

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

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 14.12.2020 bis 31.01.2021**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	03.02.2021	1. In Ergänzung zur Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde hinsichtlich der Festsetzung zur maximalen Verkaufsfläche, könnte unter Zugrundelegung des BVerwG-Urteils vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 - auch angedacht werden, die Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte grundstücksbezogen (z. B. in m <sup>2</sup> Verkaufsfläche pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche) festzusetzen, da vorliegend zwei konkrete Buchgrundstücke vorhanden sind. Wir empfehlen, dies nochmals zu diskutieren.	Der Anregung wurde gefolgt und eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300m <sup>2</sup> und einer maximalen Geschossfläche von 2.100 m <sup>2</sup> pro 6.000 m <sup>2</sup> Grundstückfläche zugelassen. Dabei wird der Anteil von Aktionswaren auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
			2. Durch die Festsetzung Ziff. 3.1 soll eine Grenzbebauung im nördlichen Bereich auf einer Länge von 50 m ermöglicht werden mit der Folgewirkung des § 5 Abs. 1 LBO. Wir bitten dies in der Planbegründung noch städtebaulich zu rechtfertigen.	Der Anregung wurde gefolgt und die Grenzbebauung entsprechend begründet: Im nördlichen Geltungsbereich wird eine Grenzbebauung auf einer Länge von 50m festgesetzt, um eine bessere Nutzbarkeit der Freiflächen als Stellplatzfläche zu gewährleisten.
			3. Die in der Begründung Ziff. 6 dargelegte Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist noch in die schriftlichen Festsetzungen zu übernehmen.	Der Anregung wird gefolgt und die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen in den schriftlichen Festsetzungen dargelegt und skizziert.
			<p><b>4. 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 ein-zustellen. Wir weisen daher vorsorglich auf das Urteil des VGH Bayern vom 18.01.2017, Az.: 15 N 2033/14, hin.          Angesichts der zu beachtenden Bestandssituation und der vollständigen Zuordnung zum Innenbereich sowie der damit einhergehenden Vorbelastung der Plangebietsfläche können im vorliegenden Fall die unter Nr. 7.1 und 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung enthaltenen Aussagen mit Umweltbezug im Ergebnis genügen. Die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich entstehenden Umweltauswirkungen bleiben noch in dem bisher gesetzten Rahmen, zumal es sich vorliegend lediglich um eine Bebauungsplanänderung handelt.          Soweit noch nicht 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>Von der Möglichkeit, auf die Umweltprüfung und Umweltbericht zu verzichten, wird Gebrauch gemacht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.          Der Anregung wird gefolgt und in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>5. 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>In dem vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Begründung wird auf die Klimaschutzbelange nicht ausdrücklich eingegangen. Wir empfehlen hierzu, die planerischen Überlegungen und Grundsätze, die in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden sollen, in einem ergänzenden Abschnitt zu erläutern. Neben vorbereitenden Maßnahmen zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen können u.a. Überlegungen zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien, zu Belüftung, Belichtung, Beschattung und zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser (z.B. Festsetzungen zur Dachbegrünung) mit hinzugehören. Ebenso wird gebeten, in diesem Zusammenhang die Festlegung zu prüfen, dass für die auf dem Areal erforderliche Außenbeleuchtung eine insektenschonende und gleichzeitig energieeffiziente Beleuchtungstechnik nach dem fachtechnisch aktuellen Stand verwendet wird.</p> <p>In der Relation der Planänderungen zu der Vorprägung und Lage des Bebauungsplangebiets sind die Erfordernisse des globalen Klimaschutzes zwar nicht von besonders erhöhter Relevanz, insgesamt sollte aber auch bei dieser neuerlichen Planung dem Klimaschutz in angemessener Weise Rechnung getragen bzw. zumindest ein dahingehendes positives Signal nach außen gesetzt werden.