

Landkreis: Schwäbisch Hall
 Gemeinde: Mainhardt
 Gemarkung: Mainhardt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Heilbronner Straße“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 22.11.2023

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.08.2023 - 06.10.2023:

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| 1. Gemeinde Oberrot vom 08.08.2023 | Aufgrund der Ermächtigung nach der Hauptsatzung teile ich im Auftrag des Bürgermeisters mit, dass die Gemeinde Oberrot im Rahmen der Beteiligung keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heilbronner Straße“ der Gemeinde Mainhardt erhebt. | Kenntnisnahme. |
| 2. Vodafone West GmbH vom 09.08.2023 | Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. | Kenntnisnahme. |
| 3. Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH vom 11.08.2023 | <p>Bezüglich des Bebauungsplans „Heilbronner Straße“ in Mainhardt, bestehen seitens der Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH und auch im Namen der Energieversorgung Mainhardt Wüstenrot (EMW) keine Bedenken.</p> <p>Zur stromseitigen Versorgung des Geltungsbereiches müssen Versorgungskabel in die Bundesstraße14 eingelegt werden. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Planungsverfahren, insbesondere der Straßenbaumaßnahmen.</p> <p>Als Ansprechpartner von Seiten der Stadtwerke Schwäbisch Hall benennen wir Herrn Prinz, Telefon 0791 401-217 oder jens.prinz@stadtwerke-hall.de.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 4. Gemeinde Großerlach vom 14.08.2023 | Von Seiten der Gemeinde Großerlach werden keine Bedenken/Anregungen eingebracht. | Kenntnisnahme. |
| 5. Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald vom 14.08.2023 | Bezüglich oben genannten Bebauungsplans verzichtet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald als Träger öffentlicher Belange auf eine Stellungnahme. | Kenntnisnahme. |

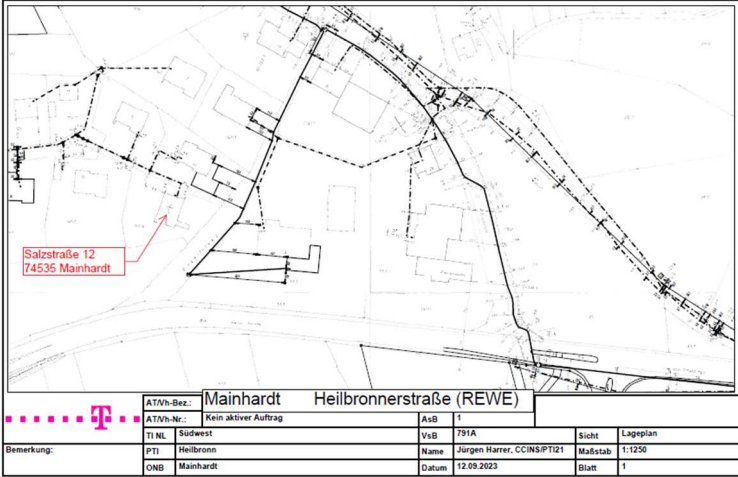
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| | <p>Der geplante Bereich befindet sich in der „Inneren Erschließungszone“. Nach § 2 (4) der Naturparkverordnung sind „Erschließungszonen im Sinne dieser Verordnung [...] Gebiete innerhalb des Naturparks, auf die zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung die Vorschriften des § 4 keine Anwendung finden.“ § 4 der Naturparkverordnung beschreibt die Erlaubnisvorbehalte.</p> <p>Außerdem sind die spezifischen Belange des Naturparks, die Erholungseignung und das Landschaftsbild, nicht betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 6. Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) vom 14.08.2023 | Im betreffenden Plangebiet in Mainhardt befinden sich keine Anlagen beziehungsweise Fernwasserleitungen der NOW. | Kenntnisnahme. |
| 7. TransnetBW GmbH vom 14.08.2023 | <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße“ in Mainhardt betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.08.2023 | Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Kenntnisnahme. |
| 9. Bauernverband Schwäbisch Hall vom 18.08.2023 | <p>Zum aktuellen Stand der Planungen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Zudem begrüßen wir die Inanspruchnahme von bereits gewerblich genutzter und versiegelter Fläche zur Realisierung des geplanten Vorhabens.</p> <p>Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung.</p> | Kenntnisnahme. |
| 10. Zweckverband Biberwasserversorgungsgruppe vom 18.08.2023 | Der Zweckverband Biberwasserversorgungsgruppe hat keine Leitungen in diesem Bereich. | Kenntnisnahme. |
| 11. Amt Heilbronn – Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 22.08.2023 | Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen. | Kenntnisnahme. |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| <p>12. Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH vom 28.08.2023</p> | <p>Wir haben diese zusammen mit der Firma Friedrich Müller Omnibusunternehmen GmbH geprüft, die in diesem Bereich den ÖPNV betreibt (Linie 20, Schwäbisch Hall – Mainhardt / – Wüstenrot).</p> <p>Bereits Anfang des Jahres haben wir eine Stellungnahme für den Landkreis zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußerer Eichwald – Erweiterung Ost“ abgegeben. In Bezug auf Erfüllung der Vorgaben aus dem Nahverkehrsplan des Landkreises Schwäbisch Hall ergibt sich zum Bebauungsplan "Heilbronner Straße" ein analoger Sachverhalt:</p> <p><i>Je mehr sich die Bebauung der Gemeinde Mainhardt in Richtung Osten ausweitet, desto dringlicher besteht aus unserer Sicht die Notwendigkeit, hier eine weitere, beidseitige Haltestelle an der B14 einzurichten. Auch das Gebiet im Norden, zur Friedhofstraße hin, kann von einer weiteren Haltestelle in diesem Bereich profitieren.