

Vermerk über die

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die**
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.**

1. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 12.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 16

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungs-relevante Anregungen	Ohne abwägungsrelevante Anregungen
1.	Regierungspräsidium Karlsruhe <ul style="list-style-type: none"> • Abteilung 2 – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz • Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen 	vom 20.09.2021 am 20.09.2021 vom 23.08.2021 am 27.08.2021	X X	
2.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	vom 07.09.2021 am 08.09.2021		X
3.	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	vom 13.09.2021 am 13.09.2021	X	
4.	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	vom 14.09.2021 am 14.09.2021	X	
5.	Polizeipräsidium Heilbronn, Standort Mosbach	vom 13.08.2021 am 13.08.2021		X
6.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	vom 16.08.2021 am 16.08.2021		X
7.	Stadt Mosbach	vom 31.08.2021 am 31.08.2021		X

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungs-re- levante Anregungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
8.	Stadt Eberbach	vom 14.09.2021 am 16.09.2021	X	
9.	Gemeinde Neckargerach	vom 12.08.2021 am 16.08.2021		X
10.	Gemeinde Zwingenberg	vom 13.08.2021 am 13.08.2021		X
11.	Gemeinde Mudau	vom 15.09.2021 am 15.09.2021		X
12.	Netze BW GmbH RZ Neckar-Franken	vom 16.08.2021 am 16.08.2021		X
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 19.08.2021 am 20.08.2021		X
14.	Vodafone BW GmbH	vom 13.09.2021 am 13.09.2021		X
15.	NABU, Gruppe Waldbrunn	vom 12.09.2021 am 13.09.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1.	Regierungspräsidium Karlsruhe	<p>Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass bis zur Rechtskraft der 1. Änderung des Regionalplans die wirksamen Festlegungen des rechtsverbindlichen Regionalplans, an dieser Stelle eine Grünzäsur, der Planung ausdrücklich entgegensteht. <p>• Anregung, unter Verweis auf das Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wie folgt zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – keine Festsetzung einer Zahl zulässiger Märkte <p>• Prüfung, ob eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt werden kann.</p> <p>Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmerkung, in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung den Begriff „Anbaubeschränkung“ durch „Anbauverbot“ zu ersetzen. <ul style="list-style-type: none"> • Die Regelung „Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig“ (2.2) lässt Werbung nur am Gebäude selbst zu, was im Widerspruch zu anderen Regelungen steht, die auch Werbung erlauben, die typischerweise nicht direkt am Gebäude angebracht wird. • Anregung, die ersten beiden Absätze der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 durch die Folgenden zu ersetzen: <ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich des Anbauverbots längs der Landesstraße 524 in einem Abstand von 20 m und längs der Kreisstraße 3928 in einem Abstand von 15 m sind Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 1 und 5 StrG unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Stelen im Einfahrtsbereich an der Kreisstraße. 	<p>Zur Fortführung der Planung hat die Gemeinde Waldbrunn mit Schreiben vom 25.03.2022 die Zulassung einer Abweichung von den betroffenen Zielen des ERP beim Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde beantragt. Der Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe liegt mit Schreiben vom 21.09.2022 vor. Im Ergebnis wird die beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen 2.1.2 und 2.1.3 des ERP zugelassen (siehe Anlage 7 zum Bebauungsplan).</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst. Aufgrund der Eindeutigkeit des geplanten Vorhabens ist die vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenze mit der gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch. An der Festsetzung zur max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche wird demnach festgehalten.</p> <p>Der Begriff wird im Sinne der Klarstellung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird im Sinne der Klarstellung angepasst.</p> <p>Unter Verweis auf die Rechtsprechung ist mit dem Begriff der „Leistungsstätte“ die Stätte der eigenen Leistung des Betriebs gemeint. Es ist somit erforderlich, dass zwischen der Leistungsstätte und der Werbeanlage ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang besteht. Von dem Begriff sind somit neben Werbeanlagen am Gebäude selbst auch freistehende Anlagen auf dem Baugrundstück erfasst.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich der Anbaubeschränkung längs der Landesstraße 534 in einem Abstand von 40 m sind Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 2 und 5 StrG nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. am Gebäude selbst. • Für diese Formulierungsvorschläge sollte noch das Einverständnis des Landratsamts eingeholt werden. 	<p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich der Anbaubeschränkung längs der L 524 und der K 3928 gilt § 22 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 StrG. Demnach bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast, im Falle von Landesstraßen in der Straßenbaulast des Landes mit dem Regierungspräsidium.</p>
