

**Bebauungsplan „Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“  
auf Gemarkung Mosbach**

Abwägung und Satzungsbeschluss

# Anlage 1

**Behandlung der eingegangenen Anregungen  
aus der Erneuten Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung**



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>§18 BNatSchG). Zu der vorgelegten Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung (erstellt am 26.01.2021 von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH) haben wir bereits mit Schreiben vom 08.03.2021 Stellung genommen. Das Untersuchungsergebnis wird weiterhin mitgetragen. Es besteht insoweit kein Ergänzungsbedarf.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung weiterhin mitgetragen werden und somit kein Ergänzungsbedarf besteht.</p>
			<p><u>c) Naturschutzrechtliches Fazit:</u> Zu den vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplanverfahren sind seitens der unteren Natur-schutzbehörde keine neuerlichen Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Naturschutzbehörde keine neuerlichen Bedenken vorgetragen werden.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz</p>		<p>Die Hinweise des Sachgebiets Grundwasserschutz zur frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin gültig. Eine Berücksichtigung in den zur Beurteilung vorliegenden Unterlagen, ist nicht ersichtlich. Auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Röhl an der Neckarelzer Straße in Mosbach soll Wohn- und Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden. Betroffen ist eine 0,72 ha große Fläche, die bereits fast vollständig überbaut und versiegelt ist. Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasser-schutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken. Mit der aktuellen Ausbausituation sowie der geplanten Nutzung geht eine flächenmäßige Versie-gelung des Areals einher. Hierdurch trägt die Fläche nur in sehr geringem Maße zur Grundwas-serneubildung bei. Diese Situation sollte bei neuer Bebauung verbessert werden. Um die negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren sollte daher anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen schadlos versickert werden. Verkehrsflächen sollten an den Kanal angeschlossen werden.</p> <p>Baugrunderkundungen wurden ausgeführt, der Unteren Wasserbehörde jedoch nicht ordnungs-gemäß angezeigt (Bohranzeige). Die Ergebnisse sind den Unterlagen angefügt. Grundwasser wurde ausschließlich in einer Sondierung in Form von Schichtwasser angetroffen. Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Was-serbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine gegen das Vorhaben gerichtete Bedenken ergeben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Da das Gelände nach wie vor nahezu vollständig versiegelt sein wird, ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Die Belange des Grundwasserschutzes werden in diesem Fall zugunsten der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Innenbereich auf einer auch bisher nahezu vollständig versiegelten Brach-fläche zurückgestellt. Die Versiegelung von unbebauten Flächen "auf der grünen Wiese" wird durch die Planung vermieden. Das Dachflächenwasser kann auf den begrünten Dachflächen verdunsten. Auf eine Vorgabe zur Versickerung des Dachflächenwassers wird daher verzichtet. Der Anschluss von Verkehrsflächen an den Kanal ist in der Regel vorgesehen und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Entsprechende Hinweise zum Grundwasserschutz befinden sich bereits im Bebauungsplan.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung</p>		<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer		Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer. Gegen das Vorhaben bestehen daher keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten		Zu den Themen Altlasten und Schutzgut Wasser/Grundwasser im Umweltbericht (S. 7 ff.) liegen neue Ergebnisse und Erkenntnisse der Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH mit Bericht „Erweiterte Erkundung der Untergrundbeaufschlagung Ergebnisdarstellung“ vom 22.03.2021 vor.  Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2020.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bericht „Erweiterte Erkundung der Untergrundbeaufschlagung Ergebnisdarstellung“ vom 22.03.2021 liegt der Stadt nicht vor, sondern wurde privat vom Eigentümer des Grundstücks in Auftrag gegeben. Da laut Eigentümer lediglich weiterführende Untersuchungen durchgeführt wurden, aus denen sich keine neuen Erkenntnisse ergaben, ist die offengelegte baugrundtechnische Untersuchung der Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH vom 21.02.2020 maßgeblich. Eine Erforderlichkeit zur Fortschreibung des Umweltberichts ergibt sich dadurch nicht. Im Rahmen der Ausführungsplanung soll im weiteren Verfahren mittels Grundwassermessstellen geklärt werden, ob sich die Verunreinigung des Bodens über das Grundwasser ausbreitet. Die weitere Vorgehensweise erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landratsamt. Wird festgestellt, dass sich die Verunreinigung nicht über das Grundwasser ausbreitet, können die Altlasten im Boden verbleiben. Es erfolgt eine Versiegelung der Fläche. Ist zu befürchten, dass sich der Schaden über das Grundwasser ausbreitet, wird ein Bodenaustausch erforderlich. Die Begründung wurde um den Sachverhalt ergänzt.  <i>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt.</i>
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht		Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneueordnung und Landentwicklung		Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft		Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen		Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	02.06.2021	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 08.02.2021. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde äußerten wir uns bereits mit Schreiben vom 30.10.2020 sowie 11.03.2021. Ergänzend äußern wir uns nun folgendermaßen:</p> <p>Die Planung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Handel und Wohnen“ vor, nun unterteilt in zwei Teilbereiche. In SO „Handel und Wohnen 1“ sollen neben Wohnnutzungen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln auf einer max. Verkaufsfläche (VKF) von 1.300 m<sup>2</sup> zulässig sein. Zentrenrelevante Sortimente sind auf 10% der VKF beschränkt. Ferner ist ergänzende untergeordnete Gastronomie zulässig.</p> <p>Da durch die vorliegende Planung die Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geschaffen werden sollen, wurden die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung gutachterlich betrachtet (CIMA, Mai 2020). Demnach würden die raumordnerischen Ge- und Verbote erfüllt und entstünden keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in der Stadt Mosbach und den Nachbarkommunen. Diese Einschätzung wurde von unserer Seite mit Blick auf Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot bereits für plausibel erachtet.</p> <p>Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot regten wir aufgrund des kritischen Niveaus der Wirkungen des Vorhabens und der prognostizierten Wechselwirkungen mit dem Versorgungskern Altstadt eine Reduzierung der max. zulässigen VKF auf 1.300 m<sup>2</sup> an, um negative städtebauliche Auswirkungen zu minimieren.</p> <p>Dem wurde mit der vorliegenden Planung nun gefolgt, was wir ausdrücklich begrüßen. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p><i>Die Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt.</i></p> <p>Die Einschätzung, dass die Einhaltung von Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot plausibel ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen, dass durch die Reduzierung der max. zulässigen Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> negative städtebauliche Auswirkungen minimiert werden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Planung nun ausdrücklich begrüßt wird.</p>
4.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	11.06.2021	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	01.06.2021	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-01448 vom 05.03.2021 bzw. 2511//20-10304 vom 22.10.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt.</i></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	07.06.2021	Gegen den Bebauungsplan bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Dt. Telekom Technik GmbH	08.06.2021	Es bestehen keine Einwände und Bemerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH	01.06.2021	Unsere Stellungnahmen vom 15.02.2021 sowie vom 29.09.2020 haben weiterhin Gültigkeit. Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. In den o.g. Stellungnahmen hatten wir Sie bereits jeweils darum gebeten uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen. Abschließend bitten wir Sie noch mal dringlichst, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen und uns aus dem Verteiler des o.g. Bauleitplanungsverfahrens rauszunehmen. Hierdurch möchten wir unnötigen Mehraufwand vermeiden und bitten diesbezüglich um Verständnis.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  Der Anregung wird gefolgt und die Netze BW nicht weiter am Verfahren beteiligt.
