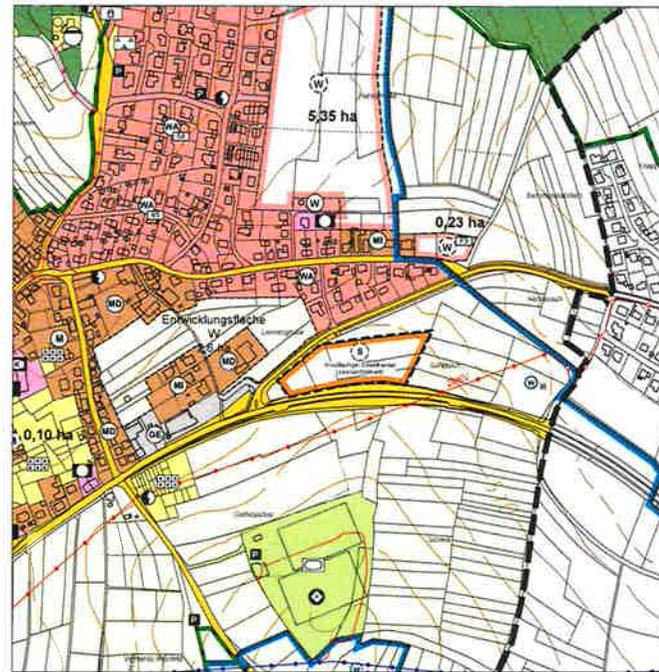


**Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes des GVV Neckargerach-Waldbrunn - Ortslageplan Strümpfelbrunn**



**Darstellung der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des GVV Neckargerach-Waldbrunn - Ortslageplan Strümpfelbrunn**



**Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Planung



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung  
"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt"

Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes

Hinweis

Die Planzeichen enthalten lediglich die Darstellungen, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden.

**Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | _____                              |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | _____                              |
| Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  | 12.08.2021                         |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)  | vom: 16.08.2021<br>bis: 13.09.2021 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  | vom: 12.08.2021<br>bis: 13.09.2021 |
| Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Abwägung der Anregungen sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | _____                              |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | _____                              |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom: _____<br>bis: _____           |
| Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  | vom: _____<br>bis: _____           |
| Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung, Abwägung der Anregungen  | _____                              |
| Feststellungsbeschluss   | _____                              |

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt  
Neckargerach, den \_\_\_\_\_  
Dienststempel

Ortsübliche Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.  
Neckargerach, den \_\_\_\_\_  
Dienststempel

| Nr.   | Datum | Änderung   | Gesichert |
|---|-------|--|-----------|
| <b>JESTAEDT</b><br>+ + - - K T I J E R<br>Büro für Raum- und Umweltplanung<br>55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B  |       |  |           |
| Planungsträger:<br>Gemeindeverwaltungsverband<br>Neckargerach-Waldbrunn<br>Hauptstraße 25<br>69437 Neckargerach |       | Gezeichnet: 18.10.2022<br>Geprüft: 18.10.2022<br>Name: Lpf Jv<br>Zeichenschrift:<br>Format: 594 mm x 430 mm<br>Maßstab: 1 : 5.000<br>Projekt-Nr.: M 106-21<br>Karte Nr.: 1 |           |

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-229

Datum: 16.08.2021

## **Beschlussvorlage**

Bauleitplanung der Gemeinde Waldbrunn  
Bebauungsplan "Strümpfelbrunn-Ost" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes des  
Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn  
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 13.09.2021 | öffentlich |

### **Beschlussantrag:**

Die vorgelegten Planentwürfe für den Bebauungsplan „Strümpfelbrunn-Ost“ der Gemeinde Waldbrunn und der Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargerach-Waldbrunn werden zur Kenntnis genommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden Einwände hinsichtlich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes sowie der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen, siehe Pkt. 3 Planungsrechtliche Beurteilung.

Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters am vorgesehenen Standort in Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn, widerspricht regional- und landesplanerischen Vorgaben.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt der Gemeinde Waldbrunn.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach wurde von der Gemeinde Waldbrunn mit E-Mail vom 12.08.2021 zu den vorgenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Waldbrunn informiert und unter Fristsetzung bis zum 13.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Um eine Fristverlängerung bis einschließlich 15.09.2021 wurde gebeten. Diese wurde seitens der Gemeinde Waldbrunn gewährt.

## 2. Bauleitplanung

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot des täglichen Bedarfs.