3.	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass Umsatzverteilungseffekte von bis zu 22,3 Prozent deutlich über der kritischen Schwelle des Beeinträchtigungsverbots liegen. • Durch die hohen Umsatzverteilungen für die beiden in Waldbrunn bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter ist eine Gefährdung der Nahversorgung denkbar. Insbesondere der Markt in Oberdielbach dient als wichtiger Nahversorger für den Ortsteil selbst, Unterdielbach und Schollbrunn, sodass Umsatzumverteilungen von über 20 Prozent kritisch zu hinterfragen sind und dem Vorhaben nicht vollumfänglich zugestimmt werden kann. • Detaillierte Umsatzverteilungseffekte differenziert nach beiden Discountern sind der Auswirkungsanalyse jedoch nicht zu entnehmen und wären für die Bewertung des Markts in Oberdielbach interessant. 	<p>Die Ausweisung einer einzelbetrieblichen Umverteilungsquote wäre spekulativ und entzieht sich einer methodisch einwandfreien Überprüfbarkeit. Es ist aber davon auszugehen, dass der Penny-Markt in direkter Nachbarschaft deutlich stärker betroffen sein wird. Für den Netto-Markt in Oberdielbach ist aus gutachterlicher Sicht im worst-case-Fall eine Umverteilungsquote von knapp über 10 % möglich. Mit einer Schließung des Netto-Marktes bzw. einer Gefährdung der Nahversorgung in Oberdielbach ist trotz spürbarer Umverteilungseffekte aus gutachterlicher Sicht nicht zu rechnen. Dies lässt sich v.a. mit der Lage und besonderen Versorgungsfunktion des Marktes in Oberdielbach begründen. Die Arbeitsteilung zwischen den beiden größeren Ortsteilen hat sich über die Zeit bewährt und wird auch in Zukunft Bestand haben. Der Netto-Markt stellt für die Bewohner der Ortsteile Oberdielbach, Unterdielbach und Schollbrunn die nächstgelegene (z. T. fußläufige) Einkaufsmöglichkeit dar. Zusätzlich profitiert der Anbieter auch von Gästen der Feriendorfsiedlung. Da es sich bei Netto Marken-Discount um eine Discountlinie des Handelsunternehmens Edeka handelt, sind die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen zudem als interne wettbewerbliche Wirkungen einzustufen.</p>
4.	Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis	<p>Fachdienst Baurecht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn die vorhandenen Zielverstöße durch Zielabweichung bzw. rechtskräftig gewordene Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ausgeräumt sind. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 1 - Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Empfehlung, das maximale Gebäudelängenmaß festzusetzen. • Empfehlung, in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 die Überschrift um den Zusatz „örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 74 LBO)“ zu ergänzen. • Hinweis, dass die Verkaufsfläche der Bäckerei auf die höchstzulässige Verkaufsfläche anzurechnen ist. • Bitte um Prüfung, ob die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes grundstücksbezogen (z.B. in m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche) festgesetzt werden kann. • Verweis auf das Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18. • Hinweis, dass in der Begründung mit integriertem Umweltbericht noch kein eigener Abschnitt zum allgemeinen Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB enthalten ist. • Anregung, im Umweltbericht das Schutzgut Klima sowohl um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch um Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergänzen. <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bitte, die im textlichen Teil unter Nr. 3.3 der Hinweise enthaltenen Regelungen zur Gehölzrodung und zur insektenschonenden Beleuchtung in die verbindlichen textlichen Festsetzungen aufzunehmen. 	<p>Die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus dem festgesetzten Baufenster innerhalb der Planzeichnung (max. 62 m). Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Die Überschrift der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Eindeutigkeit des geplanten Vorhabens ist die vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenze mit der gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch. An der Festsetzung zur max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche wird festgehalten.