10.	Vodafone GmbH	10.06.2021	Zum Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 01.10.2020 Stellung genommen.	<i>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt.</i>
11.	IHK Rhein-Neckar	11.06.2021	Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen. Die Ansiedlung des Teguts ist fortan mit einer um 100 qm verringerten Verkaufsfläche von 1.300 qm geplant. Entscheidend für die Sondergebiete „Handel und Wohnen“ ist, ob durch den Lebensmittelmarkt der Mosbacher Innenstadt Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Grundsätzlich bewertet die IHK Rhein-Neckar die von uns geforderte Verringerung der Verkaufsfläche positiv. Wir teilen die Annahme, dass durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche die ökonomischen Fernwirkungen des Vorhabens, welche den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen, verringert werden. Jedoch blieben weiterhin Unklarheiten, da durch die geänderten Inhalte ohne angepasste Auswirkungsanalyse nicht die erforderliche Transparenz geschaffen wurde, um alle raumordnerischen Bedenken zu beseitigen. In Anbetracht des durch die Corona-Pandemie geschwächten innerstädtischen Wirtschaftsraums wäre eine deutlichere Reduktion der Verkaufsfläche wünschenswert gewesen	Die "Markt- und Auswirkungsanalyse zum B-Planverfahren für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Neckarelzer Straße 15-19“ in der Stadt Mosbach" vom 29.05.2020 geht bereits bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> von einer raumordnerischen Verträglichkeit der Planung aus. Durch Zurückbleiben hinter dieser Empfehlung kann

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	weiterhin von einer raumordnerischen Verträglichkeit ausgegangen werden. Die weitere Reduzierung einer auf Dauer festgesetzten maximalen Verkaufsfläche ist vor dem Hintergrund der temporären Auswirkungen der Corona-Pandemie (der Lebensmitteleinzelhandel war dabei noch am wenigsten betroffen) nicht zielführend.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Einzelhandelsverband Nordbaden		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	AWN Abfallwirtschaftsgesellschaft NOK	01.06.2021	Wir haben die Bebauungspläne angeschaut. Es sind dort mehrere Straßen bereits vorhanden. Die ggf. bereitgestellten Abfälle müssen dann an den von uns anfahrbaren Straßen bereitgestellt werden. Das sind die Renzstr, Scheffelstr. und die Neckarelzer Str. Ansonsten haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	BRN Busverkehr Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Abwasserzweckverband Elz-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Stadtwerke Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	NABU, Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	BUND, Kreisverband NOK		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Elztal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Neckarzimmern	01.06.2021	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
21.	Gemeinde Obrigheim	01.06.2021	Es werden keine Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Finanzamt Mosbach (Zur Info)		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

## Eingegangene Stellungnahmen von Privat

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Rewe-Markt GmbH Zweigniederlassung Südwest	11.06.2021	<p>wir, die Rewe-Markt GmbH Zweigniederlassung Südwest, haben bereits im Rahmen der ersten Auslegung des Bebauungsplans „Neckarelzer Straße II, Nr. 1.76“ (im Folgenden „<b>Bebauungsplan</b>“) eine Stellungnahme eingereicht.</p> <p>Wir haben mit Interesse zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan nunmehr angepasst und eine erneute Offenlage vom 31.05.2021 bis 11.06.2021 durchgeführt wurde. Nach Untersuchung der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.05.2021 sowie der zugehörigen Planunterlagen bestehen weiterhin grundlegende Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Planung. Hierzu führen wir im Einzelnen aus:</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt.</p> <p>Die Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Planung werden nicht geteilt.</p>
			<p><b>I. Unangemessene Fristverkürzung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB</b></p> <p>In formeller Hinsicht liegt ein Verfahrensfehler vor, weil die Dauer der Auslegung und die Frist für Stellungnahmen bei der erneuten Offenlage entgegen § 4a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Hinsichtlich des Umfangs der im Plan vorgenommenen Änderungen und vor dem Hintergrund, dass die Änderungen aufgrund von Anregungen (die auch schon aus der frühzeitigen Beteiligung hervorgingen) der höheren Raumordnungsbehörde sowie der IHK Rhein-Neckar vorgenommen werden, wird die Auslegungsdauer als angemessen angesehen. (siehe auch nachfolgende Ausführungen)</p>
			<p>1. Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde bei der erneuten Offenlage des Planentwurfs nach seiner Änderung oder Ergänzung die gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB einmonatige Dauer der Auslegung und die entsprechende Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzen.</p> <p>Eine Definition dessen, was angemessen ist, enthält das Gesetz nicht. Es bestimmt, anders als seine Vorläuferregelung in § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB 1998, auch keine Untergrenze für die Verkürzung. Den Gesetzgebungsmaterialien ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber sich bewusst gegen eine solche Mindestfrist entschieden hat. Denn die in den ursprünglichen Gesetzentwurf in Anlehnung an § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB 1998 aufgenommene Formulierung „bis auf zwei Wochen“ (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 15/2250, S. 13, 45) wurde entsprechend der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ersetzt durch den Begriff „angemessen“ (vgl. BT-Drs. 15/2996, S. 21). In der Literatur wird zwar vertreten, dass eine Zwei-Wochen-Frist regelmäßig nicht unterschritten werden sollte, auch wenn sie nicht die Untergrenze für eine Fristverkürzung darstelle,</p> <p style="text-align: right;">vgl. <i>Krautzberger</i>, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 137. EL 2020, § 13 Rn. 38,</p>	<p>Die Ausführungen zur Möglichkeit der Kürzung der Auslegungsfrist werden zur Kenntnis genommen. Wie richtig ausgeführt, kann bei der erneuten Offenlage die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Eine Untergrenze gibt es dabei nicht (mehr). Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls, wobei insbesondere die Komplexität sowie der Umfang der Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und ihrer Bedeutung für die gesamte Planung zu berücksichtigen sind. Dabei darf auch berücksichtigt werden, wie weit das vorangegangene Verfahren bereits das wesentliche Abwägungsmaterial vermittelt hat.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurden im Planentwurf lediglich die Gliederung des Sondergebiets geändert sowie einer Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche vorgenommen. Diese wenigen Änderungen wurden deutlich kenntlich gemacht und in Rot hervorgehoben. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche war zudem im gesamten Verfahren durchgehend festgesetzt und somit keine neuerlich aufgenommene Festsetzung.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass eine Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt wurde, und aufgrund der aus der Offenlegung hervorgehenden nochmaligen Anregungen, die maximale Verkaufsfläche zu reduzieren, wurde den</p>

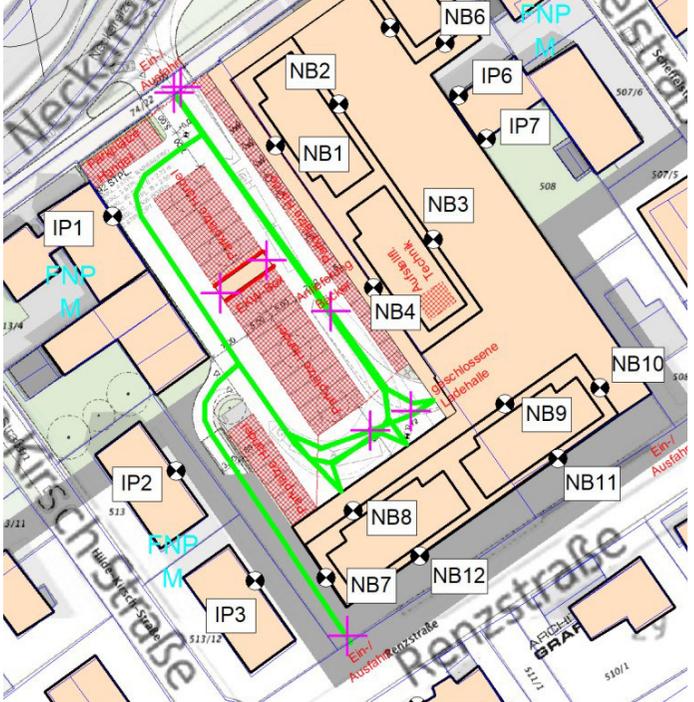
Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>eine echte Regel in diesem Sinne ist aber mit der Weite des gesetzlichen Begriffs „angemessen“ und der Entstehungsgeschichte der Norm nicht zu vereinbaren. Welcher Zeitraum angemessen ist, ergibt sich vielmehr aus einer Würdigung aller Umstände unter Beachtung des Zwecks der Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2012 – 3 S 2313/10 –, juris Rn. 41.</p>	<p>Anregungen gefolgt. Gerade aus dem Grund, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung die Anregungen zur Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche hervorgingen, waren die schlussendliche Reduzierung und die resultierende erneute Offenlage absehbar. Vor diesem Hintergrund und auch vor der Tatsache, dass durch die Reduzierung der max. Verkaufsfläche keine anderen negativen Auswirkungen entstehen, die laut Auswirkungsanalyse bei Beibehalten der maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> ohnehin nicht gegeben wären, kann der verkürzte Auslegungszeitraum der erneuten Offenlegung als angemessen betrachtet werden.</p>
			<p>1.1 Ziel der Regelung in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB ist nach der Intention des Gesetzgebers zwar die Verfahrensbeschleunigung. Darauf weist die Begründung der Beschlussempfehlung zu der Regelung – wenn auch nur mit Blick auf die Behördenbeteiligung – ausdrücklich hin (BT-Drs. 15/2996, S. 64). Die Gemeinde darf das Verfahren jedoch, da sie eine Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ganz entfallen lassen darf, nur in dem Maße beschleunigen, in dem der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung noch gewahrt bleibt. Nach dem „programmatischen Hinweis“ des Gesetzgebers in § 4a Abs. 1 BauGB (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drs. 15/2250, S. 45) dient die Öffentlichkeitsbeteiligung ebenso wie die Behördenbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.</p> <p>Dieser Ansatz der Stärkung des Verfahrensrechts geht auf das Europarecht zurück. Anlass für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), mit dem u.a. die Regelung des § 4a in das BauGB eingefügt wurde, waren die Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG) sowie der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie (Richtlinie 2003/35/EG). Das Ziel dieser Richtlinien ist u.a. die Sicherstellung einer frühzeitigen und effektiven Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. etwa Art. 2 Abs. 2 der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie). Art. 6 Abs. 2 der Plan-UP-Richtlinie bestimmt sogar ausdrücklich, dass der Öffentlichkeit innerhalb ausreichend bemessener Fristen frühzeitig und effektiv Gelegenheit zu geben ist, zum Planentwurf Stellung zu nehmen. In Erwägungsgrund Nr. 15 wird die Notwendigkeit betont, die Öffentlichkeit während der Prüfung von Plänen zu konsultieren und angemessene Fristen festzulegen, die genügend Zeit für Konsultationen einschließlich der Abgabe von Stellungnahmen lassen. Die Stellungnahmen sollen bei der Ausarbeitung des Plans Berücksichtigung finden (vgl. Erwägungsgrund Nr. 17 zur Plan-UP-Richtlinie). Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird damit als ein Baustein zur Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung verstanden (vgl. Art. 1 der Plan-UP-Richtlinie).</p> <p>Mit den Neuregelungen in § 4a BauGB wollte der Gesetzgeber diesen europarechtlichen Ansatz, „die angestrebte inhaltliche Qualität von Entscheidungen - insbesondere im Hinblick auf ein hohes Umweltschutzniveau - durch die Ausgestaltung des Verfahrens mit umfangreicher Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu gewährleisten“, für die Bauleitplanung nutzbar machen (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drs. 15/2250, S. 45).</p>	<p>Die Ausführungen zum Ziel der Regelung der Verfahrensbeschleunigung durch Verkürzung der Frist werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>1.2 Eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung setzt voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen. Ausgangspunkt ist dabei die gesetzliche Wertung, dass bei der erstmaligen öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs der Zeitraum von einem Monat für die Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme ausreicht, um dem Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung zu tragen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 2, 2. Halbsatz BauGB), und diese Frist auch bei der erneuten Auslegung gilt (§ 4a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB), wenn die Gemeinde nicht von der Möglichkeit der Fristverkürzung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 Gebrauch macht. Um wie viele Tage die einmonatige Frist verkürzt werden kann, ohne die qualitätssichernde Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beeinträchtigen, kann nur unter Würdigung aller Umstände des konkreten Einzelfalls festgestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, wie weit das vorangegangene Verfahren bereits das wesentliche Abwägungsmaterial vermittelt hat.</p> <p style="text-align: center;">Vgl. BayVGH, Urteil vom 05.02.2009 – 1 N 07.2713 –, juris Rn. 47.