Als Grundlage entsprechender planerischer Entscheidungen wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit einem Angebot ausschließlich aus dem Discountbereich ist für die rund 5.000 Einwohner zählende Gemeinde keine angemessene Versorgung gegeben. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt bislang in Waldbrunn. Entsprechend hohe Kaufkraftabflüsse und lange Fahrtwege an Einkaufsstandorte im Umland (v.a. Eberbach) sind die Folge.

Die vorgelegten Bauleitplanverfahren erfolgen im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

## 3. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB am östlichen Ortsteilrand von Strümpfelbrunn in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Landesstraße L 524 und der Kreisstraße K 3928.

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, welcher für das betroffene Gebiet landwirtschaftliche Fläche festsetzt. Der Flächennutzungsplan wird folglich im Parallelverfahren geändert.

Das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters am vorgesehenen Standort in Waldbrunn, Ortsteil Strümpfelbrunn, widerspricht insbesondere den Zielen der Raumordnung.

Seitens der Stadt Eberbach wird insbesondere auf das Kapitel 1.7 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hingewiesen. Das Kapitel bezieht sich u.a. auf großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Eines der Ziele der Raumordnung stellt die verbrauchernahe Versorgung dar. Diese soll die Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleisten und sicherstellen. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Zu den allgemeinen Vorgaben zählt der verpflichtende Nachweis der **raumordnerischen Verträglichkeit** von Einzelhandelsgroßprojekten anhand verschiedener Faktoren.

### **Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot:**

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht (in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion), wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.

Für Baden-Württemberg gilt die Ausnahme für andere Standortgemeinden insbesondere, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Bei der dörflich geprägten Gemeinde Waldbrunn handelt es sich um ein sog. „Kleinzentrum“, da diese nur teilweise die Kriterien für ein Grundzentrum erfüllt. Folglich müsste für die Verträglichkeit eines Edeka Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1250 m<sup>2</sup> die Ausnahme zur ausschließlichen Sicherung der Nahversorgung einschlägig sein. An der Zulässigkeit einer solchen Ausnahme bestehen erhebliche Zweifel, da die Gemeinde Waldbrunn mit nur ca. 4750 Einwohnern bereits zwei Marken-Discounter mit je ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und angeschlossener Bäckerei verzeichnet. Der Penny-Markt befindet sich darüber hinaus in direkter Nähe zu dem geplanten Edeka-Markt. Darüber hinaus tragen mehrere vorhandene Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie Spezialanbieter (z.B. ein Getränkehandel, etc.) zur Sicherung der Grundversorgung bei. Die Erforderlichkeit eines weiteren großen Supermarktes zur verbrauchernahen **Grundversorgung** ist folglich in Frage zu stellen. Darüber hinaus stellt sich das vorgesehene Konzept eines Edeka-Center Marktes in dem Kleinzentrum Waldbrunn fraglich dar. Zur Deckung der verbrauchernahen Grundversorgung bzw. zur Schließung der vorhandenen Lücke im Vollsortimentsbereich erweist sich die Ansiedlung eines Vollsortimenters zwar grundsätzlich sinnvoll, ob dieser jedoch eine Verkaufsfläche von 1250 m<sup>2</sup> aufweisen muss ist fraglich. Zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde kommen zur Schließung der Lücke im Vollsortimentsbereich auch andere Markt-Konzepte des künftigen Betreibers Edeka in Frage.

Insbesondere sind Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden bzw. bauleitplanerisch auszuschließen.

Die Ansiedlung eines weiteren Marktes in direkter Nähe zu einem vorhandenen Markt sowie die darüber hinaus noch vorhandene Erweiterungsfläche auf der grünen Wiese, deuten auf die zukünftige Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration hin.

#### **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. Dem raumordnungsrechtlichen Kongruenzgebot zufolge muss ein Einzelhandelsvorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Das Kongruenzgebot ist dann verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Dies ist beispielsweise der Fall, sofern mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden.

Das Kerneinzugsgebiet des geplanten Vollsortimenters beschränkt sich auf die Gemeinde Waldbrunn sowie den Eberbacher Ortsteil Unterdielbach. Dies lässt für den Versorgungsstandort Eberbach erhebliche Abflüsse von Kaufkraft zugunsten des Standortes im Kleinzentrum Waldbrunn erwarten, da das Mittelzentrum Eberbach als Versorgungsstandort bisher den nächstgelegenen Vollsortimenter vorhielt. Gemäß der vorgelegten Auswirkungsanalyse muss das Mittelzentrum Eberbach im regionalen Vergleich mit den höchsten Umverteilungen von Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel rechnen, diese belaufen sich auf rund 1,9 Mio. €. Es ist mit einer Umverteilungsquote von 6 % oder mehr zu rechnen.

