

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM-WALLDÜRN

BETREFF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 – 5. ÄNDERUNG – WÜRZBURGER STRASSE

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2022

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	05.04.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Abwasserbeseitigung, Oberirdische Gewässer sowie Bodenschutz, Altlasten, Abfall • FD Forst • FD Gewerbeaufsicht • FD Gesundheitswesen • FD Straßen (Zufahrt über die Bürgermeister-Henn-Straße wurde bereits abgestimmt) • FD ÖPNV • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	05.04.2023	1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Wir bitten, die Begründung in den Punkten „1.1 Planerfordernis“ und „3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht“ aufeinander abzustimmen bzw. Ziff. 1.1 zu ändern. Wir gehen davon aus, dass das Plangebiet bisher als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen ist, das Vorhaben aber auf dieser planungsrechtlichen Grundlage mangels Einfügen nicht genehmigungsfähig ist. Dies sollte insbesondere in Ziff. 1.1 entsprechend ausgeführt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
			3. Hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebes verweisen wir auf die Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde.	Wird zur Kenntnis genommen.
			4. Umweltprüfung – Umweltbericht Für diese FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich (vgl. Nr. 2 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung). Den bisher vorgelegten Unterlagen lag noch kein Entwurf eines Umweltberichts bei. Wir gehen davon aus, dass der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn die Umweltprüfung durchführen und dazu einen Umweltbericht erstellen wird, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.	Die Hinweise zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet. Als Umweltbericht wird auf den detaillierteren Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Der Umweltbericht hat dabei unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten zu integrieren und entsprechend ihrer Relevanz darzustellen. Für die FNP-Ebene kann hierbei auch eine redaktionell zusammenfassende Darstellungsweise der Inhalte gewählt werden.</p> <p>Dabei kann aus unserer Sicht entsprechend auf die Erkenntnisse der Umweltprüfung zu dem parallel bei der Gemeinde Hardheim im Verfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren „Würzburger Straße“ zurückgegriffen werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass verkehrs- und gewerbebedingte Geräuschemissionen (vgl. Nr. 7.5 der städtebaulichen Begründung) als Umweltbelang im Umweltbericht ebenfalls thematisiert werden sollten [Lärmemissionen als mögl. Umweltauswirkung nach Nr. 2.b) cc) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB]. Im Übrigen wurde von uns innerhalb des betreffenden Bebauungsplanverfahrens zur Umweltprüfung angeregt, dass der örtliche Untersuchungsraum sich auf die betr. Baugrundstücke bzw. die umliegenden Anwesen an der Bürgermeister-Henn-Straße, der Würzburger Straße und der Kolpingstraße erstrecken sollten. Zu dem inhaltlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aufgrund der Innenbereichslage darüber hinaus keine spezielleren bzw. keine über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.</p>	
			<p>Zu weiteren inhaltlichen Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Soweit hierzu noch nicht geschehen, ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Verfahren zu Flächennutzungsplänen bei der ortsüblichen Bekanntmachung zu § 3 Abs. 2 BauGB ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>5. Klimaschutz 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 in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. In dem aktuell vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung zur FNP-Änderung wird der Klimaschutz zwar in Nr. 6.3 angesprochen; der Belang wird aber in der Hauptsache auf das örtliche Kleinklima reduziert. Dies steht hier jedoch nicht allein im Vordergrund. Es wäre daher für die FNP-Ebene zumindest wünschenswert, wenn verschiedene Punkte angedachter klimabezogener Einzelmaßnahmen, die sich mit dem parallel geführten Bebauungsplan verwirklichen lassen werden, schon angesprochen werden könnten. Damit könnte zumindest eine verstärkte Berücksichtigung des globalen Klimaschutzes im Planungsprozess etwas verdeutlicht werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um Aussagen zu klimabezogenen Einzelmaßnahmen, die sich mit dem parallel geführten Bebauungsplan verwirklichen lassen, ergänzt. Dies betrifft insbesondere Pflanzgebote (Bäume und Sträucher) welche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem besteht die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und auf Parkplätzen mit über 35 Stellplätzen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch vorzulegenden Umweltbericht auch aus umweltschutzrechtlicher Sicht auf den generellen Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel eingegangen wird.