</p> <p>Entsprechend wäre im weiteren Verfahren eine ergänzende Aussage in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt: In einem separaten Kapitel wird auf die Belange des Klimaschutzes eingegangen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und eine Festsetzung zur Insektenschonenden Beleuchtung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und weitere Aussagen zum Klimaschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:  <i>Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im konkreten Fall erfolgt mit der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die Modifizierung von Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche für ein bereits nahezu vollständig bebautes Gebiet mit zwei Lebensmitteldiscountern. Diese soll Planungsrecht für den geplanten Neubau bzw. Umbau der beiden Lebensmitteldiscounter schaffen. Darüber hinaus soll im ebenfalls bereits beplanten südwestlichen Bereich eine Zufahrt hergestellt werden. Eine erhebliche Beanspruchung von Freiflächen wie bspw. beim Neubau auf un bebauten Wiesenflächen im Außenbereich erfolgt nicht.</i>  <i>Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung Flachdächer zugelassen werden, wird ein Hinweis mit einer Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern aufgenommen. Darüber hinaus gilt für die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke § 9 Abs. 1 LBO.</i></p>
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	03.02.2021	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>  <i>Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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 dargestellt.</p> <p>Die in Nr. 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung zwar erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (insbes. zu Baufeldräumung und Abbruch) haben jedoch keinen verbindlichen Niederschlag in den Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung gefunden. Um eine entsprechende Rechtswirkung zu erreichen, wird um Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen im weiteren Verfahren gebeten.</p> <p>Dabei wäre auch in artenschutzrechtlicher Hinsicht das Ergänzen der Festsetzungen bezüglich einer insektenschonenden Beleuchtung des Areals (nach dem aktuellen Stand der Technik) in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Dies ist bekannt und wird beachtet. Der Fachbeitrag Artenschutz enthält im Kapitel 1 zur Klarstellung folgenden Passus. <i>Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat im Rahmen der Umweltprüfung. In beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren ohne formale Umweltprüfung ist der besondere Artenschutz trotzdem zwingend zu beachten und der Abwägung im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB nicht zugänglich.</i></p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzungen für die Vermeidungsmaßnahme (Baufeldräumung und Gehölzrodung) sowie zur Insekten-schonenden Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
			<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zum Fachbeitrag Artenschutz noch folgendes angemerkt: <u>Vögel und Fledermäuse:</u> Laut Nr. 4.1, Seite 11, des Fachbeitrags Artenschutz gehen Nistmöglichkeiten für Höhlen-, Nischen- und Freibrüter verloren. Ebenso gehen Lebensstätten von Fledermäusen verloren. Diese sollen zwar in ähnlichem Umfang und Qualität wieder entstehen, für einen längeren Zeitraum stehen sie jedoch nicht mehr zur Verfügung. Durch diese zeitliche Lücke in der ökologischen Funktionalität greift der sogenannte Time-Lag-Effekt; dem sollte durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen /Fledermaus-Ersatzquartieren vorsorglich Rechnung getragen werden. Damit wäre die Planung diesbezüglich „auf der sicheren Seite“.</p>	<p>Es gehen laut Fachgutachter nur wenige Brutmöglichkeiten weniger Arten verloren. Die Erhaltungszustände lokaler Populationen werden sich nicht verschlechtern und auch die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Der sog. Time-Lag-Effekt spielt in diesem Zusammenhang laut Fachgutachter keine Rolle. Entsprechendes gilt auch für die Fledermäuse.</p>
			<p><u>Fledermäuse:</u> Unter Nr. 4.2 auf Seite 13 des Fachbeitrags Artenschutz heißt es, dass einer Fledermaus, die unter einer Fassadestruktur hängt, genügend Zeit zum Aufwachen und Fliehen bleibt. Zunächst erscheint diese Aussage widersprüchlich zu den vorherigen gemachten Aussagen. Denn bei einem Abriss im Winter, sollte laut Aussage des Gutachtens keine Fledermaus ein Winterquartier am Gebäude besetzen. Im Sommer, in dem es gut wahrscheinlich ist, dass Fledermäuse Quartiere am Gebäude beziehen, ist laut Gutachten eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Die ökologische Baubegleitung erachten wir hier aufgrund der oben genannten Aussage, dass Fledermäuse beim Abriss fliehen müssten, als unbedingt erforderlich. Wir bitten klärend zu prüfen und in den Unterlagen gegebenenfalls zu ergänzen, ob das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung auch im Winter erforderlich und geeignet ist (soweit davon auszugehen ist, dass Fledermäuse, sowohl im Winter als auch im Sommer Quartiere am Gebäude besetzen, wäre die ökologische Baubegleitung unseres Erachtens stets zu beauftragen).