</p> <p>Davon kann umso mehr ausgegangen werden, je geringfügiger die Änderungen und Ergänzungen des zunächst ausgelegten Entwurfs sind und umso weniger, je umfangreicher und komplexer sie sind. Hat die Gemeinde, wie hier, von der Beschleunigungsmöglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, kann neues Abwägungsmaterial ohnehin nur hinsichtlich der Änderungen und Ergänzungen entstehen.</p> <p>Entscheidend für die Bemessung der Frist sind daher vor allem der Umfang und die Komplexität der Änderungen und Ergänzungen. Aber auch ihre Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt ist in den Blick zu nehmen. Zwar hat der Gesetzgeber die Möglichkeit der Fristverkürzung anders als die Möglichkeit der beschränkten Einholung von Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht davon abhängig gemacht, dass die Änderungen oder Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dennoch belegt die Wertung in § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (ähnlich auch § 13 Abs. 1 und 2 BauGB), dass ein Zusammenhang zwischen dem erforderlichen Maß an Öffentlichkeitsbeteiligung und der Bedeutung der Änderungen und Ergänzungen für die Planungskonzeption insgesamt besteht.</p> <p style="text-align: center;">Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2012 – 3 S 2313/10 –, juris Rn. 41.</p> <p>Nicht zuletzt setzt eine ausreichende Informations- und Stellungnahmemöglichkeit auch voraus, dass der Öffentlichkeit genügend Zeit bleibt, sich mit den ausgelegten Unterlagen, also nicht nur dem Planentwurf, sondern auch seiner Begründung sowie den nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden, nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu befassen.</p>	<p>Die Ausführungen zur effektiven Öffentlichkeitsbeteiligung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie vorangegangen ausgeführt, sind die Änderungen und Ergänzungen geringfügig und haben sich bereits im Rahmen der vorangegangenen Verfahrensschritte abgezeichnet bzw. ergeben sich durch die Ergänzung der horizontalen Gliederung keine weiteren planerischen Zusammenhänge.</p> <p>Wie vorangegangen ausgeführt, sind die vorgenommenen Änderungen ganz geringfügig und wurden entsprechend rot hervorgehoben (auch in der Begründung).</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Nach diesen Kriterien waren die Auslegungsdauer und die Stellungnahmefrist hier unangemessen kurz, sodass weder eine ausreichende Informationsmöglichkeit noch eine genügende Möglichkeit zur Stellungnahme gewährleistet war.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Die vorgenommenen Änderungen haben sich bereits im Vorfeld abgezeichnet. Die Auswirkungen der Rücknahme der maximalen Verkaufsfläche stellen im Wesentlichen eine Verbesserung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots dar (siehe auch vorangegangene und nachfolgende Ausführungen).</p>
			<p>2.1 Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung begann am Montag, den 31.05.2021, und endete am Freitag, den 11.06.2021. Er umfasste neun Werktage, da am Donnerstag, den 03.06.2021 Fronleichnam und damit gesetzlicher Feiertag in Baden-Württemberg war (§ 1 Feiertagsgesetz Bad.-Württ.). Zudem lag die erste Woche des Auslegungszeitraums – vom 31.05.2021 bis 05.06.2021 – noch in den Schulpfingstferien. Der Feiertag und die Schulpfingstferien sind hier für die Frage der Angemessenheit der Fristverkürzung nicht etwa unbeachtlich. Bei der gesetzlichen Monatsfrist ist es zwar grundsätzlich unschädlich, wenn ein oder mehrere Feiertage in den Zeitraum der öffentlichen Auslegung fallen, weil das Gesetz hier eine pauschalierende Betrachtungsweise vorsieht und keine Mindestzahl von Werktagen bestimmt, an denen die ausgelegten Unterlagen tatsächlich eingesehen werden können. Für eine solche pauschalierende Betrachtungsweise ist aber bei einer individuell gesetzten und verkürzten Frist kein Raum.</p>	<p>Vor dem Hintergrund, dass dank der Digitalisierung die Pläne im Internet unabhängig von den Öffnungszeiten des Rathauses, der Tageszeit und des Standortes des sich-Informierenden abrufbar sind, werden die genannten Faktoren (Feiertag/Schulferien) nicht als wesentlicher Grund für eine Ausdehnung der verkürzten Frist gesehen. Die Bürgerschaft wurde durch die Fristverkürzung somit nicht wesentlich in der Möglichkeit zur Äußerung beeinträchtigt. Hinsichtlich der Träger öffentlicher Belange kann davon ausgegangen werden, dass hier deutlich mehr Fachkenntnisse vorliegen, die eine Beurteilung und somit eine Abgabe einer Stellungnahme in einem deutlich kürzeren Zeitraum ermöglichen. Zudem ist anzumerken, dass der Auslegungszeitraum nicht vollständig in den Schulpfingstferien lag. Die Verkürzung der Frist war demnach angemessen.</p>
			<p>2.2 Die öffentliche Auslegung an neun Werktagen genügt angesichts des Umfangs, der Komplexität und der Bedeutung der Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs für die Planungskonzeption insgesamt nicht zur ausreichenden Information der Öffentlichkeit.</p> <p>Die Änderungen und Ergänzungen im Planentwurf sind zwar farblich hervorgehoben und damit übersichtlich dargestellt. Sie sind jedoch gerade im Hinblick die Aufteilung des Sondergebietes in zwei sonstige Sondergebiete und die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche inhaltlich komplex. Denn die Änderungen können – sofern sie überhaupt rechtlich wirksam sind (hierzu unter Ziffer V.) – dazu führen, dass in dem Plangebiet nur ein großflächiger Lebensmittelmarkt realisiert werden kann. Gerade die Frage, in welchem Umfang in dem Geltungsbereich Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, stellen den Kern der vorliegenden Bauleitplanung dar. Auch die Ergänzungen im Hinblick auf die Erschließung des Plangebiets (Einbahnstraßenregelung der zweiten Zufahrt über die Renzstraße) haben eine große Bedeutung für die Planbetroffenen.</p> <p>Hin kommt noch, dass die baugrundtechnische Untersuchung zum Bauvorhaben vom 21.02.2020 (32 Seiten) erstmals im Rahmen der Offenlage zugänglich war. Auch dies musste bei der Bestimmung der Dauer der Auslegung berücksichtigt werden. Einem interessierten Bürger wäre es innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich gewesen, den gutachterlichen Bericht, ggf. unter Zuhilfenahme eines eigenen Gutachters, zu überprüfen und sich anschließend hierzu einzulassen.</p>	<p>Vgl. Ausführungen oben.