</i></p> <p><i>Die bestehende Haltestelle „Mainhardt Industrie“ (Bedienung in Fahrtrichtung Schwäbisch Hall) ist in Bezug auf Erweiterung des Gewerbegebiets gerade noch ausreichend (500-Meter-Radius), die gegenüber liegende Haltestelle „Turmuhrenmuseum“ (Bedienung in Fahrtrichtung Mainhardt) allerdings mehr als 500 Meter von der geplanten Erweiterung entfernt. Schon heute sind die bestehenden Einkaufsmärkte mit dem Halt „Turmuhrenmuseum“ (also bei Bussen aus Richtung Hall bzw. in Richtung Wüstenrot) für Fahrgäste nicht gut erreichbar, sprich die Zuwegung zu lang.</i></p> <p><i>Entsprechend den Vorgaben des Nahverkehrsplans muss also spätestens mit der Erweiterung des Gewerbegebiets eine neue beidseitige Haltestelle an der B14, idealerweise im Bereich der Querungshilfe bei der Tankstelle bzw. Einmündung „Am Moosbach“, neu gebaut werden. Um diese barrierefrei herzustellen und die Baukosten niedrig zu halten, schlagen wir Buskaps direkt an der Fahrbahn vor. Wichtig sind auch Beleuchtung, eine Sitzmöglichkeit, ggf. Fahrradständer sowie ein Witterungsschutz. Weiterhin muss auf eine barrierefreie Zuwegung geachtet werden, was an dieser Stelle kein Problem darstellen sollte.</i></p> <p>Für Rückfragen stehen wir, die Firma Müller, sowie vor Ort das beauftragte Verkehrsunternehmen, die Firma Zügel in Wüstenrot, gerne zur Verfügung.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorgaben des Nahverkehrsplans werden in der zukünftigen Mobilitätsplanung der Gemeinde Mainhardt berücksichtigt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| 13. IHK Heilbronn-Franken vom 29.08.2023 | <p>Die IHK Heilbronn-Franken begrüßt die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, mit dem primären Ziel, die Grundversorgung der Bewohner langfristig zu sichern. Der geplante Standort scheint dafür geeignet, relativ gelegen und integriert zu sein. Von der Ortsmitte ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Auch von der Anfahrbarkeit mit dem PKW sind keine negativen Folgen unsererseits ersichtlich und zu befürchten.</p> <p>Sonstige Bedenken und Anregungen liegen zurzeit nicht vor.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 14. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 29.08.2023 | <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 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 Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandstein).</p> <p>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> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> | <p>Kenntnisnahme. Der geotechnische Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf die Lage von Teilen des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Riegenhof, ZV BWVG Michelfeldt“ (LUBW Nr.: 127-173) wird hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau</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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|---|
| 15. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 29.08.2023 | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben, sofern auf die Belange des örtlichen Lebensmittelhandwerks Rücksicht genommen wird, z. B. durch ein eingeschränktes Back- und Wurstwarensortiment sowie eingeschränkte Vorkassenzonen. | Kenntnisnahme. Der Markt ist als Lebensmittelvollsortimenter mit Frischtheke und einem selbstständigen Backshop geplant. Die Auswirkungen der Ansiedlung wurden von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH untersucht. Das Ergebnis liegt der Begründung als Anlage bei. |
| 16. Gemeinde Bretzfeld vom 04.09.2023 | Die Gemeinde Bretzfeld ist in ihren wahrzunehmenden öffentlichen Aufgaben von der Planung nicht berührt, es werden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht. | Kenntnisnahme. |
| 17. Bürgermeisteramt Pfedelbach vom 05.09.2023 | Die Gemeinde Pfedelbach hat keine Anregungen oder Bedenken. | Kenntnisnahme. |
| 18. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.09.2023 | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich, im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur, 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|--|--|-----------|----------------------|-----|---|-------|---------|-----|------|-----|-----------|------|---------------------------|-----|-----------|-------|------------|-------|--|----------|--|---------|--|--------|--|-------|--|---|--|----------------|