</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Eine Widersprüchlichkeit der Aussagen ist nicht gegeben. Die Fassadestrukturen werden laut Fachgutachter nicht als Winterquartier genutzt. Demnach ist ein Abriss im Winterhalbjahr unschädlich. Sollten Fledermäuse die Fassadestruktur im Sommer als Einzelquartier nutzen, können sie aufwachen und fliehen.</p> <p>Die Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung wurde im Fachbeitrag bei den Fledermäusen ergänzt. Bei einem Abriss im Winter ist eine ökologische Baubegleitung nicht notwendig.</p> <p>Der ergänzte Fachbeitrag wird in der Offenlage vorgelegt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wir gehen davon aus, dass die oben aufgeworfenen Fragestellungen bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung (nach § 3 Abs. 2 BauGB) naturschutzfachlich geklärt und in den Fachbeitrag Artenschutz eingearbeitet werden.</p> <p>Die fachlichen Einzelheiten hierzu sind rechtzeitig mit unserer Naturschutzfachkraft abzustimmen. Gegebenenfalls können Vermeidungs- oder auch CEF-Maßnahmen in den Unterlagen zu ergänzen sein.</p>	
			<p>Um eine rechtliche Sicherheit gewährleisten zu können, müssen die artenschutzrechtlichen Belange insgesamt vor dem Satzungsbeschluss geklärt sein.</p> <p>Soweit einzelne oben angesprochene CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse vorsorglich ergriffen werden sollen, kann für außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Maßnahmen eine planungsrechtliche Sicherung durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erforderlich werden (Abstimmung hierzu dann gegebenenfalls mit unserer Verwaltungsfachkraft).</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Fragen sind mit den o.g. Ergänzungen im Fachbeitrag Artenschutz und auch in der Begründung geklärt.</p> <p>Der Abschluss eines Vertrags ist nicht notwendig.</p>
			<p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b></p> <p>Bei entsprechender Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Nr. 1) sind nach derzeitigem Planungsstand zu diesem Bebauungsplanverfahren keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen zu erwarten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p><i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</i></p> <p>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.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir zum weiteren Verfahren, im Sinne der Vermeidung und Minderung von Eingriffen neben dem Ersatz für entfallende Gehölze auch um ergänzende Prüfung und gegebenenfalls Festsetzung von Maßnahmen zur (zumindest randlichen oder punktuellen) Begrünung sowie zur Dachbegrünung im Bereich „flacher“ Dächer.</p> <p>Dazu sollen aus unserer Sicht grundsätzlich auch das bereits angesprochene Installieren einer insektenschonenden Außenbeleuchtung und das hauptsächlich Verwenden von versickerungsfähigem Pflastermaterial für die Stell- bzw. Parkplätze noch ausdrücklich festgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und acht Baumpflanzung zum Ausgleich der entfallenden Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung wird verzichtet, da zwingende Vorgaben zur Dachbegrünung in diesem Fall die Flexibilität der Bauherren zu sehr einschränken würden. Stattdessen wurde eine Empfehlung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
			<p><i>b) Naturschutzrechtliches Fazit:</i></p> <p>Vorbehaltlich der oben angeregten Ergänzungen für eine erhöhte Planungssicherheit und eine optimierte Umweltverträglichkeit sind bei Würdigung der vorhandenen Nutzung und der konkreten Planungssituation in naturschutzfachlicher und -rechtlicher Hinsicht keine weitergehenden Bedenken gegen die vorgesehene Bebauungsplanänderung vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	03.02.2021	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken. Der Standort ist schon zum Großteil versiegelt. Mit dem Vorhaben wird die Versiegelung weiter erhöht (Zufahrt). Hierdurch wird die zur Grundwasserneubildung vorhandene Fläche weiter reduziert. Um die negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu reduzieren sind Flächen, von denen keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, durch Versickerung zu entwässern. Es ist durch eine Bewertung nach DWA-M153 festzulegen, ob eine Vorreinigung vor Versickerung erforderlich ist. Ebenso sollte anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen versickert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.  Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Lösslehm (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau). Durch die nur mäßige Versickerungsfähigkeit von Regenwasser im Bereich von Lösslehm wird eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Fall nicht als sinnvoll erachtet.
			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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	03.02.2021	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	03.02.2021	Wir gehen davon aus, dass die Entwässerung ordnungsgemäß über die Bestandskanalisation erfolgen kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten	03.02.2021	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplanungsgebiet "Sondergebiet Einzelhandel 1. Änderung 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. Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind einzuhalten und zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	03.02.2021	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ (Planstand vom 28.10.2020) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Forst	03.02.2021	Durch das Vorhaben sind keine Waldflächen im Sinne des LWaldG betroffen. Es bestehen von Seiten der Unteren Forstbehörde keine Einwände und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	03.02.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	03.02.2021	Seitens des FD ÖPNV bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Straßen	03.02.2021	Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	03.02.2021	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Vermessung	03.02.2021	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir geben folgenden Hinweis: Im nördlichen Bereich des Sondergebiets LM1 wurden die bisherigen Flurstücke 995, 998, 1001, 1001/1, 1003 und 1004 mit Fortführungsnachweis 2019/1 vom 17. August 2020 neu geordnet. Damit ergeben sich bei der Nennung der einbezogenen Flurstücke in Nummer 3.1 nur noch die Flurstücke 1001/1, 1009 (t), 1023 und 11799 (t). Die Bezeichnung 11799/100 ist nicht zu verwenden, da es sich um eine Zuflurstücksnummer handelt, die in der Liegenschaftskarte nicht nachgewiesen wird und damit dort auch nicht auffindbar ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Mittlerweile erfolgte eine erneute Neuaufeilung der Flurstücke. Die Aktuelle Katastergrundlage wurde in den Bebauungsplan übernommen und die Begründung ergänzt. Aufgrund einer Erweiterung des Geltungsbereichs wurden die Flurstücke Nrn. 1001 (t) und 1001/6 (t) aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst nach aktuellem Stand folgende Flurstücke: 256/14(t), 1001(t), 1001/1, 1001/6 (t), 1009 (t), 1023.
	Landratsamt NOK Flurneuordnung und Landentwicklung	03.02.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	01.02.2021	Mit Schreiben vom 01.02.2021 haben Sie die Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe erhalten. Diese Beurteilung bzw. die darin getroffenen Aussagen wurden mit dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt, sodass wir uns der genannten Stellungnahme anschließen können. Weitergehende Ausführungen sind deshalb an dieser Stelle unsererseits nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	01.02.2021	<p>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.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen insoweit nicht entgegen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Zentralitätsgebot:</i> Bei der Stadt Buchen handelt es sich um ein Mittelzentrum, weshalb die Voraussetzungen zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels grundsätzlich vorliegen.</li> <li>- <i>Integrationsgebot:</i> 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.</li> <li>- <i>Kongruenzgebot:</i> Entsprechend des Gutachtens erstreckt sich das Einzugsgebiet des Planstandortes überwiegend auf die Kernstadt Buchen inkl. der Stadtteile Hainstadt und Hettlingen. Für den Gesamtstandort wird von einer Umsatzherkunft von 72-73 % aus der Kernstadt Buchen ausgegangen. Das Kongruenzgebot ist demnach ebenfalls eingehalten.</li> <li>- <i>Beeinträchtungsverbot:</i> 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.</li> </ul> <p>Die gutachterlichen Einschätzungen erachten wir als nachvollziehbar und haben diesbezüglich keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	Die Ausführungen, dass die Aussagen der gutachterlichen Einschätzung (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung zweier Lebensmitteldiscounter in Buchen) mitgetragen werden, werden zur Kenntnis genommen.
			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.	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 angefragt, die Festsetzung im Sondergebiet wie folgt überarbeitet:

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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.	Es wird eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300m <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.
4.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr	18.01.2021	Zu o. a. Bebauungsplan liegt unsererseits keine Betroffenheit vor. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	18.12.2020	Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind aus polizeilicher Sicht keine Anregungen bzw. Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	18.12.2020	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 26 Wochen ab Auftragseingang.	Wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet nahezu vollständig überbaut ist und im Rahmen der Planung keine Maßnahmen geplant sind, die tief in das Erdreich eingreifen, sieht die Stadt von einer Luftbilddauswertung ab.
			Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)-	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
8.	RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	25.01.2021	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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	
			<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Der Anregung wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
			<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	Netze BW GmbH	17.12.2020	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Neckar-Franken keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Auf eine weitere Beteiligung wird wie gewünscht verzichtet.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	11.12.2020	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.	Wird zur Kenntnis genommen.  Die Anregungen zur Sicherung der Telekommunikationsleitungen bei der Baumaßnahme sind im Rahmen dieser zu beachten.
11.	Unitymedia GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar	29.01.2021	Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen: Die IHK Rhein-Neckar <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> <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> 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.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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 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>1. Zentralitätsgebot „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in Unterzentren zulässig.“ Der Stadt Buchen ist eine ausgewiesenes Mittelzentrum.</p>	<p>Dass das Zentralitätsgebot gewahrt ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>2. Kongruenzgebot „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“ Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereich in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Den maßgeblichen Verflechtungsbereich stellt bei diesem Vorhaben die Kernstadt Buchen sowie die angrenzenden Stadtteile Hettingen und Hainstadt dar. Der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass 72-73 Prozent des generierten Umsatzes des Gesamtvorhabens aus diesem Einzugsgebiet stammen, sodass sich anhand des Orientierungswertes keine Verletzung des Kongruenzgebots ableiten lässt. Diese Einschätzung erscheint uns nachvollziehbar.</p>	<p>Die Zustimmung der gutachterlichen Einschätzung, dass das Kongruenzgebot gewahrt ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>3. Beeinträchtungsverbot „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.“ 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. 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>Laut Gutachter der GMA sind keine Geschäftsaufgaben und somit negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten (siehe unten).</p>
			<p>▪ Städtebauliche Entwicklung im Stadtkern 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,</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</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>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 nachvollziehbar.</p>	<p>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>
			<p>▪ Anmerkungen zur Flächenproduktivität Nach gutachterlicher Einschätzung beträgt die aktuelle Umsatzleistung der Aldi-Filiale mit 900 qm Verkaufsfläche 7,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von 8.000 Euro. Ein solcher Wert liegt in etwa bei der durchschnittlichen Flächenproduktivität, die bei vergleichbaren Aldi-Filialen in Kammerbezirk der IHK Rhein-Neckar zu verzeichnen sind, wie die jeweiligen Auswirkungsanalysen der letzten Jahre zeigen. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche (1.300 qm) würde die Flächenproduktivität bei einem angenommenen Maximalumsatz von 8 Mio. Euro für das Planvorhaben um 23,1 Prozent auf knapp 6.200 Euro/qm sinken. Bei den genannten Aldi-Erweiterungsvorhaben mit mind. 1.200 qm Verkaufsfläche (Neckargemünd, Wiesloch, Sandhausen) wurde eine Abnahme der Flächenproduktivität um maximal 16,3 Prozent angegeben. Die für Buchen angenommene Flächenproduktivität erachten wir aufgrund der unverhältnismäßig hohen Abnahme für unterschätzt bzw. nicht im Sinne eines worst-case-Ansatzes. Mit einer angemesseneren Flächenproduktivität könnten Umsatzumverteilungseffekte einhergehen, die standortspezifisch neu bewertet werden sollten.</p>	<p>Laut Gutachter der GMA wurden die Umsätze der beiden Lebensmittel-discounter auf Basis der in Buchen und im Umland vorhandenen konkreten Wettbewerbssituation und weiterer Faktoren ermittelt. Sie entsprechen einem standortbezogenen worst-case Ansatz. Dabei wurde ebenfalls berücksichtigt, dass es sich nicht nur um die Erweiterung eines Marktes sondern vielmehr um die zeitgleiche Erweiterung von zwei Discount-Standorten handeln wird. Entsprechend wurde neben dem in der Handelswissenschaft unumstrittenen nicht proportionalen Umsatzanstieg mit steigender Verkaufsfläche ebenfalls berücksichtigt, dass es auch zwischen den beiden modernisierten Standorten zu Kannibalisierungseffekten kommen wird. Die Folge sind dann auch bei größeren Verkaufsflächen bei einer Gesamtbetrachtung geringe Umsätze an den Einzelstandorten. Ein Vergleich zu anderen Standorten in der Metropolregion ist aufgrund der deutlichen Unterschiede hinsichtlich der Rahmenbedingungen und Ausgangslage laut Gutachter fachlich nicht zielführend.</p>