Aus Sicht der Stadt Eberbach entspricht das geplante Einzelhandelsvorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung nicht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe eines Kleinzentrums.

**Beeinträchtigerungsverbot:**

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) zufolge ist das Beeinträchtigerungsverbot dann verletzt, wenn die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche (i.S.d. zentralen Versorgungsbereiche des BauGB) der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte und deren Verflechtungsbereiche wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts können sich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bereits bei Umsatzverlusten von unter 10% ergeben.

Durch die Ansiedlung eines Edeka-Marktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1250 m<sup>2</sup> ist der Abzug von Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Eberbach zu erwarten, da es sich bei der Stadt Eberbach um den nächstgrößeren Versorgungsstandort handelt. Es ist mit einer Umsatzumlenkung von 6 % oder mehr zu rechnen, wodurch sich schädliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eberbach als zentralen Versorgungsbereich erstrecken.

Einwohner der Gemeinde Waldbrunn sowie des Eberbacher Ortsteils Unterdielbach, die den Hauptversorgungsstandort bisher im angrenzenden Mittelzentrum Eberbach aufgesucht haben, müssten das Mittelzentrum weniger häufig als zuvor oder sogar überhaupt nicht mehr aufsuchen, was erhebliche Umsatzverluste der im Mittelzentrum angesiedelten Einzelhandelsbetriebe erwarten lässt.

**Integrationsgebot:**

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend auch andere Standorte in Betracht.

Der rechtsgültige Regionalplan weist für das Kleinzentrum Waldbrunn weder einen zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte noch einen Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte auf. Diese finden sich jedoch für das Mittelzentrum Eberbach in der Raumnutzungskarte des Regionalplans wieder.

Bei dem geplanten Standort des Edeka-Marktes in Waldbrunn handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche „auf der grünen Wiese“ gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Diese ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und befindet sich nicht an einem städtebaulich integrierten Standort.

Um Beachtung der vorgetragenen Einwände im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird gebeten.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Anlage 1: zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Strümpfelbrunn-Ost“

Anlage 2: Planauszug Flächennutzungsplan

Anlage 3: Luftaufnahme Bestandssituation

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: 14

| Nr. | Einwender   | Schreiben vom ...<br>Eingang am ...   | Abwägungs-relevante<br>Anregungen | Ohne abwägungsrelevante<br>Anregungen |
|-----|---|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.  | Regierungspräsidium Karlsruhe <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abteilung 2 – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</li> <li>• Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen</li> <li>• Abteilung 5 – Referat 55 und 56 – Höhere Naturschutzbehörde</li> </ul> | vom 20.09.2021<br>am 20.09.2021<br><br>vom 17.08.2021<br>am 23.08.2021<br><br>vom 13.08.2021<br>am 13.08.2021 | X                                 | X<br><br>X                            |
| 2.  | Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau   | vom 07.09.2021<br>am 08.09.2021   |                                   | X                                     |
| 3.  | Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar   | vom 13.09.2021<br>am 13.09.2021   | X                                 |                                       |
| 4.  | Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis   | vom 14.09.2021<br>am 14.09.2021   | X                                 |                                       |
| 5.  | Polizeipräsidium Heilbronn, Standort Mosbach  | vom 13.08.2021<br>am 13.08.2021   |                                   | X                                     |
| 6.  | Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung  | vom 16.08.2021<br>am 16.08.2021   |                                   | X                                     |
| 7.  | Stadt Mosbach   | vom 31.08.2021<br>am 31.08.2021   |                                   | X                                     |

| Nr. | Einwender                       | Schreiben vom ...<br>Eingang am ... | Abwägungs-re-<br>levante<br>Anregungen | Ohne abwä-<br>gungsrelevante<br>Anregungen |
|-----|---------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 8.  | Stadt Eberbach                  | vom 14.09.2021<br>am 16.09.2021     | X                                      |  |
| 9.  | Gemeinde Neckargerach           | vom 12.08.2021<br>am 16.08.2021     |  | X  |
| 10. | Gemeinde Zwingenberg            | vom 13.08.2021<br>am 13.08.2021     |  | X  |
| 11. | Netze BW GmbH RZ Neckar-Franken | vom 16.08.2021<br>am 16.08.2021     | X                                      |  |
| 12. | Deutsche Telekom Technik GmbH   | vom 19.08.2021<br>am 20.08.2021     |  | X  |