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan werden hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz ergänzt. Bestimmte Maßnahmen werden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Rodungszeiten und die Art der Leuchtmittel können nicht festgesetzt werden, da im Rahmen des Bebauungsplans nur bodenrechtlich relevante Vorgaben getroffen werden können, die städtebaulich zu begründen sind. Darüber hinaus sind die Regelungen als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung in Kapitel 8.7.1 des Umweltberichtes aufgeführt.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind grundsätzlich zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass es im Verfahren einer sachgerechten Befassung mit dem Schutzzweck des Naturparks und einer Abwägung insbesondere zu den landschaftlichen Aspekten und bezüglich der Erholungsvorsorge bedarf. 	<p>Der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ mit seiner Verordnung wird im Umweltbericht in Kapitel 8.5.7 „Schutzgut Landschaft“ behandelt.</p> <p>Demnach wird sich der zukünftige Lebensmittelmarkt aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Werbeanlagen) in das bestehende Ortsbild einfügen. Darüber hinaus tragen die grünordnerischen Festsetzungen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird somit dem Schutzzweck des Naturparks gemäß § 3 NatParkVO entsprochen. Die Nutzung der Erholungseinrichtungen, wie z.B. der Rad- und Wanderwege in der Umgebung, wird nicht beeinträchtigt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass sich aus der Höhe des sich ergebenden Kompensationsdefizits weitergehende Festsetzungserfordernisse für Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ergeben können. • Hinweis auf die Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen bzw. zur entsprechenden Zuordnung etwaiger Maßnahmen z.B. aus dem Ökokonto der Gemeinde Waldbrunn. 	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der zur Kompensation der baulichen Eingriffe erforderliche Ausgleich werden zur Offenlage ergänzt. Zur Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen getroffen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.8 wurde hinsichtlich der Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ergänzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Bitte, in der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit eine zeitliche Komponente im Sinne einer Durchführungsfrist zu ergänzen. 	<p>Eine Durchführungsfrist kann nicht festgesetzt werden, da im Rahmen des Bebauungsplans nur bodenrechtlich relevante Vorgaben getroffen werden können, die städtebaulich zu begründen sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit dies in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass sich am östlichen/südöstlichen Rand des Plangebiets ein Kernraum sowie ein Suchraum zum Biotopverbund mittlerer Standorte befindet. • Bitte um Ergänzung in der Begründung mit integriertem Umweltbericht. 	<p>Der Hinweis auf den Biotopverbund wird im Umweltbericht in Kapitel 8.5.3 „Schutzgut Pflanzen“ ergänzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Bitte um Prüfung, ob die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusätzlich als Grünflächen festgesetzt werden können. 	<p>Der geplante Lebensmittelmarkt hat einen entsprechenden Flächenbedarf für Stellplätze und Nebenanlagen zur Folge, der nicht ohne eine Überschreitung der zulässigen GRZ im Sonstigen Sondergebiet realisiert werden kann. Demnach muss das Sondergebiet zur Einhaltung der GRZ eine gewisse Größe aufweisen, sodass eine vollumfängliche Festsetzung der Anpflanzflächen als Grünflächen nicht möglich ist. Die geplante Entwicklung, insb. die randliche Eingrünung des Marktes und der Stellplatzanlage, bleibt jedoch durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleistet.</p>
		<p>Technische Fachbehörde - Grundwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass das allgemeine Schutzgut Grundwasser bisher nicht berücksichtigt wurde. 	<p>Der Aspekt des Grundwasserschutzes wird im Umweltbericht in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ ergänzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet die Vorgabe von durchlässigen Belägen nicht pauschal zulässig ist. Verweis auf die Verordnung zum Wasserschutzgebiet. • Es muss eine Abwägung stattfinden, ob von den Flächen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Auf Parkplatzflächen sollte eine Bewertung nach DWA M153 ausgeführt werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Entwässerungskonzeptes beachtet. Das Entwässerungskonzept wird Gegenstand der Offenlage sein.</p> <p>Bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet wird auf die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien verzichtet. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung mit integriertem Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind. • Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan unter Nr. 4.5 „Grundwasserschutz“ aufgenommen. Der Umweltbericht wird in Kapitel 8.5.5 „Schutzgut Wasser“ redaktionell ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist nicht gestattet. 	
