

**STADT            BUCHEN**  
**STADTTEIL    BUCHEN**  
**BETREFF       BEBAUUNGSPLAN „XII – DILLÄCKER/HETTINGER TAL“**

**Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 13.02.2024 bis 15.03.2024**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	27.03.2024	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: FD Gesundheitswesen FD Landwirtschaft FD Flurneueordnung und Landentwicklung FD Vermessung	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	27.03.2024	1. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Er bedarf keiner Genehmigung. Die Bekanntmachung nach § 4 GemO ist uns, am besten in digitaler Form, vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<b>2. Umweltprüfung/Umweltbericht</b> Wie mit unserer vorausgegangenen Stellungnahme festgestellt, kann die vorliegende Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dabei kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u. a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden (vgl. Nrn. 2 und 6 der vorliegenden städtebaulichen Begründung). Aufgrund des konkreten Änderungsvorhabens werden von unserer Seite auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild [vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - d) BauGB] erwartet.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.
			Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im Verfahren bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB - soweit nicht schon bereits geschehen - darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bekanntmachung beachtet.
			<b>3. Klimaschutz</b> Wir gehen weiterhin davon aus, dass durch die Änderung der Festsetzung zur Verkaufsflächengröße keine besonderen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgelöst werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	27.03.2024	<b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> a) <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG werden durch die vorgesehene planungsrechtliche Änderung der Bebauungsplanfestsetzung nicht berührt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher verzichtbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
			b) <i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft n. §§ 21 – 34 BNatSchG</i> Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> Von Naturschutzseite werden Ausnahmen oder Befreiungen im vorliegenden Verfahren nicht 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> a) <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Im vereinfachten Verfahren ist die Anwendbarkeit der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zwar grundsätzlich gegeben, da es sich vorliegend jedoch um interne Umbaumaßnahmen zur Vergrößerung der Verkaufsfläche handelt, erübrigt sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Erhebliche Eingriffe können insoweit weiterhin ausgeschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			b) <i>Naturschutzrechtliches Fazit:</i> Zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung sind von naturschutzrechtlicher Seite insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	27.03.2024	Die Anmerkungen der Fachbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Abwägungstabelle vom 22.01.2024 zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahme vom 15.01.2024 ist weiterhin gültig.	Wird zur Kenntnis genommen.
		15.01.2024	<i>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.</i>	Die Empfehlung ist im Rahmen der nachfolgende Ausführungsplanung zu beachten.
			<i>Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise, welche teilweise bereits in der Textlichen Festsetzung enthalten sind, 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.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><i>Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.</i>  <i>Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</i></p>	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	27.03.2024	<p>Der geplante Umbau des Lebensmittelmarkts ist ordnungsgemäß zu entwässern. Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit, der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation, vorab zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis ist im Rahmen des Bauvorhabens zu beachten. Durch die Änderung der Verkaufsflächengröße ist keine erhebliche Veränderung für die hydraulische Leistungsfähigkeit der Bestandskanalisation zu erwarten.</p>
			<p>Es wird für nachfolgende Dokumente eine Beschreibung der Abwasserbeseitigung, Trenn- oder Mischsystems benötigt. Ebenso soll beschrieben werden, wie das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Parkplätzen behandelt wird, sowie die Beschreibung und Messung des Bereichs, der als Parkplätze und Dachflächen als undurchlässige Fläche dienen wird. Die Dachflächen sollen aus einem schadstofffreien Material bestehen.</p>	<p>Durch eine Veränderung des internen Nutzungskonzepts und eine dadurch entstehende Verkaufsflächenvergrößerung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die bestehende Entwässerung zu erwarten. Ansonsten betreffen die Anregungen die Baugenehmigungsebene.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	27.03.2024	<p>Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Hinweis:          Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.          Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.          Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Flächenvorsorge – z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen</li> <li>• die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten)</li> </ul> <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise zu Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ <a href="https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871">https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871</a> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. <a href="https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung">https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung</a>	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	27.03.2024	Da bei der geplanten Pennyerweiterung keine Boden-/Untergrundeingriffe erfolgen, bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Forst	27.03.2024	Laut den Planunterlagen ist Wald im Sinne § 2 LWaldG nicht direkt betroffen. Die Untere Forstbehörde des Neckars-Odenwaldes-Kreises hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	27.03.2024	Gegen die Bebauungsplanänderung XII-Dilläcker/Hettinger Tal auf der Gemarkung Buchen (Planstand vom 15.01.2024) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	27.03.2024	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Folgendes ist einzuhalten:</p> <p>Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Öffentliche Straßenflächen sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.</p> <p>Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.</p> <p>Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.</p> <p>Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlusschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können.</p> <p>Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der Größe von mind. 96 m³ pro Stunde erforderlich.</p>	Die Hinweise zum Brandschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Straßen	27.03.2024	Gegen die Änderung bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	27.03.2024	Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Dilläcker / Hettinger Tal keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	IHK Rhein-Neckar	15.03.2024	Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 fest. Wir begrüßen, dass die textlichen Festsetzungen derart angepasst wurden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
		22.01.2024	<p><b>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</b></p> <p>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.</p> <p>Die Sicherung der Nahversorgung bewerten wir positiv. Dem bereits seit 2016 an diesem Standort etablierte Lebensmitteldiscounter sollte ein Bestandsschutz gewährt werden, der es ermöglicht, bedarfsgerechte Verkaufsflächen-erweiterungen und -modernisierungen vorzunehmen. Eine Erweiterung um etwa 110 Quadratmetern (qm) erachten wir als bedarfsgerecht. Die aktuelle Verkaufsfläche von etwa 840 qm liegt bereits über der regionalplanerischen Schwelle zum großflächigen Einzelhandel und wird nicht erst durch die geplante Erweiterung überschritten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			Alle raumordnerischen Gebote werden laut Auswirkungsanalyse eingehalten bzw. können im Falle des Integrationsgebots durch die Ausnahmeregelung (reine Versorgungsfunktion) bestätigt werden. Diese Einschätzungen erscheinen uns nachvollziehbar. Die Beschränkung des befristeten Angebots an Aktionswaren auf weiterhin 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche ist zwingend einzuhalten. Den weiterhin gültigen Ausschluss von Bäckereien und Backshops am Standort bewerten wir positiv.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Angesichts dessen, dass der Planstandort im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nicht als Standort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen ist, kritisieren wir die Änderung in den	Der Anregung wird nicht gefolgt, da mit der Festsetzung dem Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18 Rechnung getragen wird, wonach