| Lfd. Nr. | Einwender                                 | Kurzzinhalt der Anregungen  | Abwägung  |
|----------|---|---|---|
| 1.       | Regierungspräsidium Karlsruhe             | <p><b>Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Hinweis, dass im Vorentwurf zur FNP-Änderung von einem „Sondergebiet“ statt der korrekten Bezeichnung „Sonderbaufläche“ gesprochen wird.</li> </ul>   | <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. Die Zielabweichungsentscheidung 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.</p> <p>Der Entwurf zur FNP-Änderung wird redaktionell angepasst.</p>   |
| 3.       | Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass Umsatzverteilungseffekte von bis zu 22,3 Prozent deutlich über der kritischen Schwelle des Beeinträchtigungsverbots liegen.</li> <li>• 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.</li> <li>• Detaillierte Umsatzverteilungseffekte differenziert nach beiden Discountern sind der Auswirkungsanalyse jedoch nicht zu entnehmen und wären für die Bewertung des Markts in Oberdielbach interessant.</li> </ul> | <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 Prozent 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> |

| Lfd. Nr. | Einwender                         | Kurzzinhalt der Anregungen  | Abwägung  |
|----------|-----------------------------------|---|---|
| 4.       | Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis | <p><b>Fachdienst Baurecht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Flächennutzungsplan kann erst in Kraft treten, wenn die vorhandenen Zielverstöße durch Zielabweichung bzw. rechtskräftig gewordene Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ausgeräumt sind.</li> <li>• Hinweis, dass den bisher vorgelegten Unterlagen noch keine eigenständigen Unterlagen zum FNP-Verfahren beiliegen.</li> <li>• Hinweis, dass in der Begründung mit integriertem Umweltbericht noch kein eigener Abschnitt zum allgemeinen Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB enthalten ist.</li> <li>• Anregung, im Umweltbericht das Schutzgut Klima sowohl um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch um Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergänzen. Für die FNP-Ebene sollten hierzu zumindest vorbereitende Überlegungen ersichtlich werden; ein Unterlassen birgt die Gefahr eines Abwägungsmangels in sich.</li> </ul> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> | <p>siehe Abwägung lfd. Nr. 1</p> <p>Die Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, bestehend aus Begründung mit integriertem Umweltbericht und Planzeichnung, waren Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und im Rahmen dieses Verfahrensschrittes einsehbar.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurden hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz ergänzt.</p> <p>Der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ mit seiner Verordnung wird im Umweltbericht in Kapitel 8.4.7 „Schutzgut Landschaft“ behandelt.</p> <p>Der zukünftige Lebensmittelmarkt wird sich durch die im parallel laufenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) sowie der gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Werbeanlagen) in das bestehende Ortsbild einfügen. Darüber hinaus tragen die Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünung der Dach- und Grundstücksfreiflächen) zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit dem Schutzzweck des Naturparks gemäß § 3 NatParkVO Rechnung getragen. Hinsicht-</p> |

| Lfd. Nr. | Einwender | Kurzinhalt der Anregungen  | Abwägung  |
|----------|-----------|--|---|
|          |           |  | lich der Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung zu. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.  |
|          |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte, hinsichtlich der Eingriffsregelung für die FNP-Ebene zumindest die wesentlichen Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren in zusammenfassender Weise darzustellen und in den Unterlagen zu ergänzen.</li> </ul>   | Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der artenschutzrechtliche Ausgleich werden in Kapitel 8.6 des Umweltberichtes ergänzt. Eine Konkretisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. |
|          |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass sich am östlichen/südöstlichen Rand des Plangebiets ein Kernraum sowie ein Suchraum zum Biotopverbund mittlerer Standorte befindet.</li> <li>• Bitte um Ergänzung in der Begründung mit integriertem Umweltbericht.</li> </ul>  | Der Hinweis auf den Biotopverbund wird im Umweltbericht in Kapitel 8.4.3 „Schutzgut Pflanzen“ ergänzt.  |
|          |           | <p><b>Technische Fachbehörde - Grundwasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass das allgemeine Schutzgut Grundwasser in den Erläuterungen bisher nicht berücksichtigt wurde.</li> </ul>  | Der Aspekt des Grundwasserschutzes wird im Umweltbericht in Kapitel 8.4.5 „Schutzgut Wasser“ ergänzt.   |
|          |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet die Vorgabe von durchlässigen Belägen nicht pauschal zulässig ist. Verweis auf die Verordnung zum Wasserschutzgebiet.</li> <li>• Es muss eine Abwägung stattfinden, ob von den Flächen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Auf Parkplatzflächen sollte eine Bewertung nach DWA M153 ausgeführt werden.</li> </ul> | Es wird auf die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien verzichtet. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wird entsprechend angepasst.   |
|          |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen sind.</li> <li>• Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.</li> </ul>                            | Die Hinweise werden im Umweltbericht in Kapitel 8.4.5 „Schutzgut Wasser“ ergänzt.   |