		<p>Technische Fachbehörde - Abwasserbeseitigung</p> <ul style="list-style-type: none"> Bitte, das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept im Vorfeld mit der Fachbehörde abzustimmen. Das Konzept zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist zu erläutern und die erforderlichen Flächen sind darzustellen. 	<p>Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird. Dieses wird im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes ist entweder ein Kanalisationsentwurf für das Baugebiet mit Leistungsnachweis der nachfolgenden Abwasseranlagen oder der überrechnete AKP bei der Fachtechnik beim Fachbereich Umwelt - Technik und Naturschutz des Landratsamtes zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die spätestens vor Baubeginn durch die Gemeinde oder den Bauherren beantragt werden kann. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan unter Nr. 4.4 „Entwässerung“ aufgenommen.</p>
		<p>Technische Fachbehörde - Bodenschutz, Altlasten, Abfall</p> <ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben (> 500 m³ Bodenaushub) ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. vor Ort durchzuführen ist (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Sofern die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG erfüllt sind und bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.</p>
		<p>Gewerbeaufsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Betriebszeiten und Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Nord vom 15.04.2021 im Bebauungsplan oder im Bauantrag festgesetzt werden. 	<p>Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen lassen sich nicht auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festsetzen, können jedoch mittels Nebenbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden. Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes im Rahmen des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.</p>
		<p>Straßen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich des Anbauverbots längs der Landesstraße 524 in einem Abstand von 20 m und längs der Kreisstraße 3928 in einem Abstand von 15 m sind Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 1 und 5 StrG unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Stelen im Einfahrtbereich an der Kreisstraße. • Im Bereich der Anbaubeschränkung längs der Landesstraße 524 in einem Abstand von 40 m sind Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 2 und 5 StrG nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. am Gebäude selbst. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 1 - Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4</p>
		<p>Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen nicht zum Eingriffs-Ausgleich herangezogen werden sollen. • Der Erwerb von Ökokontopunkten innerhalb des Landkreises ist gut möglich, da diesbezüglich ein großes Angebot vorhanden ist. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<p>Vermessung</p> <ul style="list-style-type: none"> Anregung, in der Planzeichnung die südlich angrenzende Landesstraße mit L 524 und der Flurstücksnummer 18 zu kennzeichnen. 	<p>Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p>
8.	Stadt Eberbach	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das geplante Vorhaben insbesondere den Zielen der Raumordnung widerspricht. Verweis auf das Kapitel 1.7 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar: <p><u>Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> An der Zulässigkeit einer Ausnahme gemäß Z 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans bestehen erhebliche Zweifel. Aufgrund der bestehenden Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerksbetriebe wird die Erforderlichkeit eines weiteren großen Supermarktes zur verbrauchernahen Grundversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.250 m² in Frage gestellt. Zur Sicherung der Grundversorgung und zur Schließung der Lücke im Vollsortimentsbereich kommen auch andere Markt-Konzepte des künftigen Betreibers in Frage. 	<p>Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung konnte mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden (siehe Anlage 1).</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde vom 20.09.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird den gutachterlichen Einschätzungen gefolgt. Darüber hinaus wird die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters als Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Grundversorgung erachtet.</p> <p>Die Gemeinde Waldbrunn verfügt bislang über keinen Lebensmittelvollsortimeter, der im Vergleich zu einem Discounter mit einer deutlich größeren Auswahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren spielt. Kommunen vergleichbarer Größe (z. B. Mudau) haben häufig ein Angebot aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich. Waldbrunn verfügt zudem über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich. Die errechnete Zentralität von 67 % deutet auf Kaufkraftabflüsse hin bzw. lässt noch einen Entwicklungsspielraum zum Ausbau der Nahversorgung erkennen.</p> <p>Die Fa. EDEKA setzt an neuen Standorten inzwischen Märkte mit einer Verkaufsfläche von 1.200 - 1.800 m² um. Bei dem hier geplanten Markt mit rd. 1.250 m² VK handelt es sich daher um einen eher kleineren Verbrauchermarkt. Andere Markt-Konzepte von Edeka (Kompaktmärkte mit deutlich kleineren Verkaufsflächen) werden nur in Ballungszentren und Metropolregionen umgesetzt. Sie sind mit ihrem Angebot speziell auf die städtische Nahversorgung ausgerichtet.