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	05.04.2023	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> 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 planungsrechtlichen Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn. Nach geltender Rechtslage wäre zu dem FNP-Änderungsverfahren an sich eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, die eine diesbezügliche Beurteilung zulässt. Im vorliegenden Fall kann zum Artenschutz aus unserer Sicht der noch zu erstellende Fachbeitrag Artenschutz für den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Würzburger Straße“ der Gemeinde Hardheim herangezogen werden. Eine gutachterliche Aussage zum Artenschutz kann für die FNP-Ebene aus unserer Sicht dann als entsprechend überschlägige Zusammenfassung bzw. als ausdrücklicher, redaktionell hervorgehobener Abschnitt in dem noch vorzulegenden Umweltbericht erfolgen (oder gegebenenfalls auch als Anlage beigefügt werden). Es muss dabei insoweit in den Unterlagen deutlich werden, dass für die nachgelagerte Ebene keine unüberwindlichen Planungshindernisse verbleiben werden.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde auf Ebene des Bauungsplanverfahrens eine Naturschutzfachliche Bestandserhebung und Einschätzung durch das Büro Klärle durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Zusammenfassung der Ergebnisse: Durch die Vorbelastung des Gebietes und dessen isolierte Lage im innerörtlichen Kontext von Hardheim bietet das Plangebiet keinen Lebensraum für geschützte Arten. Die räumliche Ausstattung des Gebietes bietet Lebensraum für Gartenvögel und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Im Rahmen vor Bestandserhebungen im Januar und März 2021 konnte eine Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Um eine Störung von Tierarten zu vermeiden, wurden die Rodungsarbeiten der Gehölze im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchgeführt. Der Abbruch der Gebäude erfolgt nach einer Vor-Ort-Kontrolle. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der Beschränkung der Rodungsarbeiten (01. Oktober bis 28. Februar) eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die gutachterliche Einschätzung wird den Planunterlagen beigefügt.</p>
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu den unter oben angesprochenen Artenschutzbelangen kann nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine abschließende Aussage hierzu getroffen werden. Nach einer ersten überschlägigen Betrachtung gehen wir momentan davon aus, dass für die FNP-Ebene voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Ausnahme- oder Befreiungserfordernisse zu erwarten sein werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Auch auf der FNP-Ebene ist die Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in zumindest grundsätzlicher Weise im Hinblick auf die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu thematisieren. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Der Ausgleich soll dabei durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. In den aktuell vorliegenden FNP-Unterlagen sind derzeit noch keine ausdrücklichen Hinweise zu der Bewertung der neuerlichen Eingriffe und der letztendlichen Bewältigung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs enthalten. Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der Umweltprüfung hierzu entsprechend differenzierte Aussagen ergänzt werden. Da die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung grundsätzlich abwägungsrelevant ist, wären für die FNP-Ebene dazu zumindest die wesentlichen Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung aus dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren darzustellen. Für die FNP-Ebene muss dabei deutlich werden, dass der Kompensationsbedarf durch Maßnahmen im nachgelagerten Verfahren zu bewältigen sein wird. Es bietet sich für die FNP-Ebene auch hier entsprechend an, die betreffenden Erläuterungen innerhalb des Umweltberichts zu verorten oder als Anlage dazu auszuführen. Um eine Ergänzung der FNP-Unterlagen wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet. Im Umweltbericht sind hierzu folgende Aussagen enthalten: <i>„Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für das Plangebiet eine Bestandsbewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden durchgeführt. Unter Einbeziehung bauleitplanerisch festgesetzter Anpflanzungsmaßnahmen kommt die Bilanzierung zu einem Ausgleichsbedarf von insgesamt 65.648 Ökopunkten für Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (36.972) und Boden (28.676). Der Ausgleich wird durch Abgeltung der Ökopunkte von einem bestehenden Ökokonto erbracht.“</i></p>