| Lfd. Nr. | Einwender      | Kurzzinhalt der Anregungen   | Abwägung   |
|----------|----------------|--|--|
|          |                | <p><b>Landwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen nicht zum Eingriffs-Ausgleich herangezogen werden sollen.</li> <li>• Hinweis auf Erwerb von Ökopunkten.</li> </ul>   | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>  |
| 8.       | Stadt Eberbach | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis, dass das geplante Vorhaben insbesondere den Zielen der Raumordnung widerspricht.</li> <li>• Verweis auf das Kapitel 1.7 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar:</li> </ul> <p><u>Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 m<sup>2</sup> in Frage gestellt.</li> <li>• Zur Sicherung der Grundversorgung und zur Schließung der Lücke im Vollsortimentsbereich kommen auch andere Markt-Konzepte des künftigen Betreibers in Frage.</li> </ul> | <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 Lebensmittelvollsortimenter, 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 m<sup>2</sup> um. Bei dem hier geplanten Markt mit rd. 1.250 m<sup>2</sup> 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"> <li>• Einzelhandelsagglomerationen sind zu vermeiden bzw. bauleitplanerisch auszuschließen.</li> <li>• 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.</li> </ul>   | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>   |
|          |           | <p><u>Kongruenzgebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Versorgungsstandort Eberbach sind erhebliche Kaufkraftabflüsse zu erwarten.</li> <li>• Das geplante Einzelhandelsvorhaben entspricht nach Umfang und Zweckbestimmung nicht der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe eines Kleinentrums.</li> </ul>   | <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 Unterdiehlbach (= 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"> <li>• Verweis auf ein Urteil des BVerwG, nachdem sich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bereits bei Umsatzverlusten von unter 10 Prozent ergeben können.</li> <li>• Aufgrund der Umsatzumverteilungen von 6 Prozent und mehr sind schädliche Auswirkungen auf das Mittelzentrum Eberbach als zentraler Versorgungsbereich zu erwarten.</li> <li>• Für die im Mittelzentrum angesiedelten Einzelhandelsbetriebe sind erhebliche Umsatzverluste zu erwarten.</li> </ul> | <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 beschränken. 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                          | Kurzinhalt der Anregungen   | Abwägung  |
|----------|------------------------------------|---|---|
|          |                                    | <p><u>Integrationsgebot:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> | <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> |
| 11.      | Netze BW GmbH<br>RZ Neckar-Franken | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bitte, die verkabelten Versorgungsanlagen (MSP-Freileitungen) in der Planzeichnung zu aktualisieren.</li> </ul>  | <p>Die Versorgungsanlagen befinden sich vollständig außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes und sind demnach nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p>   |

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

Beteiligungszeitraum: 16.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021

Eingegangene Stellungnahmen: 1

| Nr. | Einwender   | Schreiben vom ...<br>Eingang am ... | Abwägungsre-<br>levante Anre-<br>gungen | Ohne abwä-<br>gungsrelevante<br>Anregungen |
|-----|-------------|-------------------------------------|---|--|
| 1.  | Einwender 1 | vom 23.08.2021<br>am 25.08.2021     | X                                       |  |

| Lfd. Nr. | Einwender   | Kurzinhalt der Anregungen   | Abwägung  |
|----------|-------------|---|---|
| 1.       | Einwender 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der mit dem Vorhaben verbundene Flächenverbrauch durch die Stellplatzanlage wird kritisch beurteilt.</li> <li>• Die umweltschädlichen Auswirkungen der Bodenversiegelung sollten so weitgehend wie möglich abgeschwächt werden.</li> </ul> | <p>Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt mit seiner verkehrsgünstigen Lage hat einen hohen Flächenbedarf für Stellplätze und Nebenanlagen zur Folge. Die Versiegelung ist deshalb auf das nutzungsbedingt notwendige Maß zu beschränken. Diese Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist in Kapitel 8.6.1 des Umweltberichtes zum FNP enthalten und im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren innerhalb des Änderungsbereiches zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus wirken sich die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan eingriffsmindernd aus und tragen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei.</p> |
|          |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anregung, im Randbereich der Parkfläche, auf den im Plan als Grünbänder ausgewiesenen Teilflächen parallel zu Landes- und Kreisstraße, Bäume vorzusehen.</li> </ul>  | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines Flächennutzungsplanverfahrens und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.</p>  |

JESTAEDT + Partner



Mainz, den 18.10.2022