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsagglomerationen sind zu vermeiden bzw. bauleitplanerisch auszuschließen. • Die Ansiedlung eines weiteren Marktes in direkter Nähe zu einem vorhandenen Markts sowie die darüber hinaus noch vorhandene Erweiterungsfläche auf der grünen Wiese deuten auf die zukünftige Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration hin. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Kongruenzgebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Versorgungsstandort Eberbach sind erhebliche Kaufkraftabflüsse zu erwarten. • Das geplante Einzelhandelsvorhaben entspricht nach Umfang und Zweckbestimmung nicht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe eines Kleinzentriums. 	<p>Der für das Kongruenzgebot maßgebliche Verflechtungsbereich stellt die Gemeinde Waldbrunn dar. Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass der überwiegende Teil des Umsatzes (rd. 76 %) mit Kunden aus Waldbrunn generiert wird. Der Umsatzanteil aus dem Eberbacher Stadtteil Unterdielbach (= Zone 1b) liegt bei gerade einmal 3 %, erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Eberbach sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird nicht überschritten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
		<p><u>Beeinträchtungsverbot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf ein Urteil des BVerwG, nachdem sich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bereits bei Umsatzverlusten von unter 10 Prozent ergeben können. • Aufgrund der Umsatzumverteilungen von 6 Prozent und mehr sind schädliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eberbach als zentraler Versorgungsbereich zu erwarten. • Für die im Mittelzentrum angesiedelten Einzelhandelsbetriebe sind erhebliche Umsatzverluste zu erwarten. 	<p>An dieser Stelle bleibt zunächst anzumerken, dass die im Mittelzentrum Eberbach ausgelösten Umsatzumverteilungen im Wesentlichen auf die Rückholung der bisher aus Waldbrunn abfließenden Kaufkraft beschränkt sind. Kunden aus Eberbach werden sich nach Projektumsetzung nicht in großem Umfang nach Waldbrunn umorientieren, da sie vor Ort attraktive und leistungsfähige Lebensmittelangebote vorfinden. Es wird daher nicht aktiv Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Eberbach abgezogen, sondern vielmehr die aus Waldbrunn abfließende Kaufkraft zurückgeholt.</p> <p>Im Mittelzentrum Eberbach sind insbesondere verkehrsgünstig gelegene Standorte (Einkaufsstandort „Neuer Weg“ u. a. mit Kaufland, Aldi, Lidl im Verbund mit anderen Fachmärkten) am stärksten von den Umverteilungen betroffen. Die ermittelten Umverteilungen (max. 5 - 6 %) sind als wettbewerbliche Effekte einzustufen. Die anderen Einkaufslagen im Stadtgebiet, darunter der REWE-Markt in der Innenstadt, werden geringer betroffen sein. Da es sich bei den Lebensmittelanbietern in Eberbach um leistungsstarke Wettbewerber handelt, die auch</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<p><u>Integrationsgebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei dem geplanten Standort des Lebensmittelmarktes in Waldbrunn handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche „auf der Grünen Wiese“. Diese ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und befindet sich nicht an einem städtebaulich integrierten Standort. 	<p>von Kundenzuflüssen aus dem Umland (u. a. aus Waldbrunn) profitieren, sind die Umverteilungen an dieser Stelle als unproblematisch einzustufen. Negative städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Planstandort ist als gut erreichbare Ortsrandlage mit Wohngebietsanschluss und als etablierter Versorgungsstandort (Penny im Umfeld) einzustufen. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (v.a. aus den Ortsteilen) sowie fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten sind gegeben. Ein ÖPNV-Anschluss ist vorhanden. In der Ortsmitte stehen keine alternativen Flächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Insofern ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans gegeben.</p>
15.	NABU, Gruppe Waldbrunn	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf an einem dritten Markt ist für die Existenzsicherung nicht unbedingt notwendig und würde in Konkurrenz den ortsansässigen Lebensmittelbetrieben möglicherweise diesen die wirtschaftliche Grundlage entziehen. • Eine Lücke im Angebot könnte in Waldbrunn auch durch sog. Bürgerläden / Hofläden geschlossen werden. 	<p>Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln. Dagegen nimmt ein Supermarkt mit seinem umfassenden Sortiment, einer großen Auswahl an Frischeartikeln und Markenprodukten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren ein. Derzeit fehlt in Waldbrunn ein solcher Anbieter aus dem Vollsortimentsbereich, sodass ein Teil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft an umliegende Standorte mit starkem Besatz im Vollsortimentsbereiche (insb. Eberbach) abfließt. Damit sind unnötige Verkehrsbewegungen verbunden.</p> <p>Bürgerläden / Hofläden können zwar insbesondere im ländlichen Raum eine ergänzende Funktion in der Grundversorgung einnehmen, sie können aber nicht die Funktion eines qualitativ und quantitativ erheblich besser ausgestatteten Versorgers (Supermarkt, Discounter) ersetzen.