| | <p>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.</p>  <table border="1" data-bbox="573 774 1308 863"> <tr> <td>ATMh-Bez.:</td> <td colspan="3">Mainhardt Heilbronnerstraße (REWE)</td> </tr> <tr> <td>ATMh-Nr.:</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>AsB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>VsB</td> <td>791A</td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Heilbronn</td> <td>Name</td> <td>Jürgen Harter, CCMS/PTI21</td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Mainhardt</td> <td>Datum</td> <td>12.09.2023</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sicht</td> <td colspan="2">Lageplan</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Maßstab</td> <td colspan="2">1:1250</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Blatt</td> <td colspan="2">1</td> </tr> </table> | ATMh-Bez.: | Mainhardt Heilbronnerstraße (REWE) | | | ATMh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag | AsB | 1 | TI NL | Südwest | VsB | 791A | PTI | Heilbronn | Name | Jürgen Harter, CCMS/PTI21 | ONB | Mainhardt | Datum | 12.09.2023 | Sicht | | Lageplan | | Maßstab | | 1:1250 | | Blatt | | 1 | | Kenntnisnahme. |
| ATMh-Bez.: | Mainhardt Heilbronnerstraße (REWE) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ATMh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag | AsB | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TI NL | Südwest | VsB | 791A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PTI | Heilbronn | Name | Jürgen Harter, CCMS/PTI21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ONB | Mainhardt | Datum | 12.09.2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sicht | | Lageplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Maßstab | | 1:1250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Blatt | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19. Bürgermeisteramt Wüstenrot vom 15.09.2023 | <p>Von Seiten der Gemeinde Wüstenrot bestehen weder Anregungen noch Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heilbronner Straße“.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung im laufenden Verfahren kann abgesehen werden.</p> | Kenntnisnahme. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20. Landratsamt Schwäbisch Hall vom 14.09.2023 | <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind nachvollziehbar und vollständig dargelegt und erläutert. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben.</p> | Kenntnisnahme. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>Zur Reduzierung der lokalklimatischen Auswirkungen sind geeignete klimaresiliente Gehölze zwischen den Parkflächen zu integrieren. Dabei können zusätzlich offene Grünflächen mit einer Gras-Kräutennischung eingesät werden. Dies fördert die Biodiversität und bietet Nahrung für Insekten und Bienen im innerstädtischen Bereich. Eine beispielhafte Pflanzliste mit heimischen und autochthonen Pflanzen ist nicht aufgeführt. Dies ist im Textteil noch nachzureichen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Eine Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt und ist an die Dachphotovoltaikanlage entsprechend anzupassen</p> <p>Zusätzlich ist eine Überdachung der Parkplätze mit geeigneten Photovoltaikflächen wünschenswert.</p> <p><u>Untere Baurechtsbehörde:</u></p> <p>Aus baurechtlicher Sicht bestehen gegen die grundsätzliche Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Auf folgendes wird jedoch hingewiesen:</p> <p>1. Allg. Vorprüfung nach UVPG</p> <p>Der zu überplanende Bereich liegt im Bebauungsplan „Preußenhof“ aus dem Jahr 1960, so dass ein Verfahren nach § 13a BauNVO grundsätzlich möglich wäre. ABER: Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.</p> <p>Gem. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist eine allg. Vorprüfung erforderlich für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, „soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird /und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt geändert oder ergänzt wird.</p> <p>Mit der geplanten Geschossfläche ist der Prüfwert von Ziffer 18.6.2 einschlägig. Durch die ausdrückliche Aufführung von „sonstigen Gebieten“ bezieht sich die Ziffer 18.8 gerade nicht nur auf den Außenbereich, sondern auch auf den Innenbereich. Eine allg. Vorprüfung ist hier somit erforderlich nach Ziffer 18.6 i.V. m. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG.</p> | <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst eine vollständig versiegelte Gewerbebrache. Baumstandorte zwischen den Parkplatzflächen sind aufgrund des beschränkten Platzangebots nicht möglich. Dennoch ist die Umsetzung am geplanten Standort aus ökologischer und klimatologischer Sicht gegenüber der Ansiedlung an anderer Stelle, zum Beispiel auf noch unversiegelter Fläche, vorzuziehen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Extensive Dachbegrünung wird verbindlich festgesetzt.</p> <p>Es gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 KlimaG BW.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG wurde durchgeführt (s. Begründung Nr. 11). Es wird festgestellt, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen haben wird, weshalb die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist drum zulässig.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>Die Entscheidung, ob das Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden kann, ist somit erst nach Vorlage der allgemeinen Vorprüfung möglich!!</p> <p>Wir bitten um erneute Beteiligung unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen</p> <p>2. Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Der Vorhabens- und Erschließungsplan lag den Unterlagen nicht bei, so dass wir keine Kenntnis über den Bereich haben.</p> <p>Unter der Ziffer 1.1 des Textteils ist jedoch folgendes bestimmt:</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. BauGB, §§1-15 BauNVO)</p> <p>Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1400m² und ein Backshop/Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100m².</p> <p>Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers asp Projektsteuerung GmbH. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Bestandteil des Bebauungsplans (§12 (3) BauGB).</p> <p>Für ein Backshop und Café von einer max. Verkaufsfläche von 100m² auszugehen ist ungenau und sollte korrigiert werden, evtl. unter Bezug auf die Nutzfläche?</p> <p>3. Genehmigungspflicht</p> <p>Im maßgebenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb fortzuschreiben.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst werden.</p> <p>Einer Genehmigung durch das Landratsamt bedarf der Bebauungsplan nur dann, wenn die Änderung des Flächennutzungsplanes nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u></p> | <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemeinsam mit den anderen Dokumenten auf der Homepage der Gemeinde Mainhardt zur Verfügung gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dem Landratsamt Schwäbisch Hall außerdem in digitaler Form und ausgerückt auf Papier übersandt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die max. Nutzfläche des Backshops wird auf 70 m² festgesetzt. Die Verzehrereich innen und außen werden nicht angerechnet.</p> <p>Kenntnisnahme. Gem. § 13a Abs. Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
| | <p>Sofern die im beiliegenden Gutachten der lux planung Auftragsnummer 22094 vom 14.09.2022 vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zwingend umgesetzt werden, bestehen keine Bedenken</p> <p>Des Weiteren empfehlen wir noch folgende Lärmschutzmaßnahme den aufzunehmen:</p> <p>„Falls weitere Einkaufswagensammelboxen installiert werden sollen, sind Einkaufswagen mit Plastikkörben zu verwenden (schallarmes Aus- und Ineinanderschieben).“</p> <p><u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:</u></p> <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Die Entwässerung des Geländes ist mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall frühzeitig abzustimmen.</p> <p><u>Wasserschutzgebiet</u></p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Zone II des Wasserschutzgebiets Riegenhof. Die Schutzgebietssatzung ist beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p><u>Abfall</u></p> <p>Spätestens mit dem Baugesuch ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.</p> <p><u>Untere Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde:</u></p> <p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heilbronner Straße" in Mainhardt nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Amt für Mobilität:</u></p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung er Stellungnahme des Kreisverkehrs:</p> <p><i>Wir haben diese zusammen mit der Firma Friedrich Moller Omnibusunternehmen GmbH geprüft, die in diesem Bereich den OPNV betreibt (Lime 20, Schwäbisch Hall Mainhardt/- Wüstenrot).