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Durch die Änderungen erfolgt lediglich eine Reduzierung der bislang festgesetzten maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche. Durch die Ergänzung einer Gliederung des Sondergebietes wird lediglich der Bereich, in dem Lebensmitteleinzelhandel zulässig ist, flächig eingegrenzt. Vergleiche auch vorangegangene und nachfolgende Ausführungen.</p> <p>Die Einbahnstraßenregelung ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Sie wurde lediglich zur Information in die Begründung aufgenommen, um darzulegen, dass durch eine geplante Einbahnregelung im Rahmen des Vorhabens mögliche negative Auswirkungen durch Verkehr reduzieren lassen. Der Bericht des Gutachtens umfasst 8 Seiten Text sowie Lagepläne, Bodenprofile und bodenmechanische Laborergebnisse. Dem interessierten Bürger war hinsichtlich des eher geringen Umfangs des Gutachtens und der verkürzten Frist ausreichend Zeit gegeben, zu dieser Untersuchung Stellung zu nehmen. Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen der ersten Offenlage auf das Vorliegen der umweltbezogenen Informationen zu Altlasten und zum Boden hingewiesen.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2.3 Aus alledem ergibt sich, dass auch die Frist zur Stellungnahme unangemessen kurz war. Zur Abfassung von Stellungnahmen konnte zwar der gesamte Zeitraum vom 31.05.2021 bis zum 11.06.2021 genutzt werden, weil hier die Unterscheidung zwischen Werk- und Feiertrag, anders als bei der Auslegung, keine Rolle spielt. Auch zwölf Tage waren aber angesichts der Komplexität und des Umfangs der Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und ihrer Bedeutung für die gesamte Planung zu kurz, um die Abgabe substantiiert Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Die vorgenommenen Änderungen waren nur geringfügig und wurden ausreichend hervorgehoben. Da das bisherige Verfahren der Stadt (wie vorangegangen ausgeführt) das wesentliche Abwägungsmaterial bereits vermittelt hat, war die Fristverkürzung angemessen.</p>
			<p><b>II. Unzulässige Beschränkung der Möglichkeit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB</b></p> <p>Die in der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung enthaltene Beschränkung der Möglichkeit zur Stellungnahme auf die geänderten bzw. ergänzten Teile des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist unzulässig.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Siehe folgende Ausführungen.</p>
			<p>1. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn die Änderung oder Ergänzung nicht in einem untrennbaren Zusammenhang unverändert gebliebenen Festsetzungen des Entwurfs stehen.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 31.10.1989 – 4 NB 7/89 –, juris Rn. 21; Hamburgisches OVG, Urteil vom 19.12.2012 – 2 E 11/11.N –, juris Rn. 30.</p> <p>Bei der erneuten Auslegung dürfen also Bedenken und Anregungen nur insoweit ausgeschlossen werden, wie sie Festsetzungen betreffen, auf die sich die Änderungen nicht auswirken können.</p>	<p>Voraussetzung des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist, dass die Änderungen oder Ergänzungen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Entwurf des Bebauungsplans hervorgehen. Durch rote Färbung wurde dem Bürger (und auch der Behörde) kenntlich gemacht, an welchen Stellen Änderungen im Planwerk und in der Begründung vorgenommen wurden. Als weitere Voraussetzung müssen Änderungen oder Ergänzungen auch im Hinblick auf die Auswirkungen bzw. die planerischen Zusammenhänge abgrenzbar sein. Die Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche ist mit Blick auf etwaige Auswirkungen abgrenzbar. Gemäß Bekanntmachung vom 22.05.2021 konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden. Das bedeutet dabei auch, dass sowohl Stellungnahmen zu der Änderung/Ergänzung als auch deren Auswirkungen (auf bspw. andere Festsetzungen) abgegeben werden konnten.</p>
			<p>2. Dies war hier nicht der Fall. Sowohl die Zurücknahme der maximalen Verkaufsfläche als auch die horizontale Gliederung des Sondergebietes sind Änderungen bzw. Ergänzungen, die abwägungsrelevante Auswirkungen haben. Somit hätte die gesamte Planung einer Kritik im erneuten Auslegungsverfahren zugänglich bleiben müssen.</p> <p>Dies zeigt sich beispielhaft daran, dass die Berechnung der Schallimmissionen, die durch die Zu- und Abfahrten ausgelöst werden, an die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes gebunden ist (vgl. Tabelle 14 der schalltechnischen Untersuchung vom 06.01.2021). Eine isolierte Betrachtung der Änderungen der Festsetzungen, insbesondere die Änderung der zulässigen Verkaufsfläche und horizontale Gliederung des Plangebietes, ist somit nicht möglich. Der</p>	<p>Da sich durch die Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche die negativen Auswirkungen nicht erhöhen werden, sondern reduzieren werden, werden keine abwägungsrelevanten Auswirkungen ausgelöst. Das gleiche gilt für die Gliederung des Sondergebietes, aus der sich keine weiteren planerische Zusammenhänge ergeben. Darüber hinaus lag die vollständige Planung mit den hervorgehobenen Änderungen aus. Stellungnahmen, sofern sie auf die Änderungen/Ergänzungen <u>und/oder deren Auswirkungen</u> bezogen waren, waren somit zulässig. Die Auffassung wird nicht geteilt. Das Schalltechnische Gutachten zeigt auf, welche schalltechnischen Konflikte durch die Planung entstehen können und wie diese gelöst werden können. Die Emissionen (bspw. betriebstechnische Emissionen oder durch Parkverkehr), die im Plangebiet entstehen und deren Immissionen</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. - ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können, war damit unzulässig.	im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen können im Rahmen der Baugenehmigung und Ausführungsplanung gelöst werden. Aufgrund der unmittelbar an der B27/292 geplanten Wohnnutzung wurden auch die Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm der bestehenden Bundesstraße untersucht: Die auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dem passiven Schallschutz vor Verkehrslärm der B 27/292. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche werden den maßgeblichen Außenlärmpegeln bei freier Schallausbreitung zugeordnet. Die Festsetzung ist also unabhängig vom geplanten Vorhaben, insbesondere der Verkehrsführung oder zu erwartenden Verkehrsmenge im Plangebiet. Eine Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und eine horizontale Gliederung des Plangebietes spielen dabei keine Rolle. Auch eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich.
