

**STADT            BUCHEN**  
**STADTTEIL    BUCHEN**  
**BETREFF      BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL – 1. ÄNDERUNG“**

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 26.07.2021 bis 03.09.2021**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	09.09.2021	<p>1. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufs- und Geschossflächenzahl (Ziff. 1.2.1 und 1.2.2) wurde um einen Grundstücksbezug („...pro 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche...“) ergänzt. Unseres Erachtens lässt diese Festsetzung jedoch offen, ob der sich der Bezug nur auf die Geschossfläche bezieht (2.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche je 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) oder auch auf die maximal zulässige Verkaufsfläche (1.300 m<sup>2</sup> je 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche?). Aus Ziff. 6 (S. 6 1. Punkt) der Begründung lässt sich unseres Erachtens der Bezug für beiden Flächen (Verkaufs- und Geschossfläche) entnehmen. Die Begründung sowie die Auswirkungsanalyse gehen von einer absoluten Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> aus. Für den Bezug zu je 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errechnet sich für die Aldi-Fläche (Flst.-Nr. 1023) mit einer Grundstücksgröße von 8.719 m<sup>2</sup> eine max. Geschossfläche von 3.052 m<sup>2</sup> und eine max. Verkaufsfläche von 1.889 m<sup>2</sup>; für die Lidl-Fläche mit 6.207 m<sup>2</sup> (Flst.-Nr. 100/1) eine max. Geschossfläche von 2.172 m<sup>2</sup> und eine max. Verkaufsfläche von 1.345 m<sup>2</sup>.</p> <p>Wir bitten die Festsetzung auf Grundlage der Auswirkungsanalyse und dem tatsächlichen Planungswillen zu überarbeiten. Hierbei ist ebenso zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,8 festsetzt, die nicht im Widerspruch zu einer max. Geschossfläche lt. Festsetzungen Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 stehen darf.</p>	<p>Zur Klarstellung wurde die Festsetzung zur Regelung der maximalen Verkaufsfläche wie folgt überarbeitet: Im SO<sub>LM1</sub> wird die Verkaufsflächengröße auf 20,94% und im SO<sub>LM2</sub> auf 13,04% der Grundstücksfläche beschränkt. Auf eine Regelung der Geschossflächengröße wird gem. Anregung der höheren Raumordnungsbehörde verzichtet. Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl wird beibehalten.</p>
			<p><b>2. Umweltbelange</b> Im beschleunigten Verfahren können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen (vgl. Nr. 2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung). Dies bedeutet zwar nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung außen vor sind. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - also die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter - sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB sind weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Wir haben in unserer vorausgegangenen Stellungnahme auf das Urteil des VGH Bayern vom 18.01.2017, Az.: 15 N 2033/14, hingewiesen. Dazu haben wir angesichts der im vorliegenden Fall zu beachtenden Bestandssituation und der vollständigen Zuordnung zum Innenbereich sowie der damit einhergehenden Vorbelastung der</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann.</p> <p>Dass die Aussagen zu den Umweltbelangen in der Begründung aufgrund der Bestandssituation genügen und die zusätzlichen Umweltauswirkungen im Rahmen bleiben, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Plangebietsfläche festgestellt, dass die unter Nr. 7.1 bis 7.4 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung enthaltenen Aussagen mit Umweltbezug im Ergebnis genügen.</p> <p>Die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich entstehenden Umweltauswirkungen bleiben noch in dem beachtlichen Rahmen, zumal es sich vorliegend lediglich um eine Bebauungsplanänderung im bebauten Innenbereich handelt.</p> <p>Soweit im bisherigen Verfahrensverlauf nicht schon bereits geschehen, ist zum Bebauungsplanverfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und bei der ortsüblichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.</p>
