstraße 59 liegt „ein räumlicher Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten vor, so dass der Planstandort auch unter Berücksichtigung der der ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle „Obrigheim Ortseingang“) noch als städtebaulich integriert zu bewerten ist.“
			<p><i>Auch besteht aus unserer Sicht noch zu folgendem Punkt Klärungsbedarf:</i></p>	Grundsätzlich hängt die erzielbare Flächenleistung von EH Betrieben von einer Vielzahl von Faktoren ab (Wettbewerb, Einzugsgebiet, VK Größe,

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Darüber hinaus weisen wir noch darauf hin, dass bei der Anwendung der Umsatzverteilungsquoten 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 Umsatzverteilungsquote keine gravierenden Auswirkungen für bestehende Einzelhandelsstrukturen ergeben.</p>	<p>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 Umsatzentwicklung (also bereinigt um die Preissteigerungsraten) hat eher stagniert. In der Auswirkungsanalyse der CIMA für Obrigheim wurde eine Flächenleistung von 4.500 € pro qm VK angesetzt, welche bereits über den Werten der von der IHK genannten Flächenleistungen liegt. In den Modellrechnungen der CIMA wurden die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes für einen Verkaufsflächenkorridor von 1.000 qm VK bis 1.500 qm VK durchgeprüft. Die leicht überdurchschnittliche Flächenleistung von 4.500,- € pro qm VK wurde 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. Bei einer Verkaufsfläche von 1.300 qm VK liegt die rechnerische Umverteilungsquote in Obrigheim selbst mit 8 % unter dem Schwellenwert von 10 % und damit im städtebaulich verträglichen Rahmen. (vgl. S. 24 ff der CIMA Untersuchung für den Standort Hauptstraße 59 in Obrigheim).</p>
			<p>Zudem haben wir für die angrenzende gewerbliche Baufläche folgende Hinweise: Im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zwar nicht ausdrücklich erwähnt, als Gewerbebetriebe wären sie jedoch allgemein zulässig. Einschränkungen unterliegen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten nur insoweit, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Vor dem Hintergrund des ungebrochenen Trends zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Gewerbegebieten besteht erhöhter Bedarf zu Steuerung des Einzelhandels. Wird von den Möglichkeiten einer planerischen Steuerung kein Gebrauch gemacht, lässt sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten zumeist nicht verhindern. Daher regen wir an, Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet auszuschießen. Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben sollten jedoch ausnahmsweise zulässig sein, da der Werksverkauf gerade für kleinere und mittlere Betriebe von großer Bedeutung sein kann. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	<p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans. In Bezug auf den Bebauungsplan werden die allgemein zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der BauNVO sowie der übergeordneten Raumordnung als ausreichend erachtet. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit dieser Feinsteuerung. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	Stadtwerke Mosbach	24.07.2018	Von Seiten der Stadtwerke Mosbach GmbH gibt es keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
11.	Stadt Mosbach	...	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Gemeinde Elztal	17.07.2018	Von Seiten der Gemeinde Elztal werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis und wünschen bei der weiteren Umsetzung viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Gemeinde Neckargerach	20.07.2018	Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr. Im Auftrag unserer Mitgliedsgemeinden Binau, Neckargerach , Waldbrunn und Zwingenberg teilen wir Ihnen mit, dass wir weder Bedenken noch Einwendungen gegenüber dem geplanten Projekt haben.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Gemeinde Neunkirchen	...	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Binau	20.07.2018	Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargerach-Waldbrunn nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr. Im Auftrag unserer Mitgliedsgemeinden Binau , Neckargerach, Waldbrunn und Zwingenberg teilen wir Ihnen mit, dass wir weder Bedenken noch Einwendungen gegenüber dem geplanten Projekt haben.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Aglasterhausen	31.07.2018	Von Seiten der Gemeinde Aglasterhausen bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Helmstadt-Bargen	...	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Haßmersheim	...	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Hüffenhardt	...	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Obrigheim	17.07.2018	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden bringt die Gemeinde Obrigheim zur genannten Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.

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