			<p><i>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Bei entsprechender Ergänzung der Verfahrensunterlagen dürften für die FNP-Ebene nach derzeitiger Einschätzung bzw. vorbehaltlich weitergehender Erkenntnisse keine unüberwindbaren Planungshindernisse zu erwarten sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	05.04.2023	Die Planfläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es handelt sich um eine aktuell unversiegelte Fläche. Im Rahmen der Erarbeitung eines Umwelt-Berichtes ist das Schutzgut Grundwasser und die Auswirkungen der Maßnahme auf dieses zu berücksichtigen.	Der Hinweis zum Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet. Im Umweltbericht sind an verschiedenen Stellen Aussagen zu den Auswirkungen auf das Grundwasser enthalten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wo ohne Gefährdung für das Grundwasser möglich, ist anfallendes Niederschlagswasser, wenn möglich zu versickern. Eine Grundwasserneubildung in dem bisher unversiegelten Bereich wäre dann zumindest teilweise erhalten. Die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen sollte durch Versickerung erfolgen.</p> <p>Für befestigte Flächen sollte eine Bewertung nach DWA M153 ausgeführt werden. Eine flächige Versickerung über einen bewachsenen Oberboden sollte, wenn entsprechend DWA M-153 möglich, immer der Ableitung in den Kanal vorgezogen werden.</p> <p>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 Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans und sind in nachgelagerten Verfahren zu beachten.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	05.04.2023	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<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.</p> <p>Öffentliche Straßenflächen, die Zufahrt zu dem Gelände sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO 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>Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundsatz herzustellen. Es ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über mindestens auszugehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</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>	Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans und sind in nachgelagerten Verfahren zu beachten.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	05.04.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns den mit uns abgestimmten Stellungnahmen der Höheren Raumordnungsbehörde vom 23.03.2023 vollumfänglich anschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	23.03.2023	<p>Raumordnung</p> <p>Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters von seiner derzeitigen Gewerbegebietslage im Südwesten der Gemeinde in eine integrierte Ortslage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Der Standort umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde nahe des Einkaufszentrums „Erfapark“, welches revitalisiert werden soll. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Standort bislang als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist vorgesehen.</p> <p>Das Vorhaben bildet einen Baustein der Strategie zur funktionalen Aufwertung und Belegung der Ortsmitte Hardheims und stimmt, wie in der Planbegründung dargelegt, mit zentralen Zielsetzungen des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn überein, welches in den Jahren 2021/22 fortgeschrieben wurde.</p> <p>Der Standort, die Entwicklungsfläche „Eirich-Areal“, befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept definierten, zentralen Versorgungsbereichs. Durch die Realisierung des Vorhabens wird der betreffende Lebensmitteldiscounter aus einer städtebaulichen Nebenlage mit gewerblicher Prägung in einen zentralen Bereich Hardheims nahe der Ortsmitte verlagert. Dies ist im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung und einer Gewährleistung fußläufiger Erreichbarkeit ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Vereinbarkeit mit den flächenbezogenen Vorgaben der Raumordnung In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist der betreffende Bereich teils als bestehende Siedlungsfläche Wohnen, teils als restriktionsfreie Weißfläche (sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen) dargestellt. Das Plangebiet grenzt an den regionalplanerisch festgelegten zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte an. Belange der Raumordnung stehen insoweit nicht entgegen.</p> <p>Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist in den vorliegenden Planunterlagen nicht näher benannt, auch nicht unter Kapitel 5 (Ausführungen zum Einzelhandelsgutachten). Wir bitten, im Rahmen der Offenlage das Vorhaben in der Planbegründung hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche konkret zu beschreiben.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand soll im Zuge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf eine Fläche von 1.200 m² erfolgen. Ausgehend davon handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 III BauNVO, für den die raumordnerische Verträglichkeit im Sinne der Plansätze 3.3.7 Z bis 3.3.7.2 Z des Landesentwicklungsplans 2002 bzw. 1.7.2.2 Z bis 1.7.2.5 Z des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nachzuweisen ist.</p> <p>Diesbezüglich wurde uns im Rahmen von Vorabstimmungen eine Auswirkungsanalyse (GMA, August 2022) vorgelegt, deren Ergebnisse auch in der Planbegründung herangezogen werden. Demnach wird seitens des Gutachters von einer Einhaltung von Zentralitäts-, Kongruenz-, Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot durch das Vorhaben ausgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammen mit Walldürn ist Hardheim regionalplanerisch als Unterzentrum festgelegt, so dass das Konzentrationsgebot erfüllt wird. 	Die Hinweise zu raumordnerischen Belangen sowie zum Einzelhandel werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der geplante Standort befindet sich zwar nur am Rand des regionalplanerisch definierten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte in der Gemeinde Hardheim, jedoch in wohnstandortnaher, integrierter Lage. Der Gutachter geht von einer Einhaltung des Integrationsgebotes aus. ▪ Entsprechend der gutachterlichen Prognose stammen ca. 86% der voraussichtlichen Umsätze aus dem GVV Hardheim-Walldürn, 72-73% direkt aus der Gemeinde Hardheim. Demnach wären die Schwellenwerte aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg eingehalten, weshalb auch das Kongruenzgebot als eingehalten bewertet wird. ▪ Die gutachterliche Prognose der Umsatzumverteilungseffekte kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird. <p>Dieser gutachterlichen Bewertung wurde im Rahmen eines Behördentermins am 16.11.2022 in Hardheim seitens der unteren Baurechtsbehörde als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan, des Verbands Region Rhein-Neckar wie auch der höheren Raumordnungsbehörde zugestimmt. Demnach stehen der Planung auch keine einzelhandelsbezogenen Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Vorabstimmungen wurde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass am Altstandort des Lebensmitteldiscounters ein planungsrechtlicher Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels erfolgen sollte. Im Rahmen des Termins am 16.11.2022 fand eine Verständigung darauf statt, dass eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren umzusetzen ist, so lange am Altstandort aufgrund vertraglicher Regelungen keine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zulässig ist.</p> <p>Auf die o. g. Auswirkungsanalyse wird am Ende von Kapitel 5 der Planbegründung zwar verwiesen (S. 8), sie wurde aber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht einbezogen. Dies sollte im Rahmen der Offenlage erfolgen.</p>	<p>Der Anregung zur Beifügung des Auswirkungsanalyse zu den Planunterlagen wird gefolgt.</p>
4.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	20.03.2023	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Würzburger Straße" hat das LGRB mit Schreiben vom 11.10.2021 (Az. 2511 // 21-10297) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p><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 der gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Rötquarzits und/oder der Oberen Röttone erwartet.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Boden Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Grundwasser Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg Abteilung 8 – Landesbetrieb Forst (ForstBW)	21.02.2023	Durch das o.g. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Aus forstlicher Sicht bestehen gegenüber der FNP-Änderung daher keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	06.03.2023	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Der Anregung wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gefolgt. Ein Verweis auf geltendes Recht ist nicht erforderlich. In der Regel wird auf Ebene der Bebauungsplanung auf § 20 DSchG hingewiesen.
			Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.02.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	20.02.2023	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	20.03.2023	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Gegen die Änderung (Würzburger Straße) des Flächennutzungsplan 2030 der GVV Hardheim-Walldürn haben wir keine Einwände. Die Telekom ist von der Änderung nicht betroffen.	Der Hinweis auf bestehende Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsleitungen sind in nachgelagerten Verfahren zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Netze BW GmbH	21.02.2023	Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Gebrüder Eirich Elektrizitätswerk		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadtwerke Walldürn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	MVV Energie AG	21.02.2023	Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu der geplanten Maßnahme. Wir bitten Sie, uns im Flächennutzungsplan 2030, Änderung zum Bebauungsplan „Würzburgerstraße“ weiter zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
15.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	17.02.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	IHK Rhein-Neckar	24.03.2023	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar bewertet die Änderung des Flächennutzungsplan 2030 positiv.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar 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 zueinander stehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen. Die Sicherung der Nahversorgung und die Erhöhung der Versorgungsqualität in der Nähe des Ortskerns, die Wiederbelebung von Leerständen für ein lebendiges Ortszentrums sowie die Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts bewerten wir anhand unserer Grundsatzpositionen zur Bauleitplanung positiv. Zudem wird mit dem Vorhaben eine Brachfläche im Innenbereich einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt, die zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt. Nach Einschätzung der IHK Rhein-Neckar ist es davon auszugehen, dass die Einhaltung aller raumordnerischen Belange nachgewiesen werden kann. Hierbei nehmen wir Bezug auf unserer Stellungnahme vom 19.10.2021 zum Bebauungsplanverfahren „Würzburger Straße“.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 19.10.2021 zum Bebauungsplanverfahren „Würzburger Straße“ wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Hardheim behandelt.</p>
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	BUND – Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	NABU – Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Gemeinde Ahorn	06.03.2023	Bezüglich des Flächennutzungsplanes 2030 - Änderung (Würzburger Straße) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn beschlossen, dass keine Bedenken seitens der Gemeinde Ahorn bestehen und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Eichenbühl	23.03.2023	Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenbühl hat sich in seiner Sitzung vom 22.03.2023 mit der Änderung des Flächennutzungsplans Würzburger Straße befasst. Es werden dazu von der Gemeinde Eichenbühl keine Anregungen und Einwände vorgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gemeinde Hardheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Höpfingen	14.03.2023	Der Gemeinderat Höpfingen hat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2023 über den Sachverhalt beraten und einstimmig zugestimmt. Es gibt seitens der Gemeinde Höpfingen hierzu keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
24.	Gemeinde Königheim	20.03.2023	Die Belange der Gemeinde Königheim werden von der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt, sodass seitens der Gemeinde Königheim keine Bedenken oder Einwände zum Vorhaben vorgebracht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Kulsheim	28.03.2023	Gegen die o.g. FNP 2030- Änderung zur Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes werden von Seiten der Stadt Kulsheim keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Gemeinde Rosenberg	28.02.2023	Seitens der Gemeinde Rosenberg werden keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.	Markt Schneeberg	01.03.2023	Der Markt Schneeberg hat keine Anregungen zur vorgelegten Flächennutzungsplan 2030 – Änderung (Würzburger Straße). Außerdem möchten wir Ihnen noch mitteilen, dass wir eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich halten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
28.	Stadt Amorbach	07.03.2023	Seitens der Stadt Amorbach bestehen hinsichtlich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 im Bereich "Würzburger Straße" keine Bedenken. Anregungen werden nicht erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.	Stadt Buchen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
30.	Stadt Miltenberg	22.02.2023	Zum o.g. Bauleitplanverfahren werden seitens der Stadt Miltenberg keine Einwendungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
31.	Stadt Ravenstein	06.03.2023	Die Stadt Ravenstein hat keine Einwände oder Anregungen zu oben genanntem Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Stadt Tauberbischofsheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
33.	vVG Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
34.	GVV Osterburken	17.02.2023	Seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken bestehen keine Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans 2030. Es werden keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
35.	Stadt Walldürn	09.03.2023	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Das Vorhaben liegt laut Planunterlagen im Bereich des gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des GW Hardheim-Walldürn.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.	vVG Ertal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

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