			<p><b>III. Unzureichende Ermittlung der maßgeblichen Belange</b></p> <p>Sollte der Bebauungsplan auf Grundlage der verfügbaren gutachterlichen Untersuchungen beschlossen werden, wäre er auch wegen eines Abwägungsmangels unwirksam.</p>	Die Auffassung wird nicht geteilt (siehe nachfolgende Ausführungen).
			<p>1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m. w. N.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			2. Gemessen daran liegt ein Ermittlungsmangel (§ 2 Abs. 3 BauGB) darin, dass die Stadt Mosbach die Planung nach der ersten formellen Öffentlichkeitsbeteiligung angepasst hat, ohne die entsprechenden Auswirkungen gutachterlich untersuchen zu lassen.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die maßgeblichen Belange wurden hinreichend ermittelt.
			2.1 So geht die offenliegende Markt- und Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros CIMA aus Mai 2020 von einer Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> aus. Um den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung eingegangenen Bedenken und Anregungen zu begegnen, wurde die Verkaufsfläche daraufhin auf 1.300 m <sup>2</sup> zurückgenommen. Eine gutachterliche Untersuchung, wie sich die Zurücknahme der Verkaufsflächen 100 m <sup>2</sup> städtebaulich und raumordnerisch auswirkt, wurde jedoch nicht eingeholt. Hier hätte es zumindest eines Nachtrags mit einer aktualisierten Berechnung bedurft. Ein „Erst-recht-Schluss“, wie er auf S. 7 der Begründung des Bebauungsplans vorgenommen wird, ist nicht zulässig.	Das Gutachten der CIMA geht bereits bei einer Verkehrsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> von einer raumordnerischen Verträglichkeit aus. Eine Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche hätte dabei zu keinem anderen (schlechteren) Ergebnis geführt. Die Erforderlichkeit einer Anpassung des Gutachtens ist daher nicht gegeben. Die Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> auf 1.300 m <sup>2</sup> erfolgte im Interesse der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange, die eine Reduzierung anregten, obwohl das Gutachten auch mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m <sup>2</sup> eine Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots prognostiziert. Das Beeinträchtigungsverbot wird demnach <u>weiterhin</u> nicht verletzt.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2.2 Noch stärker ins Gewicht fällt, dass in der überarbeiteten Begründung des Bebauungsplans klargestellt wird, dass eine zweite Zufahrt von Südosten über die Renzstraße mittels einer Rampe erfolgt, wobei diese als Einbahnstraße hergestellt werden soll und eine Abfahrt vom Parkplatz nur über die Hauptzufahrt an der B 27/B292 geplant ist (Begründung zum Bebauungsplan, S. 9).</p> <p>Diese Änderung der Planung kann für die Verkehrssituation und die Lärmbetrachtung erhebliche Auswirkungen haben, sodass die entsprechenden Gutachten angepasst bzw. erstmalig angefertigt werden müssen.</p> <p>So geht die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 06.01.2021 ausweislich der zugehörigen Anlagen davon aus, dass sowohl im Süden als auch im Norden des Plangebiets eine Ein- und Ausfahrt angelegt wird. Eine nunmehr vorgesehene Einbahnstraßenregelung wird dort nicht erwähnt.</p>	<p>Die interne Verkehrsführung im Sondergebiet ist nicht Bestandteil der Planung. Zur Erläuterung der zu erwartenden Auswirkungen wurde die Planung und auch die Verkehrsführung des Vorhabens erläutert. Das Schalltechnische Gutachten legt dar, dass mögliche schalltechnische Konflikte im Rahmen der Baugenehmigung bzw. auf Ebene der Vorhabenplanung gelöst werden können.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Einbahnstraßenregelung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Etwaige Betrachtungen im schalltechnischen Gutachten beziehen sich auf die Ausführungsplanung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich auf die zu erwartenden Auswirkungen hingewiesen.</p>
				

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Anlage A 16</i>  <i>„Lageplan Gewerbeanlagen Plangebiet“ der schalltechnischen Untersuchung vom 06.01.2021</i></p> <p>Berücksichtigt man, dass der durch das Vorhaben ausgelöste An- und Abfahrtsverkehr die maßgebliche Lärmquelle darstellt, kann das Lärmschutzgutachten in seiner jetzigen Form keine taugliche Abwägungsgrundlage sein und bedarf einer Überarbeitung. Ob darüber hinaus auch ein Verkehrsgutachten erforderlich ist, kann nicht sicher beurteilt werden. Sofern jedoch nur noch eine Abfahrt über die B 27/B 292 möglich ist, drängt sich die Frage nach der Leistungsfähigkeit dieser Abfahrt zu den Spitzenstunden auf.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung wird zugrunde gelegt, dass die LKW-Abfahrt ausschließlich im Norden erfolgt. Für Pkw wird sowohl im Norden als auch im Süden eine Zu- und Abfahrt zugrunde gelegt. Im Norden werden deshalb zwei Punktquellen (beschleunigte Abfahrt PKW und beschleunigte Abfahrt LKW) angenommen. Im Süden wird jedoch nur eine Punktquelle angenommen (beschleunigte Abfahrt PKW). Die wesentliche Lärmquelle an den Zu- und Abfahrten ist dabei die beschleunigte Abfahrt. Aus den ermittelten Immissionen ergibt sich jedoch, dass der beschleunigte Abfahrtsverkehr für das Plangebiet keine maßgebliche Lärmquelle ist. Da Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind diese nach TA Lärm zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu erfassen und beurteilen. Durch den Wegfall einer Abfahrt erhöht sich dabei die gesamte Anzahl an Ein- und Ausfahrten nicht. Die schalltechnische Untersuchung stellt somit eine taugliche Abwägungsgrundlage dar.</p> <p>In der Begründung wird die Planung einer südlichen Zufahrt als Einbahnstraße aufgegriffen, um darzulegen, dass insbesondere für die Anwohner der Renzstraße durch die Planung keine erheblichen Lärmbelastungen durch bspw. beschleunigte Abfahrten ergeben. Auch kann eine übermäßige Verkehrsbelastung in diesem Bereich durch die Einbahnstraßenregelung erzielt werden. Die zweispurige Neckarelzer Straße (B27/B292) hingegen ist leistungsfähig genug, um auch in den Spitzenstunden an dieser Stelle (Zu- und Abfahrt nördliches Plangebiet) den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes aufzunehmen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu dieser Thematik (Leistungsfähigkeit der Neckarelzer Straße) keine Bedenken geäußert.</p>