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> Im Bestand der Gemeinde Waldbrunn sind in großem Umfang Innenentwicklungspotenziale (leerstehende Gaststätten, aufgegebene landwirtschaftliche Höfe, ehemalige Gewerbeflächen usw.) vorhanden. Die Gemeinde hat nicht ausreichend dargelegt, dass sie sich um deren Aktivierung bemüht hat, bevor sie einen Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufstellte. Verstoß gegen § 1a Abs. 2 BauGB. 	<p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden Flächen in Waldbrunn zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geprüft.</p> <p>Die Alternativenprüfung wurde zur Offenlage konkretisiert und ist in Kapitel 8.4 des Umweltberichts dargestellt. Darüber hinaus war die Alternativenprüfung bereits Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens. Gemäß dem Zielabweichungsbescheid vom 21.09.2022 werden die Ausführungen des Antrags auf Zielabweichung einschließlich der Alternativenprüfung vom Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde mitgetragen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan widerspricht den regionalplanerischen Vorgaben des rechtswirksamen Regionalplans aus dem Jahr 2014. Die Änderung ist noch nicht genehmigt. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 1 - Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass das Ergebnis der Auswirkungsanalyse keine Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur, Klima und Wasserhaushalt enthält. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil einer Auswirkungsanalyse.</p> <p>Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur, Klima und Wasserhaushalt sind Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan und können diesem entnommen werden.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Anregung, verpflichtend PV-Anlagen auf den Dächern sowie eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 10 cm im Bebauungsplan festzusetzen. 	<p>Die Substratstärke wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 ergänzt.</p> <p>Es gilt die Photovoltaik-Pflicht für Neubauten, die auch bei diesem Vorhaben zur Anwendung kommt. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Das Entwässerungskonzept fehlt noch im Bebauungsplan. Hinweis, dass aufgrund der überlasteten Kläranlage Strümpfelbrunn das anfallende Regenwasser komplett vor Ort versickert werden muss. 	<p>Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das Gegenstand der Offenlage sein wird.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Hinweis, dass mit Festsetzungen zu bewirtschafteten Zisternen der Abfluss bei zukünftig immer häufiger zu erwartenden Starkregenereignissen gedämpft werden kann. Auch bei Einkaufsmärkten ist Brauchwassernutzung möglich. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none">• Durch die Bebauung einer intakten Wiese gehen die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und der dort lebenden Tiere verloren, was weiterhin zum dramatischen Insektenschwund beiträgt und zusätzlich den Klimawandel beschleunigt.• Klimaneutralität und Artenschutzneutralität müssten bei der inzwischen deutlich gewordenen Bedrohungslage für Mensch und Natur für ein solches Vorhaben konkret nachgewiesen werden.	<p>Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der Gegenstand der Offenlage sein wird.</p> <p>Im Ergebnis sind unter der Voraussetzung der gutachterlich definierten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum vorgezogenen Ausgleich keine Verstöße gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Es kann somit eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Artenschutz hergestellt werden.</p>

2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 16.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 5

Nr.	Einwender	Schreiben vom ... Eingang am ...	Abwägungsre- levante Anre- gungen	Ohne abwä- gungsrelevante Anregungen
1.	Einwender 1	vom 23.08.2021 am 25.08.2021	X	
2.	Einwender 2	vom 08.09.2021 am 08.09.2021 vom 13.09.2021 am 13.09.2021	X X	
3.	Einwender 3	vom 12.04.2021 am 13.04.2021	X	
4.	Einwender 4	vom 20.04.2021 am 20.04.2021	X	

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
1.	Einwender 1	<ul style="list-style-type: none"> • Der mit dem Vorhaben verbundene Flächenverbrauch wird kritisch beurteilt. • Die umweltschädlichen Auswirkungen der Bodenversiegelung sollten so weit wie möglich abgeschwächt werden. 	<p>Im Bebauungsplan wird die Versiegelung auf das nutzungsbedingt notwendige Maß durch Festsetzung der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitung begrenzt.</p> <p>Darüber hinaus wirken sich die grünordnerischen Festsetzungen wie Baumpflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Begrünung der Dachflächen sowie Grundstücksfreiflächen eingriffsmindernd aus und tragen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei.</p>