			<p><b>3. Klimaschutz</b></p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg besonderes Gewicht erhalten und sind gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Entsprechend der Anregung in unserer vorausgegangenen Stellungnahme wird in der vorliegenden Fassung der städtebaulichen Begründung auf die Klimaschutzbelange insoweit eingegangen.</p> <p>In der Relation der Planänderungen zu der Vorprägung und Lage des Bebauungsplangebiets sind die Erfordernisse des globalen Klimaschutzes nicht von besonders erhöhter Relevanz anzusehen. Es verbleiben daher hierzu keine erheblichen Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine erheblichen Bedenken bezüglich der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bestehen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>09.09.2021</p>	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><i>Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p> <p>Das Artenschutzrecht i.S.d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung der Stadt Buchen.</p> <p>Nach aktueller Rechtslage ist dazu grundsätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.</p> <p>Den aktuellen Unterlagen lag hierzu ein Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umwelplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, vom 10.07.2020 bei. Die grundsätzlichen Ergebnisse werden auch unter Nr. 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung zusammenfassend dargelegt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entscheidung über das Artenschutzrecht nicht der Abwägung der Stadt Buchen unterliegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz zur Kenntnis genommen wurden.</p>
			<p>Die im Fachbeitrag Artenschutz (Seite 10) und auch in Nr. 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen haben jedoch keinen ausreichenden verbindlichen Niederschlag in den Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung gefunden. Insbesondere ist aus unserer Sicht die „Bestellung einer fachkundigen Person“ zu den Abrucharbeiten von Bedeutung, da es sowohl für die europäischen Vogelarten als auch für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Fledermausarten das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden gilt. Der Fachbeitrag Artenschutz hat das Vorkommen von Fledermäusen hinter den Fassadenverkleidungen und Gebäudespalten nicht ausgeschlossen. Daher erachten wir es als essentiell und bitten darum, dass die planungsrechtliche Festsetzung in Abschnitt I. Nr. 5.1</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung zur Baufeldräumung und Gehölzrodung überarbeitet.</p> <p>Diese setzt nun voraus, dass bei Umbau- oder Abrissarbeiten außerhalb des Winterhalbjahres von einer fachkundigen Person sichergestellt wird, dass keine Vögel am Gebäude brüten und/oder Fledermäuse keine Quartiere im oder am Gebäude haben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			des textlichen Teils um die Regelung zu ergänzen, dass zu den Abbrucharbeiten (insbes. während der Sommermonate) rechtzeitig eine sachkundige Person (im Sinne einer ökologischen Baubegleitung) hinzugezogen wird.	
			Da die Festsetzungen bezüglich einer insektenschonenden Beleuchtung des Areals (nach dem aktuellen Stand der Technik) in Abschnitt I. Nr. 5.1 des textlichen Teils gemäß unserer Anregung in der vorausgegangenen Stellungnahme ergänzt wurden, bestehen im Übrigen keine weiteren Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung mitgetragen werden und keine weiteren Bedenken bestehen.
			<b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> Bei entsprechender Ergänzung und Beachtung der planungsrechtlichen Festsetzung zum Artenschutz (vgl. Nr. 1, als flankierende Vermeidungsmaßnahme) werden zu diesem Bebauungsplanänderungsverfahren keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b> <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich zwar das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung. Die Anregungen zur randlichen Bepflanzung bzw. punktuellen Begrünung, zur Dachbegrünung sowie zur insektenschonenden Außenbeleuchtung aus unserer vorausgegangenen Stellungnahme wurden in den Festsetzungen und Hinweisen des textlichen Teils berücksichtigt. Entsprechend der Feststellung zu den Umweltbelangen in der obigen Stellungnahme des FD Baurecht können die Aussagen mit Umweltbezug im Ergebnis zur Abwägung für die Änderung des Bebauungsplans genügen.	Dass die Ausführungen zu den Umweltbelangen in der Begründung mitgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.
			<i>b) Naturschutzrechtliches Fazit:</i> Vorbehaltlich der oben genannten Ergänzung zum Artenschutz verbleiben von naturschutzrechtlicher Seite somit keine erheblichen Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	09.09.2021	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Anmerkungen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin gültig und wurden teilweise in den Ergänzungen berücksichtigt. Die Versickerung von Niederschlagswasser bleibt aufgrund der Stellungnahme des LGRB zu den hydrogeologischen Standorteigenschaften unberücksichtigt. Dies ist aus Sicht der UWB nachzuvollziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:	Entsprechende Hinweise befinden sich bereits im Bebauungsplan.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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.	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	09.09.2021	Wir gehen davon aus, dass die Entwässerung ordnungsgemäß über die Bestandskanalisation erfolgen kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	09.09.2021	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	09.09.2021	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplanungsgebiet "Sondergebiet Einzelhandel 1. Änd. in Buchen" keine Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen im Altlastenkataster erfasst. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind einzuhalten und zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	09.09.2021	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ (Planstand vom 22.06.2021) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Forst	09.09.2021	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ (Planstand vom 22.06.2021) bestehen von Seiten des Fachdienst Forst keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	09.09.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	09.09.2021	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" bestehen seitens des Fachdienstes ÖPNV keine Bedenken. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bushaltestellen „Lidl“ und „F.-X.-Schmerbeck-Str.“ und ist hierüber in den städtischen ÖPNV eingebunden. Die Vorgaben des Nahverkehrsplanes für den Neckar-Odenwald-Kreis sind eingehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Straßen	09.09.2021	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	09.09.2021	Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	09.09.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Vermessung	09.09.2021	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	20.09.2021	<p>In unserer Funktion als <b>Höhere Raumordnungsbehörde</b> nahmen wir bereits mit Schreiben vom 01.02.2021 Stellung, ergänzend äußern wir uns folgendermaßen:</p> <p>Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter im Zuge von derzeit jeweils 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) auf jeweils 1.300 m<sup>2</sup> VKF (davon max. 10 % Aktionsware) geschaffen werden. Das 1,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Buchen und soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wurden in einer Auswirkungsanalyse geprüft (GMA, Januar 2019), deren Ergebnisse wir, wie mit Stellungnahme vom 01.02.2021 vorgetragen, nachvollziehen können. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen</p>	Dass die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenvergrößerung von der höheren Raumordnungsbehörde nachvollzogen werden können und Belange der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Festsetzungssystematik</b></p> <p>Mit Blick auf die Festsetzungssystematik regten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen so zu modifizieren, dass jeweils nur ein Markt umsetzbar ist, nachdem die Zahl der zulässigen Märkte nicht mehr über die Art der baulichen Nutzung gesteuert wurde. Diesbezüglich wurde nun eine Anregung der unteren Baurechtsbehörde aufgegriffen, die VKF als Verkaufsflächenzahl (m<sup>2</sup> VKF pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) festzusetzen.</p> <p>Dies halten wir grundsätzlich für eine gute Alternative, die im Falle der vorliegenden Planung jedoch nicht korrekt umgesetzt wurde. Im vorliegenden Entwurf ist die Festsetzung von 1.300 m<sup>2</sup> VKF und</p>	Zur Klarstellung wurde die Festsetzung zur Regelung der maximalen Verkaufsfläche wie folgt überarbeitet: Im SO <sub>LM1</sub> wird die

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen – im Falle beider Grundstücke. Nach überschlägiger Ausmessung der Grundstücke ergäbe sich für das nördliche Grundstück (Umfang nach Auskunft der unteren Baurechtsbehörde: 6.207 m<sup>2</sup>) eine max. VKF von ca. 1.345 m<sup>2</sup>, für das größere südliche Grundstück (8.719 m<sup>2</sup>) eine max. VKF von ca. 1.889 m<sup>2</sup>. Für eine korrekte Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ist die vorgesehene VKF von jeweils 1.300 m<sup>2</sup> ins Verhältnis zur konkreten Grundstücksgröße zu setzen (Bsp. 1.300 m<sup>2</sup> / 6.207 m<sup>2</sup> = 0,209). Wir bitten, die Festsetzungen entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Verkaufsflächengröße auf 20,94% und im SO<sub>LM2</sub> auf 13,04% der Grundstücksfläche beschränkt.</p>
			<p>Ferner sollte auf die unter 1.2 vorgesehene Festsetzung einer max. Geschossfläche pro 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verzichtet werden. Diese ist aus unserer Sicht entbehrlich, zumal bereits unter 2.2 die Festsetzung einer Geschossflächenzahl vorgenommen wird.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und auf die maximale Geschossfläche verzichtet. An der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird festgehalten.</p>
			<p><b>Flächennutzungsplan</b> Die Planung ist nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt. Entsprechend des gewählten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	<p>Dass die Planung im Verfahren nach §13a BauGB nicht der Darstellung des gültigen FNP entspricht, und dieser im Wege der Berichtigung anzupassen ist, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wurde um diese Ausführungen ergänzt.</p>
		01.02.2021	<p><i>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter im Zuge von Um- bzw. Neubaumaßnahmen geschaffen werden. Beide Märkte sollen jeweils von derzeit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) auf 1.300 m<sup>2</sup> VKF erweitert werden. Das 1,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Buchen und soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Dieses ist in zwei Teilgebiete unterteilt, in welchem jeweils Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. VKF von 1.300 m<sup>2</sup> (hiervon max. 10 % Aktionsware) zulässig ist. Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen insoweit nicht entgegen.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
			<p><i>Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden, bereits großflächigen Einzelhandelsstandortes handelt, sind ferner die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von Bedeutung. Zur Prüfung der Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (GMA, Januar 2019), welche zu folgenden Ergebnissen kommt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Zentralitätsgebot: Bei der Stadt Buchen handelt es sich um ein Mittelzentrum, weshalb die Voraussetzungen zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels grundsätzlich vorliegen.</i></li> <li>- <i>Integrationsgebot: Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass sich der betreffende Standort außerhalb des regionalplanerisch festgelegten, zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte gem. PS 1.7.3.1 ERP befindet. Da es sich jedoch um einen etablierten Nahversorgungsstandort mit guter Erreichbarkeit durch umliegende Wohngebiete und benachbarte Bildungseinrichtungen handelt, kann die Ausnahmeregelung aus PS 1.7.3.1 ERP herangezogen werden, sofern keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.</i></li> </ul>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Kongruenzgebot: Entsprechend des Gutachtens erstreckt sich das Einzugsgebiet des Planstandortes überwiegend auf die Kernstadt Buchen inkl. der Stadtteile Hainstadt und Hettingen. Für den Gesamtstandort wird von einer Umsatzherkunft von 72-73 % aus der Kernstadt Buchen ausgegangen. Das Kongruenzgebot ist demnach ebenfalls eingehalten.</p> <p>- Beeinträchtigungsverbot: Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilung gegenüber zentralen Standortbereichen in Buchen und an sonstigen Standorten bewegt sich durchweg auf einem Niveau von max. 2-3 % bzw. 1-2 % im zentralen Versorgungsbereich und damit deutlich unterhalb der Schwellenwerte.</p> <p>Die gutachterlichen Einschätzungen erachten wir als nachvollziehbar und haben diesbezüglich keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Die Ausführungen, dass die Aussagen der gutachterlichen Einschätzung (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter in Buchen) mitgetragen werden, werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Mit Blick auf die geplanten Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass hiermit dem Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 Rechnung getragen wird, wonach sich keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ergibt. Entsprechend ist eine Änderung der bisherigen Festsetzung vorgesehen.</p> <p>Hieraus ergibt sich jedoch grundsätzlich die Möglichkeit der Umsetzung mehrerer derartiger Betriebe im jeweiligen Sondergebiet. Daher sollten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen so modifiziert werden, dass jeweils nur ein Markt umsetzbar ist. Die Baugrenzen sollten sich daher deutlich enger an den geplanten Gebäuden orientieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Um weiterhin eine flexible Anordnung der zukünftigen Bebauung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen beibehalten. Stattdessen wurde, wie von der Baurechtsrechtsbehörde angefordert, die Festsetzung im Sondergebiet wie folgt überarbeitet:</p> <p>Es wird eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und einer maximalen Geschossfläche von 2.100 m<sup>2</sup> pro 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zugelassen. Dabei wird der Anteil von Aktionswaren auf weiterhin 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.</p>
4.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	12.08.2021	Die öffentliche Auslage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel“ haben wir zur Kenntnis genommen. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	25.08.2021	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-13825 vom 25.01.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		25.01.2021	<i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotechnik</b> <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Röttone, die nahezu vollständig von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i>	Der Anregung wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
			<b>Boden</b> <i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Mineralische Rohstoffe</b> <i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Grundwasser</b> <i>Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Bergbau</b> <i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotopschutz</b> <i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>Allgemeine Hinweise</b>  <i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.            Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	27.08.2021	Mit Schreiben vom 11. Januar 2021/PTI 21-Betrieb haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei „Behandlung Anregungen“ unter der laufenden Nr. 10 Dt. Telekom Technik GmbH wurden unsere Anregungen zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		11.12.2020	<p><i>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir zum Bebauungsplanentwurf keine Einwände.            Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.            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.            Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.             Die Anregungen zur Sicherung der Telekommunikationsleitungen bei der Baumaßnahme sind im Rahmen dieser zu beachten.</p>
11.	Vodafone GmbH	10.09.2021	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 04.01.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.
		04.01.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar	13.09.2021	<p>Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen:            Die IHK Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.</li> <li>• setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein.</li> <li>• setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein.</li> </ul>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein.</li> <li>• setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein.</li> <li>• Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund.</li> </ul> <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden</p>	<p>Die Ausführungen zu den durch die IHK Rhein-Neckar vertretenen Grundsatzzpositionen werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Das Planvorhaben umfasst in die Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden Aldi- und Lidl-Filialen von jeweils 900 auf 1.300 Quadratmeter (qm). Die Erweiterungen sollen zur langfristigen Sicherung dieser bereits etablierten Märkte und damit auch zur Nahversorgung in Buchen dienen. Das Gesamtvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten umfasst eine Größe von 2.600 qm Verkaufsfläche und liegt somit deutlich über der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel.</p> <p>Aufgrund der Lage und Größe des geplanten Vorhabens sind die raumordnerischen Zielsetzungen zu prüfen. Unsere Einschätzungen und Bewertungen dazu lauten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar):</p> <p>Das Zentralitäts- und das Kongruenzgebot können erfüllt werden. Die Bewertung des Integrationsgebots erfolgt unter der Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion und kann unter diesen Umständen trotz der fehlenden Ausweisung als Zentralörtlicher Standortbereich ausnahmsweise bestätigt werden, sofern auch das das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.</p> <p>Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtungsverbot verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von circa 10 Prozent.</p> <p>Der genannte Schwellenwert ist bei der Anwendung der Umverteilungsquoten nicht pauschal anwendbar. Vielmehr sind der Einzelfall und die Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen. Es ist denkbar, dass sich auch bei Nichterreichen der 10 Prozent an Umsatzumverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben können.</p> <p>Systemgleiche Anbieter in städtebaulich integrierten Lagen rücken bei der Beurteilung von negativen städtebaulichen Auswirkungen in den Fokus. Die Umverteilungseffekte betreffen in erster Linie den ansässigen Discounter am Standort Hollergasse. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass Umsatzumverteilungen von maximal 2 Prozent entstehen. Eine drohende Geschäftsaufgabe durch die Erweiterungen ist nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilung wäre rein wettbewerblichen Auswirkungen zuzuordnen. Durch die erheblichen Verkaufsflächenerweiterungen von jeweils 44 Prozent und insgesamt 800 qm – die Größenordnung eines neuen großflächigen Marktes – erscheint uns diese Annahme nicht vollkommen nachvollziehbar. Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar bleiben die maximal 2 Prozent an Umsatzumverteilungseffekten gegenüber dem Discounter am Standort Hollergasse kritisch zu hinterfragen.</p>	<p>Die Ausführungen, dass Zentralitäts- und Kongruenzgebot erfüllt werden können und das Integrationsgebot bestätigt wird, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut Fachgutachter wird das Beeinträchtungsverbot durch die Planung nicht verletzt.</p> <p>Laut Gutachter der GMA befindet sich der Netto-Standort in der Hollergasse zwar im regionalplanerisch definierten Vorranggebiet. Faktisch handelt es sich jedoch um einen reinen Nahversorgungsstandort außerhalb des Altstadtbereichs von Buchen. Der Standort erfüllt aufgrund seiner Lage und Ausrichtung eine andere Versorgungsfunktion als die beiden Discounter am Vorhabenstandort. Die Wirkungen in Buchen werden sich auf eine Vielzahl an Standorten in Buchen verteilen. Eine erhöhte Betroffenheit des Netto-Lebensmitteldiscounters ist nicht anzunehmen. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich weitab eines kritischen Schwellenwerts. Ein Marktaustritt des Netto-Lebensmitteldiscounters kann ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird laut Gutachter auch in Bezug zum Netto-Lebensmitteldiscounter eingehalten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>Zusammenfassende Beurteilung</b> Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen. Die Sicherung der Nahversorgung bewerten wir positiv. Zudem sollte den bereits etablierten Lebensmitteldiscountern in Buchen Bestandsschutz gewährt werden, der es ermöglicht, bedarfsgerechte Verkaufsflächenenerweiterungen vorzunehmen. Entscheidend für das Sondergebiet ist die Frage, ob mit der Erweiterung der Einzelhandelseinrichtungen den innerörtlichen Gebieten Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Selbst bei höheren Umverteilungen als bisher dargestellt, erachten wir es grundsätzlich nicht für ausgeschlossen, dass dem Beeinträchtungsverbot Rechnung getragen und damit alle raumordnerische Gebote einhalten werden können. Gründe hierfür sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die umliegenden Orte erfüllen ihre Nahversorgungsfunktion.</li> <li>- Beide Filialen sind bereits in Buchen etabliert und dienen der Nahversorgung.</li> <li>- In der Buchener Innenstadt ist ein systemgleicher Anbieter vorhanden, dem bisher rein wettbewerbliche Auswirkungen auf sehr niedrigem Niveau zugeschrieben werden.</li> </ul>	<p>Die Ausführungen, dass die IHK Rhein-Neckar die Sicherung der Nahversorgung positiv bewertet und den beiden Lebensmitteldiscountern Bestandsschutz gewährt werden soll, werden zur Kenntnis genommen. Laut Aussagen des Fachgutachters tritt das Vorhaben nicht in direkten Wettbewerb mit der Buchener Innenstadt bzw. dem dort vorhandenen Angebot. Vielmehr dient das Vorhaben dazu zwei Nahversorger in Buchen zukunftsfähig aufzustellen. Dabei werden gegenüber Wettbewerbern nur geringe Umsatzumverteilungseffekte erwartet. Es wird laut Gutachter zu keinem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder Verödung in Buchen kommen. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde als nachvollziehbar erachtet. Gemäß Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde stehen der Planung keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Limbach	13.09.2021	Seitens der Gemeinde Limbach werden keine Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Mudau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Osterburken	09.09.2021	Seitens der Stadt Osterburken bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Verfahrens. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Rosenberg	17.08.2021	Seitens der Gemeinde Rosenberg werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
19.	Gemeinde Seckach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Walldürn	03.09.2021	Nach Durchsicht der Unterlagen dürfen wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.  Wir würden um Mitteilung bitten, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	Stadtwerke Buchen GmbH & Co.KG - Gas / Wasser -	16.08.2021	Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ wurde in Bezug auf Versorgungsanlagen Gas/Wasser der Stadtwerke Buchen überprüft. Beeinträchtigungen an den Versorgungsanlagen -Gas/Wasser- sind nicht zu erwarten. Der Grundschutz von 96 m <sup>3</sup> /h Löschwasser, über 2 Stunden, bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 kann weiterhin sichergestellt werden. Demzufolge bestehen keine Einwände von Seiten der Stadtwerke Buchen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“, Gemarkung Buchen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Beeinträchtigungen der Versorgungsanlagen -Gas/Wasser- zu erwarten sind und die Löschwasserversorgung für den Grundschutz weiterhin gewährleistet werden kann.
	Stadtwerke Buchen GmbH & Co.KG - Strom -	25.08.2021	Seitens der Stromversorgung der Stadtwerke Buchen für die Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel, Gemarkung Buchen“ haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.

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