</i></p> | <p>Kenntnisnahme. Die Maßnahmen sind als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Vorgaben des Nahverkehrsplans werden in der zukünftigen Mobilitätsplanung der Gemeinde Mainhardt berücksichtigt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p><i>Je mehr sich die Bebauung der Gemeinde Mainhardt in Richtung Osten ausweitet, desto dringlicher besteht aus unserer Sicht die Notwendigkeit, hier eine weitere, beidseitige Haltestelle an der B14 einzurichten. Auch das Gebiet im Norden, zur Friedhofstraße hin, kann von einer weiteren Haltestelle in diesem Bereich profitieren</i></p> <p><i>Die bestehende Haltestelle „Mainhardt Industrie“ (Bedienung in Fahrtrichtung Schwäbisch Hall) ist in Bezug auf Erweiterung des Gewerbegebiets gerade noch ausreichend (500-Meter-Radius), die gegenüber liegende Haltestelle „Turmuhrenmuseum“ (Bedienung in Fahrtrichtung Mainhardt) allerdings mehr als 500 Meter von der geplanten Erweiterung entfernt. Schon heute sind die bestehenden Einkaufsmärkte mit dem Halt „Turmuhrenmuseum“ (also bei Bussen aus Richtung Hall bzw. in Richtung Wüstenrot) für Fahrgäste nicht gut erreichbar, sprich die Zuwegung zu lang.</i></p> <p><i>Entsprechend den Vorgaben des Nahverkehrsplans muss also spätestens mit der Erweiterung des Gewerbegebiets eine neue beidseitige Haltestelle an der B 14, idealerweise im Bereich der Querungshilfe bei der Tankstelle bzw. Einmündung „Am Moosbach“, neu gebaut werden. Um diese barrierefrei herzustellen und die Baukosten niedrig zu halten, schlagen wir Buskaps direkt an der Fahrbahn vor. Wichtig sind auch Beleuchtung, eine Sitzmöglichkeit, ggf. Fahrradständer, sowie ein Witterungsschutz. Weiterhin muss auf eine barrierefreie Zuwegung geachtet werden, was an dieser Stelle kein Problem darstellen sollte.</i></p> <p><u>Radverkehr:</u></p> <p>Bei der Erreichbarkeit des geplanten Vollsortimenters sollten aus Gründen des Klimaschutzes und der Förderung Nahmobilität auch die umweltfreundlichen Verkehrsmittel mit bedacht werden.</p> <p>Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist der geplante Supermarkt von den Wohngebieten südlich der B14 nicht zu erreichen.</p> <p>Ein Weg könnte dem Kreisradnetz Alltag folgend von dem Gewerbegebiet südlich der B14 zur Friedhofstraße führen.</p> <p>Ab dort fehlt aber ein Geh- und Radweg zur Einfahrt des Supermarktes.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Ausbau des Rad- und Gehwegnetzes ist Teil zukünftiger Mobilitätsplanungen in der Gemeinde Mainhardt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| | <p>In der Planung sollte – um die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad zu gewährleisten – ein Geh- und Radweg auf der Nordseite der B14 zwischen Hauptstraße/ Bergstraße und Friedhofstraße errichtet werden.</p> <p>Im Eingangsbereich des Supermarktes sollte überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten (Anlehnbügel) errichtet werden.</p> <p>(Bushaltestellen sind in 300-400 m erreichbar. Jedoch fehlt östlich der Bergstraße ein Gehweg zum dem geplanten Supermarkt.</p> <p>Optimal wäre eine Bushaltestelle unmittelbar von dem geplanten Supermarkt, damit man mit vollen Einkaufstaschen nicht soweit zur Haltestelle laufen muss. Bushaltestellen sind jeweils in Fahrtrichtung vor einer Querungshilfe zu errichten.)</p> | <p>Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten sind vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>21. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 05.10.2023</p> | <p>Vornweg bitten wir um eine Klarstellung: Wir gehen davon aus, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in Ergänzung der nach 1.1 getroffenen Festsetzung der Nutzungsart zu verstehen ist und der VEP, der für den Markt nicht näher spezifizierte 2.088 m² benennt, keine Abweichung von 1.1 zulässt. Hier halten wir eine redaktionelle Klarstellung der Planunterlagen, dass der VEP nicht von den Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung abweichen darf, für nötig. Würde dem VEP, der nach 1.1 maßgeblich ist, ein Abweichungsspielraum zukommen, müssten aufgrund eines Verstoßes gegen das Kongruenzgebot Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Das Vorhaben eines 1.500-m²-Markt (einschließlich Backshop) ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Zu beachten sind die vier Ge- und Verbote (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) nach den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken sowie nach den Plansätzen 3.3.7 bis 3.3.7.4 des