2.	Einwender 2	<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, im Randbereich der Parkfläche, auf den im Plan als Grünbänder ausgewiesenen Teilflächen parallel zu Landesstraße und Kreisstraße, Bäume vorzusehen, z.B. in alleeartiger Anordnung. 	<p>Die zu pflanzenden Bäume werden zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen und die textliche Festsetzungen Nr. 1.7 entsprechend angepasst.</p> <p>Entlang der L 524 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Grabensystem, das für die Entwässerung des Plangebiets erforderlich ist. Zur Sicherung des Wasserabflusses ist eine Begrünung in diesem Bereich nicht möglich. Darüber hinaus grenzt im Süden auf der Straßenböschung der L 524 ein Gehölzbestand an, der bereits die Funktion der Eingrünung des Plangebiets übernimmt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf ein Schreiben der Bürgerinitiative Laitenhof vom 14.08.1998 zum Bauvorhaben eines Reiterhofes auf den Fl. Nrn. 1050, 1051 und 1059 im Ortsteil Strümpfelbrunn der Gemeinde Waldbrunn. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch um ein anderes Vorhaben, das nicht realisiert wurde.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf das Schreiben des Einwenders 3 vom 08.04.2021. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 3 – Einwender 3</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Wertminderung der Anwesen durch erhöhte Lärmbelastigung durch Anlieferung sowie An- und Abfahrten der Kund*innen. • Bei Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr ist es absehbar, dass Anlieferungen auch während der Nachtstunden anfallen werden. • Die geplante Öffnung des Cafés an Sonn- und Feiertagen ist aufgrund der Lärmbelastigung für die Anwohner nicht vertretbar. 	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 2 zum Bebauungsplan ist. Im Ergebnis ist eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gegeben, sofern die Betriebszeiten, Öffnungszeiten und Zeiten für die Warenanlieferung und Entsorgung gemäß Tabelle 4 der schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden. Eine Warenanlieferung im Nachtzeitraum ist demnach ausgeschlossen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Lichtemission für die Anwohner ist nicht ausgewiesen. • Die Beflaggung des Marktes führt zu weiteren Lärmbelästigungen. 	<p>Der Aspekt der Lichtemissionen wird im Umweltbericht in Kapitel 8.5.1 „Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ ergänzt.</p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben unzulässig. Darüber hinaus ist der Gefährdung der Fauna (Insekten und Vogelwelt) durch Lichtwirkungen bzw. -effekte durch die Auswahl entsprechender Leuchtmittel entgegenzuwirken. Durch die übliche Marktbeleuchtung und aufgrund der bereits vorhandenen Straßenbeleuchtung entlang der K 3928 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenze Wohnbebauung zu erwarten.</p> <p>Weiterhin sind im Bereich des Anbauverbots längs der K 3928 in einem Abstand von 15 m freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen und Werbefahnen unzulässig. Lärmimmissionen und somit erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung können somit ausgeschlossen werden.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Der Einwender befürchtet, dass bei einem gesteigerten Kaufverhalten und gleichzeitiger Profitsteigerung der Natur- und Umweltschutz keine Beachtung findet. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan und können diesem entnommen werden.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine mögliche alternative Standortsuche wurde weder in einer Gemeinderatssitzung noch im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung erbracht. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 15 - NABU</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Errichtung eines Marktes in dieser Größenordnung besteht die Gefahr, dass bereits bestehende wirtschaftliche Strukturen nachhaltig geschädigt werden, was den Wegfall von Arbeitsplätzen zur Folge hätte (z.B. ortsansässige Bäckereien oder Metzgereien). 	<p>Es wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die Gegenstand der Anlage 1 zum Bebauungsplan ist und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einsehbar war. Im Ergebnis sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB und die verbrauchernahe Versorgung sowohl in der Gemeinde Waldbrunn als auch im Umland zu erwarten.</p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde stimmte den gutachterlichen Einschätzungen mit Schreiben vom 20.09.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu.</p>

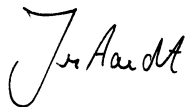
Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine erhöhte Verkehrsbelastung, gerade auch in den seitlichen Zufahrtsstraßen, ist unausweichlich. Von einer geringeren CO² Belastung kann keine Rede sein. • Die Vermutung, dass durch das zusätzliche Angebot Einkaufsfahrten nach Eberbach und Mosbach vermieden werden, ist nicht nachvollziehbar. 	<p>Die in der Ortsmitte vorhandenen kleinteiligen Versorgungsstrukturen (Bäckerei, Metzgerei, Getränkehandel) weisen im Hinblick auf das Warenangebot nur teilweise Überschneidungen zum Planvorhaben auf, sodass nach gutachterlicher Einschätzung hier mit geringeren Umverteilungseffekten zu rechnen ist (rd. 6 %). Die Anbieter sind im Ort gut etabliert, sodass Geschäftsaufgaben nicht zu befürchten sind. Negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. Leerstandsbildungen in der Ortsmitte sind daher auszuschließen.</p> <p>Aufgrund des im Bestand vorhandenen Lebensmitteldiscounters ist der Planstandort bereits langjährig als Versorgungslage etabliert. Die äußere Erschließung erfolgt zudem über die Kreisstraße 3928 und die Landesstraße 524. Demnach sind durch das Vorhaben im umliegenden Straßennetz gegenüber der Bestandssituation keine erheblichen Mehrverkehre zu erwarten.