			<p><b>IV. Weiterhin Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung</b></p> <p>Schließlich liegt auch nach Reduzierung der Verkaufsfläche um 100 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 12.03.2021, die wir als</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 1</b></p> <p>dieser Stellungnahme beifügen und einem flankierenden Einzelhandelsgutachten ausführlich dargelegt haben, widerspricht die Planung dem Beeinträchtungsverbot, das als Ziel der Raumordnung in Plansatz 3.3.7.2 Satz 1 (Z) des LEP 2002 und als Plansatz 1.7.2.4 (Z) im Regionalplan enthalten ist.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.05.2021 behandelt.</i></p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits durch den Gemeinderat abgewogen. Darüber hinaus wurde die maximale Verkaufsflächengröße von 1.400 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> reduziert. Die höhere Raumordnungsbehörde trägt diese</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Reduzierung mit und sieht dadurch eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots nicht für gegeben.
			<p>1. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden verweisen wir auf den Inhalt unserer vorherigen Stellungnahme, betonen aber noch einmal ausdrücklich, dass es weiterhin an einer erforderlichen sachgerechten realitätsnahen Betrachtung der dem Vorhaben zuzurechnenden Flächenproduktivität mangelt.</p> <p>Dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der auf die Verwirklichung eines konkreten Vorhabens – hier einem Gebäudekomplex mit Wohnbebauung sowie einem tegut-Markt im Erdgeschoss – ausgerichtet ist, entbindet die Stadt Mosbach nicht, bei der Untersuchung der zu erwartenden Kaufkraftverluste eine – realitätsnahe – Betrachtung des worst-case, also des unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles, zugrunde zu legen.</p> <p>Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11 –, juris Rn. 21, OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE –, juris Rn. 80.</p> <p>Da im Sondergebiet SO HW1 „Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup>, Wohngebäude sowie ergänzende untergeordnete Gastronomiebetriebe (z.B. Café) zulässig sind, wäre auch die Ansiedlung von Lebensmittel-Discountmärkten planungsrechtlich möglich, die eine signifikant höhere Flächenproduktivität aufweisen als ein tegut-Markt.</p> <p>Aus diesem Grund muss eine Auswirkungsanalyse eingeholt werden, die im Rahmen der gebotenen worst-case-Betrachtung von einem Umsatz von knapp über 13,5 Millionen Euro ausgeht. Alternativ müsste die Planung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden.</p> <p>In dem angepassten Verträglichkeitsgutachten sollten neben der reinen Umsatzverteilung auch die weiteren von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Überprüfung einer möglichen Zentrumschädigung angewendet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergleich der durch die Bauleitplanung ermöglichten Verkaufsflächen mit den im zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche;</li> <li>• eine "Vorschädigung" der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bspw. durch bestehende Leerstände;</li> <li>• die Gefährdung vorhandener „Magnetbetriebe“, die maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche haben;</li> <li>• die Sortimentsstruktur des neuen Vorhabens, insbesondere wenn es auf solche Sortimente ausgerichtet ist, die für zentrale Versorgungsbereiche einen maßgeblichen Frequenzbringer darstellen;</li> </ul>	<p>In der Verträglichkeitsanalyse ist von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen und die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt. Durchzuführen ist damit eine realitätsnahe Betrachtung des Worst Case.</p> <p>Realistisch ist bei der vorliegenden Planung lediglich die Ansiedlung eines Supermarktes. Die Entwicklung eines Discountmarktes im Plangebiet ist unrealistisch. In Mosbach sind bereits mehrere Discountmärkte vorhanden. Zudem verfügen Discounter typischerweise über einen größeren Rand- und Nebensortimentsanteil als 10 %, die der Bebauungsplan zulässt.</p> <p>Zur Beurteilung schädlicher Auswirkungen ist es gemäß Rechtsprechung zulässig, auf die voraussichtlichen Kaufkraftabflüsse abzustellen, wie es in der Auswirkungsanalyse der CIMA mit der Bewertung anhand 10 %-Schwelle erfolgt ist.</p> <p>Es erfolgte in der Auswirkungsanalyse der CIMA nicht nur eine pauschale Orientierung am 10%-Schwellenwert, sondern sie berücksichtigt in sachgerechter Weise auch den hier vorliegenden Einzelfall.</p> <p>Zudem können die konkreten Entwicklungen im Plangebiet auch dann realistisch bewertet werden, wenn es sich um einen sog. Angebotsplan handelt. Auch in diesem Fall ist in der Auswirkungsanalyse nur eine realitätsnahe, nicht hingegen jede realitätsferne, theoretische Ansiedlungsmöglichkeit zu begutachten.</p> <p>Den Bedenken im Hinblick auf das Beeinträchtigungsgebots wird durch die Zurücknahme der maximalen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel von 1.400 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> Rechnung getragen. Negative raumordnerische Auswirkungen werden dadurch vermieden und die Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot kann auch nach Einschätzung der Raumordnungsbehörden (RP Karlsruhe und Regionalverband Rhein-Neckar) damit sichergestellt werden.</p> <p>Der Anregung, eine weitere Auswirkungsanalyse einzuholen, wird nicht gefolgt, da die erstellte Markt- und Auswirkungsanalyse vom 29.05.2020 zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens ausreichende Erkenntnisse liefert und demnach negative raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche;</li> <li>die Kundenattraktivität der Planung durch standortbedingte Synergieeffekte</li> <li>die räumliche Distanz zwischen der Planung und den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;</li> <li>der Ausfall eines einzelnen Sortiments, wenn es sich um ein "besonders zentrenrelevantes Leitsortiment" handelt.</li> </ul>	<p>Auch die höhere Raumordnungsbehörde teilt diese Auffassung (unter der Voraussetzung der Reduzierung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup>).</p>