Landesentwicklungsplans</p> <p>Nach dem Konzentrationsgebot sind Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren nur dann zulässig, wenn sie für die „Sicherung der Grundversorgung geboten“ sind. Dies ist vorliegend der Fall:</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p>Mainhardt verfügt über eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung von Angeboten der Grundversorgung. Die Ansiedlung des Vollsortimenters beendet diesen Zustand sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch hinsichtlich der Sortimentstiefe und -breite. Zudem verlagert sich Schwerpunkt der Grundversorgung in Richtung des Wohnsiedlungskörpers, sodass die Ansiedlung Grundversorgung darstellt.</p> <p>Das Integrationsgebot ist eingehalten. In einer Richtung grenzt das Vorhaben unmittelbar an Wohnbebauung an; am Vorhabenstandort selbst befinden sich zwei weitere Wohngebäude. In kurzer Distanz befindet sich nördlich des Vorhabens weitere Wohnbebauung.</p> <p>Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot sind nach der Auswirkungsanalyse der GMA, die auf plausiblen Annahmen fußt, eingehalten. Wir folgen dieser Einschätzung.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist. Seite 5 des Gutachtens suggeriert, dass die Regelvermutung grundsätzlich widerlegbar sei. Dies ist nicht richtig. Erst bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine besondere Situation ist eine Analyse zur Überprüfung der Auswirkungen zulässig (siehe „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels Der Fachkommission Städtebau). Die Voraussetzungen hierfür liegen aus unserer Sicht nicht vor.</p> <p>Der VEP setzt eine Nutzungsart fest, die sonst nur im Kerngebiet nach § 7 BauNVO oder im Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Der Flächennutzungsplan, in dem eine Gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist daher zu berichtigen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei den Ausführungen auf S.5 der Untersuchung handelt es sich um allgemeine, einleitende Ausführungen zur Anwendung des §11 Abs. 3 BauNVO. Im vorliegenden konkreten Fall wurde jedoch nicht von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen. Vielmehr wurden alle rechtlichen Rahmenbedingungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere die Ziele der Raumordnung, in der Analyse berücksichtigt (vgl. S. 9ff der Untersuchung).</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|---|---|--|
| <p>22. Regierungspräsidium Stuttgart vom 06.10.2023</p> | <p>Raumordnung</p> <p>Vorab bedanken wir uns nochmals für die gewährte Fristverlängerung.</p> <p>Mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zuzüglich 100 m² Verkaufsfläche für einen Backshop mit Café geschaffen werden.</p> <p>Hierbei handelt es sich nach § 11 Abs. 3 BauNVO um ein großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt. Mithin sind die hierzu bestehenden Regelungen des Landesentwicklungsplans 2002 (im Folgenden LEP) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (im Folgenden Regionalplan) zu beachten.</p> <p>Den Unterlagen ist eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 15.03.2022 zu den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs beigefügt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sowohl das Konzentrations- und Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot sowie das Integrationsgebot eingehalten werden können. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>a) Konzentrationsgebot</p> <p>Nach Plansatz 3.3.7 (Z) LEP sowie Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Regionalplan sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Gemeinde Mainhardt ist nach dem Regionalplan ohne zentralörtliche Funktion ausgestattet. Nach Plansatz 3.3.7 S. 2 (Z) LEP und Plansatz 2.4.3.2.2 S. 2 (Z) Regionalplan kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.</p> | |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>In der Gemeinde ist bereits wesentlicher Einzelhandel vorhanden, gleichwohl befinden sich die Lagen größtenteils außerhalb des Ortskerns in Randlage südlich der B14. Die geplante Ansiedlung befindet sich nahe wesentlicher Wohnanteile und trägt im Ergebnis dazu bei, dass die verbrauchernahe Versorgung in Mainhardt verbessert wird. Dies bestätigt die Zentralitätskennziffer, die bei 60% liegt und danach deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle jedoch darauf hin, dass die Auswirkungsanalyse bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung sowohl den bestehenden Rossmann als auch den Getränkemarkt außer Betracht lässt. Diese Sortimente gehören unstreitig auch zur Grundversorgung und sollten daher ebenfalls Berücksichtigung finden.