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>textlichen Festsetzungen, an diesem Standort mehr als nur ein Lebensmittelmarkt mit maximal 950 qm Verkaufsfläche zuzulassen und empfehlen, die Festsetzungen auf einen Lebensmittelmarkt zu begrenzen bzw. beizubehalten. Ein umfassenderes Angebot an verbrauchernaher Grundversorgung sollte an den dafür vorgesehenen Standorten abgedeckt werden und den regionalplanerischen Vorgaben entsprechen. Durch die Regelung des 10 prozentigen Anteils an Randsortimenten können durch einen zusätzlichen Markt mit bis zu 950 qm weitere innenstadtrelevante Sortimente in Umfang von 95 qm am Stadtrand angeboten werden, was dem Schutz der historischen Einkaufsinnenstadt zuwiderlaufen würde.</i>	<i>sich keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ergibt.  Die Festsetzung wurde überarbeitet und die Verkaufsflächengröße bezogen auf die Grundstücksfläche im Sondergebiet auf 19,86 % beschränkt. Daraus ergibt sich für das Sondergebiet eine maximale (Gesamt-)Verkaufsflächengröße von rd. 950 m<sup>2</sup>. Modifizierungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen sind danach nicht mehr zwingend erforderlich.</i>
			<i>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</i>	<i>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</i>
5.	Gemeinde Mudau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Gemeinde Rosenberg		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Gemeinde Limbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Stadt Adelsheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Stadt Osterburken		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

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