			<p>2. Die Rüge in Bezug auf den Verstoß gegen das Integrationsgebot erhalten wir ausdrücklich aufrecht.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Ein Verstoß gegen das Integrationsgebot liegt nicht vor, da der Standort als städtebaulich integriert angesehen werden kann.</p>
			<p><b>V. Unwirksamkeit der Aufteilung des Sondergebietes</b></p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.2, wonach in dem Sondergebiet SO HW2 Wohngebäude zulässig sind, ist nicht städtebaulich gerechtfertigt.</p>	<p>Die Gebietskategorien nach BauNVO § 6a Urbane Gebiet und § 7 Kerngebiete würden eine Nutzung von großflächigem Einzelhandel und Wohnen vereinen können, jedoch entsprechen deren Nutzungszwecke nicht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das ist hier der Fall.</p> <p>Zur Vereinbarkeit von Wohnnutzung und großflächigem Lebensmitteleinzelhandel wird im Plangebiet ein Sondergebiet "Handel und Wohnen" festgesetzt, das in die zwei Teilbereiche SO<sub>HW1</sub> und SO<sub>HW2</sub> gegliedert ist.</p>
			<p>1. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Erforderlichkeit setzt eine Schranke für lediglich grob und einigermaßen offensichtliche Missgriffe. Die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen sind erst auf Ebene der Abwägung zu prüfen und können nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.</p> <p style="text-align: center;">Vgl. BVerwG, Urteile vom 27.03.2013 – 4 C 13.11 –, juris Rn. 9; OVG NRW, Urteil vom 01.12.2020 – 2 D 74/18.NE-, juris Rn. 40.</p>	<p>Die Ausführungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit von Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>2. Gemessen daran ist die Aufteilung des Sondergebietes in zwei Teilbereiche, SO HW1 und SO HW2 städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Denn ausweislich der Begründung dient die Festsetzung allein der Zielsetzung, dass sich faktisch nur ein Lebensmittelmarkt in dem Plangebiet ansiedeln kann. Die Umgehung der „Windhund“-Problematik ist jedoch keine städtebauliche Zielsetzung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ein solcher städtebauliche Grund wäre etwa die Sicherstellung der Versorgung der</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Siehe nachfolgende Ausführungen.</p> <p>Da das Plangebiet ohnehin nur aus einem Buchgrundstück (es erfolgte eine Vereinigung zum Buchgrundstück 509) besteht, dient die Festsetzung nicht zur Vermeidung eines "Windhundrennens", sondern ist insofern städtebaulich gerechtfertigt als dass Wohnen und Lebensmitteleinzelhandel in Kombination zur verbrauchernahen Versorgung im Bereich</p>

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Mosbacher mit Lebensmitteln. Hierfür macht es jedoch keinen Unterschied, ob sich ein oder zwei Märkte in dem Geltungsbereich niederlassen.</p> <p>Im Übrigen ist die Festsetzung Ziffer 1.2 auch deshalb unwirksam, da die Bezeichnung des Sondergebietes „Sonstiges Sondergebiet: Handel und Wohnen 2“ nicht mit den dort zulässigen Nutzungen (nur Wohngebäude) übereinstimmt.</p>	<p>einer Brachfläche im zentrumsnahen Innenbereich angesiedelt werden soll. Die Gewerbebrache im Bereich der Eingangssituation zur Innenstadt drohte dabei sich zu einem städtebaulichen Missstand zu entwickeln. Mit dem Ziel Wohnen und Lebensmitteleinzelhandel in Form eines architektonisch zeitgemäßen Baukomplexes in diesem Bereich anzusiedeln und somit städtebaulich aufzuwerten, soll das gegliederte Sondergebiet Handel und Wohnen gewährleisten, dass der geplante Lebensmittelmarkt mit Anknüpfung an die Hauptverkehrs- sowie Fuß- und Radwegachse Neckarelzer Straße städtebaulich integriert ist und den erforderlichen Sichtbezug an dieser Achse gewährleistet. Der südliche Teilbereich an der Renzstraße soll dabei vornehmlich Wohnnutzung beherbergen und sich damit in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Renzstraße einfügen. Aufgrund der ineinander verzahnten Nutzungen von Wohnen und Einzelhandel sowohl im Plangebiet als auch im Baukörper selbst, wird die Ausweitung eines gegliederten Sondergebietes erforderlich. Durch die horizontale, aber auch vertikale Nutzungsgliederung, bei der der Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschossbereich auf die Höhe der Neckarelzer Straße sowie auf den nordöstlichen Bereich im Plangebiet beschränkt wird, werden insbesondere bei der bestehenden Wohnbebauung in der höhergelegenen Renzstraße mögliche Lärmkonflikte weitestgehend vermieden. Die Wohnnutzung in den oberen Geschossen mit Südwestausrichtung im geplanten Wohnkomplex gewährleistet dabei eine ausreichende Belichtung.</p> <p>Die Auffassung, dass die Festsetzung nach Ziff. 1.2 unwirksam sei, wird nicht geteilt.          Entscheidend für eine Festsetzung nach § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung (vgl. §11 Abs. 2 S. 1 BauNVO).          Auszug aus den Festsetzungen für das Sondergebiet Handel und Wohnen:          SO<sub>HW1</sub> – Sonstiges Sondergebiet: Handel und Wohnen 1:  <i>"Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie dem Wohnen.          Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Wohngebäude. [...]"</i>          SO<sub>HW2</sub> – Sonstiges Sondergebiet: Handel und Wohnen 2:  <i>"Das Sondergebiet dient dem Wohnen.          Zulässig sind Wohngebäude."</i>          Die Bezeichnung des Sondergebietes sollte selbstverständlich in möglichst griffiger Form die Zweckbestimmung des Sondergebietes widerspiegeln: Die gleichartige Bezeichnung mit ergänzender Nummerierung</p>