</p> <p>b) Kongruenzgebot</p> <p>Nach Plansatz 3.3.7.1 (Z) LEP soll die Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> | <p>Die Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Lebensmittelhandels im engeren Sinne wurden in der Analyse ebenfalls berücksichtigt:</p> <p>S.11: Darstellung des Gesamtbestandes aller Nahversorgungsbetriebe und ihrer Standortlagen in Mainhardt</p> <p>S. 12: Darstellung und Bewertung der Versorgungsstrukturen in Mainhardt (inkl. Getränke- und Drogeriemarkt)</p> <p>S. 14: Berücksichtigung insbesondere der Verflechtungen mit dem Rossmann Drogeriemarkt</p> <p>S. 18: kartographische Darstellung aller Anbieter</p> <p>S. 30: Berücksichtigung der bestehenden Betriebe (insbesondere Getränkemarkt und Drogeriemarkt bei der Bewertung einer möglichen Agglomeration)</p> <p>Der Gesamtbestand und insbesondere der vorhandene Getränkemarkt und der Drogeriemarkt wurden damit bei allen wesentlichen Aspekten der Untersuchung stets berücksichtigt. Die Verkaufsflächenausstattung bezieht sich nach allgemeinem Standard hingegen nur auf Lebensmittelmärkte in engerem Sinn. Sie dient lediglich Vergleichszwecken und muss daher einheitlich angewandt werden, um einen rechnerisch richtigen Vergleich mit anderen Gemeinden zu gewährleisten.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|--|
| | <p>Nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.02.2001 liegt eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.</p> <p>Das Kongruenzgebot ist gemäß den Ausführungen des vorgelegten GMA-Gutachtens als eingehalten zu beurteilen. Demnach würden 75 % der Umsatzherkunft aus der Gemeinde Mainhardt selbst stammen. Ca. 15 % stammen aus der Gemeinde Großerlach; Streuumsätze werden in Höhe von 10% angenommen.</p> <p>c) Beeinträchtungsverbot</p> <p>Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) S. 1 LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Weiter dürfen nach Plansatz 3.3.7.1 (Z) S. 2 LEP die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Laut Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.02.2001 ist die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.</p> <p>Aus der Auswirkungsanalyse folgt, dass sich durch das geplante Vorhaben gegenüber den bestehenden Discounter-Märkten Penny und Netto innerhalb der Gemeinde Mainhardt Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 13-14 % ergeben. Hierbei ist indes zu berücksichtigen, dass sich beide Märkte nicht innerhalb des Ortskerns von Mainhardt befinden und sich insoweit kein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot feststellen lässt. Umsatzumverteilungen gegenüber den Wettbewerbern in den betroffenen Gemeinden Wüstenrot und Sulzbach sowie Michelfeld liegen bei max. 3%.</p> | <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|--|
| | <p>Dem Beeinträchtungsverbot wird damit entsprochen. Die voraussichtlichen Umsatzumverteilungseffekte lassen keine nach dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot erhebliche Beeinträchtigung der Versorgung in der Gemeinde Mainhardt und deren Umgebung erwarten.</p> <p>d) Integrationsgebot</p> <p>Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 und 3 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Aus der genannten Ausnahmeregelung in Satz 3 folgt im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Warensortimenten allein an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen und gerade nicht in einer städtebaulichen Randlage (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11).</p> <p>Unter einem städtebaulich integrierten Standort ist im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.11.2013 — 3 S 3356/11). Das Vorhaben kann insgesamt noch als integriert beurteilt werden. Zwar grenzt der Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteile lediglich im Westen an den geplanten Standort an, jedoch handelt es sich um einen Großteil des südlichen Ortskerns von Mainhardt, dessen Bevölkerung künftig fußläufig den Markt erreichen kann. Ebenfalls können die nördlich gelegenen Wohngebiete den Standort über die Friedhofstraße gut erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in 250 m Entfernung.