			<p>▪ Nahversorgung der Bevölkerung In Buchen übernimmt der am Standort Dilläcker gelegene Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Durch die periphere Lage östlichen Stadtrand handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Die geplanten Erweiterungen der bestehenden Märkte befinden sich in vergleichbaren städtebaulichen Lagen. Umsatzumverteilungseffekte von bis zu 3 Prozent wären ebenfalls rein wettbewerbliche Auswirkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>4. Integrationsgebot „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.“ Das Integrationsgebot sieht vor, Einzelhandelsgroßprojekte an Standorten anzusiedeln, die räumlich und funktional Siedlungskernen zugeordnet werden können. Zwecks Konkretisierung der integrierten Lagen sind entsprechende „Zentralörtliche Standortbereiche“ gebietsscharf festgesetzt. Eine solche Ausweisung liegt im Plangebiet nicht vor. Der bereits etablierte Standort liegt am südlichen Stadtgebiet Buchens. In direktem Umfeld befinden sich gewerbliche und öffentliche Einrichtungen. Die Wohnbebauung schließt daran an, sodass die direkte Nähe noch bestätigt werden kann. Die verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Anbindung an den ÖPNV sind gegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Bewertung der raumordnerischen Gebote</u> 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. Aufgrund der Beurteilung unter der Annahme einer um fast einem Viertel verringerten Flächenproduktivität im Vergleich zur Ausgangssituation teilen wir die Ausführungen des Gutachters, dass negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können, nicht. Damit einhergehend sind die maximal 2 Prozent an Umsatzumverteilungseffekten gegenüber dem Discounter am Standort Hollergasse unseres Erachtens kritisch zu hinterfragen.</p>	<p>siehe oben. Es wurde eine standort- und vorhabenspezifische Prognose der Umsatzleistung der Planvorhaben erstellt. Es handelt sich um eine standortbezogene worst-case Prognose der Auswirkungen. Das Beeinträchtungsverbot wird laut Fachgutachter eindeutig eingehalten.</p>
			<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 Verkaufsflächenerweiterungen 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.  Bei höheren Umverteilungen als bisher dargestellt, erachten wir es grundsätzlich nicht für ausgeschlossen, dass dem Beeinträchtungsverbot Rechnung getragen werden kann. Gründe hierfür sind: - Die umliegenden Orte erfüllen ihre Nahversorgungsfunktion. - Beide Filialen sind bereits in Buchen etabliert und dienen der Nahversorgung. In der Buchener Innenstadt ist ein systemgleicher Anbieter vorhanden, dem bisher rein wettbewerbliche Auswirkungen auf sehr niedrigem Niveau zugeschrieben werden.</p>	<p>Dies ist laut Gutachter der GMA nicht der Fall. Das Vorhaben tritt 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 ggü. Wettbewerbern nur geringe Umsatzumverteilungseffekte erwartet. Es wird laut Gutachter zu keinem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder Verödung in Buchen kommen.</p>
			<p>Aufgrund der hohen Diskrepanz der Flächenproduktivität zwischen der Aldi-Filiale in Buchen und vergleichbaren Vorhaben im Kammerbezirk erachten wir die laut Einheitlichem Regionalplan geforderte sehr sorgfältige Prüfung des Beeinträchtungsverbots für nicht erfüllt. Die Einhaltung der raumordnerischen Gebote kann mit den vorliegenden Unterlagen daher nicht vollumfänglich bestätigt werden.  Da neben den genannten Unklarheiten bei der Einhaltung der raumordnerischen Gebote auch die textlichen Festsetzungen des Sondergebiets nicht einsehbar sind, kann zum jetzigen Stand keine abschließende Stellungnahme seitens der IHK Rhein-Neckar abgegeben werden. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	<p>Für die Bewertung des Beeinträchtungsverbots wurde laut Gutachter der GMA eine sorgfältige Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte weitab von kritischen Schwellenwerten liegen. Das Beeinträchtungsverbot wird laut Gutachter eingehalten. Anlage 2 vom 28.10.2020 beinhaltet zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans. Die Einsehbarkeit der textlichen Festsetzungen (mit rot hervorgehobenen Änderungen) war somit gegeben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
13.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung	14.12.2020	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
15.	Gemeinde Limbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Mudau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Osterburken	18.12.2020	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	21.12.2020	Seitens der Gemeinde Rosenberg werden gegen die vorliegende Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Seckach	22.12.2020	Zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel - 1. Änderung, Gemarkung Buchen bestehen seitens der Gemeinde Seckach keine Einwände oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Walldürn	21.12.2020	Nach Durchsicht der Unterlagen dürfen wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. In der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung zweier Discounter in Buchen wird aufgeführt, dass auch in Walldürn die dortigen Lebensmitteldiscounter weiter modernisiert und in diesem Zuge erweitert werden sollen. Weiterhin heißt es, dass aktuell hierzu ein Bebauungsplanverfahren „Röte“ läuft. In diesem Zusammenhang mochten wir Ihnen zur Kenntnis geben, dass dieses Verfahren mittlerweile abgeschlossen wurde und der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanung Röte“ am 24.01.2019 in Kraft getreten ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadtwerke Buchen GmbH & Co.KG	15.12.2020	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 m³/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.	Wird zur Kenntnis genommen.

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