</p> <p>Das Fehlen eines Lebensmittelvollsortimenters in Waldbrunn führt dazu, dass ein Teil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft an umliegende Standorte mit starkem Besatz im Vollsortimentsbereiche (insb. Eberbach) abfließt. Damit sind unnötige Verkehrsbewegungen verbunden. Das geplante Vorhaben trägt somit zu einer Reduzierung längerer Einkaufsfahrten in die Nachbarkommunen bei und leistet diesbezüglich einen Beitrag zum Abbau verkehrsinduzierter CO²-Emissionen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, die Zufahrt über die L 524 zu erschließen 	<p>Gemäß Schreiben des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich 1 - Fachdienst Straßen vom 23.08.2021, wird eine direkte Zufahrt auf die L 524 vom Regierungspräsidium Karlsruhe aus Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt.</p> <p>Die geplante Erschließung über die K 3928 ist zudem mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die bestehende Infrastruktur verbunden.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, eine effektive und attraktive Lärmschutzpflanzung festzulegen. 	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die Gegenstand der Anlage 2 zum Bebauungsplan ist. Im Ergebnis ist eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gegeben, sofern die Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz gemäß</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
			<p>Kapitel 6 der Anlage 2 eingehalten werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Annahmen können mittels Nebenbestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden. Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes im Rahmen des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen primär der Eingrünung des Vorhabens. Eine Schutzfunktion gegenüber Lärmimmissionen ergibt sich hieraus nicht.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, eine Solardachpflicht festzulegen. • Verweis auf die geplante Solardachpflicht des Landes Baden-Württemberg. 	<p>Es gilt die Photovoltaik-Pflicht für Neubauten, die auch bei diesem Vorhaben zur Anwendung kommt. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Anregung, die zulässige Gebäudehöhe auf 8 m zu beschränken. 	<p>Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet sowie den Anforderungen an die Entwässerung ist eine umfassende Geländeneivellierung erforderlich. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen auf 520 m ü. NHN ergibt sich unter Zugrundelegung der geplanten Oberkante Fertigfußboden mit voraussichtlich 512,00 m ü. NHN sowie der geplanten Geländeoberfläche im Mittel eine Gebäudehöhe von ca. 8 m. Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der umliegenden, ortstypischen Bebauung gewährleistet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
3.	Einwender 3	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass mit dem Vorhaben eine Verdichtung geschaffen wird, die ein Wohngebiet bei weitem übertrifft. 	<p>Die Versiegelung von Böden wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf das nutzungsbedingt notwendige Maß beschränkt. Die vorliegende Planung ermöglicht die Festsetzung einer vergleichsweise geringen Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 (vgl. Allgemeines Wohngebiete i.d.R. GRZ von 0,4). Damit wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb auf der CEF-Fläche für die Feldlerche und durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen werden.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • Für die Anlieger bedeutet das Vorhaben eine zusätzliche Lärmbelästigung (durch Anlieferung auch in den Nachtstunden). • Hinweis, dass bisher weder eine Bürgeranhörung der betroffenen Bevölkerung noch eine Behandlung im Gremium des Ortschaftsrates gemäß § 70 der Gemeindeordnung erfolgt ist. • Hinweis, dass die Immobilien der Bewohner erheblich an Wert verlieren. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 2 – Einwender 2</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Es handelt sich hierbei um privatrechtliche Belange, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sind. Veränderungen im Umfeld, die nicht die Nutzung des Grundstücks (hier Allgemeines Wohngebiet) beeinträchtigen sind grundsätzlich hinzunehmen.</p>
4.	Einwender 4	<ul style="list-style-type: none"> • Anregung zur Änderung der geplanten Zufahrt. • Verlagerung der Anlieferung und Leergutabholung auf die Südseite des Marktes. • Errichtung eines Lärmschutzwalls auf der Nordseite des Marktes. 	<p>siehe Abwägung lfd. Nr. 3 – Einwender 3</p> <p>Die Anlieferung und die Leergutabholung wurden bereits auf der Südseite des Marktes mit Ausrichtung zur L 524 angeordnet, sodass die durch den Anlieferungsverkehr entstehenden Geräuschmissionen in Bezug auf die benachbarte schutzbedürftige Wohnnutzung minimiert werden (siehe Kapitel 6 in der Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm durch Geräuschmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, verursacht werden. Ein Lärmschutzwall auf der Nordseite des Marktes ist demnach nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Einwender	Kurzinhalt der Anregungen	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none">• Verwendung von Ökopflaster bei der Parkflächengestaltung.	Bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet und der sich hieraus ergebenden Anforderungen an den Grundwasserschutz wird auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet (siehe Anlage 6 zum Bebauungsplan).
		<ul style="list-style-type: none">• Installation von Photovoltaik auf dem Marktdach als Ausgleich zur Flächenversiegelung.	Es gilt die Photovoltaik-Pflicht für Neubauten, die auch bei diesem Vorhaben zur Anwendung kommt. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 05.01.2023