</p> <p>Das Vorhaben ist damit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Mit Blick auf die Begründung zum Bebauungsplan unter 2. weisen wir darauf hin, dass entgegen der dortigen Aussage ein Lebensmittelvollsortimenter zur Grundversorgung grundsätzlich nicht erforderlich ist (vgl. Ur. BVerwG vom 20.10.2022, AZ 3 S 3017/20).</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtsprechung. Zur Sicherstellung der Grundversorgung in quantitativer Hinsicht, wäre eine bloße Erhöhung der Verkaufsflächenausstattung ausreichend. Durch die Ansiedlung eines weiteren Discountmarkts würden sich Kaufkraftabflüsse aber kaum reduzieren lassen. Um auch eine qualifizierte Aufwertung und Diversifizierung der Grundversorgung zu erreichen, ist darum die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erforderlich.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|--|---|
| | <p>Mit Blick auf die textlichen Festsetzungen der Hinweis, dass sich aus der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans eine (Verkaufs-)Fläche von ca. 2088 m² ergibt. Hier sollte im weiteren Verfahren klargestellt werden, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² handelt. Gegenstand der Auswirkungsanalyse und der vorliegenden Stellungnahme ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit 1.400 m² zzgl. Bäckerei. Nur insoweit sind die Ziele der Raumordnung als eingehalten zu beurteilen.</p> <p>Nachdem das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, weisen wir darauf hin, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß 8 & 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen sind.</p> <p>Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p>Die Gemeinde Mainhardt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters zu schaffen.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets soll über die bestehende Tankstellenzufahrt aus erfolgen. Diese soll entsprechend angepasst und mit einer Linksabbiegespur ausgebaut werden. Hierzu haben bereits erste Vorabstimmungen zwischen dem Baureferat Ost und der Gemeinde Mainhardt stattgefunden.</p> <p>Thema dieser Abstimmung war auch die Unterschreitung des gesetzlichen Anbauverbots für die Anlage von Stellplätzen und einer Werbeanlage. Gemäß 8 9 Abs. 8 FStrG kann von Seiten des Baureferats die Zustimmung für die Unterschreitung erteilt werden. Hierfür müssen folgende Auflagen eingehalten werden, vgl. Begründung Kap.4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand dürfen in keinem Fall weiter unterschritten werden. - Das Anbauverbot darf nur für die Anlage der Stellplätze und der standortbezogenen Werbeanlage unterschritten werden. <p>Weiter kann dem o.g. Bebauungsplan von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende weitere Auflagen berücksichtigt werden:</p> | <p>Die Anregung wird aufgenommen. Der VEP wird um einen Grundrissplan mit Angaben zu den Verkaufsflächen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Die Detailpläne für den geplanten Straßenanschluss incl. der Linksabbiegespur nach RAL 2012 müssen frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost abgestimmt werden. Die abgestimmten Pläne müssen einem Sicherheitsaudit unterzogen werden. Das Auditergebnis ist dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, vorzulegen. - Auf Grundlage dieser Detailpläne müssen ggf. Vereinbarungen über die Bau- und Unterhaltungslast der Veränderungen an der Bundesstraße abgeschlossen werden. Sämtliche Kosten und Folgekosten der Änderungen sind von der Gemeinde zu tragen. - Die erforderlichen Sichtfelder der Erschließungsstraße in die Bundesstraße sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten. - Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße ist zu dulden (83 Wasserhaushaltgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Verursacher herzustellen und zu unterhalten. - Das Zugang-, Zu- und Ausfahrverbot entlang der Bundesstraße ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans weiterhin darzustellen. - Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden. - Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. - Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße nicht zugestimmt wird. | <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag |
|----------------|---|---|
| | <p>Für Rückfragen wenden sie sich bitte an Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242, Mail: Referat_42SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.de</p> <p>Anmerkung Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß 8 26 Abs. 3 LpIG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 07.11.2023
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung