

GEMEINDE MUDAU
ORTSTEIL MUDAU
BETREFF BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BAHNHOFSUMFELD II – 2. ÄNDERUNG“
MIT ÄNDERUNG DES FNP IM PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 BAUGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
vom 02.01. bis 03.02.2023

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	14.02.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Bodenschutz, Altlasten, Abfall • FD Forst • FD Gesundheitswesen • FD Straßen • FD ÖPNV • FD Landwirtschaft • FD Flurneueordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wir zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	14.02.2023	1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert und der Flächennutzplan im Parallelverfahren fortgeschrieben (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB), sofern er vor dem Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen soll.	Die Hinweise zum Flächennutzungsplan und zur Genehmigung werden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eingeleitet.
			2. Gemäß Ziff. 1.2 der schriftlichen Festsetzungen soll im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m ² zulässig sein. Wir gehen davon aus, dass diese Fläche inklusive Café zu verstehen ist. Ansonsten bedarf es einer Ergänzung und Betrachtung dieser Verkaufsflächenerweiterung.	Zum Entwurf wurde die Verkaufsflächengröße durch den Vorhabenträger angepasst und daraufhin die Auswirkungsanalyse nochmals überarbeitet. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.635 m ² sowie die überarbeitete Auswirkungsanalyse wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe nochmals angestimmt. Aufgrund der noch immer deutlichen Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots kann das Vorhaben von der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen werden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			3. Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten, offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren (§ 8a Klimaschutzgesetz BW). Wir gehen davon aus, dass dies bei dem neu geplanten Markt der Fall ist. Dies ist im späteren Baugesuchsverfahren zu behandeln.	Der Hinweis zur Nutzung von Stellplätzen für die Stromerzeugung wird zur Kenntnis genommen. Maßgebend ist das neue „Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)“ vom 07.02.2023, welches im Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Begründung der Stellplatzfläche durch schattenspendende Baumpflanzungen aufgrund der positiven Wirkungen für das Kleinklima und für das Ortsbild sinnvoller.
			4. Die für die Höhenermittlung erforderlichen, unteren Bezugspunkte sind im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird im Bebauungsplan als Bezugshöhe festgesetzt.
			5. Wir bitten bei den Planzeichen (Ziff. 5.) die Erklärung „Einfahrtsbereich“ zu ändern in „Ein- und Ausfahrtsbereich“. Jedenfalls gingen aus dem zeichnerischen Teil keine gesonderten Ausfahrtsbereiche hervor.	Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung wird entsprechend der Anregung geändert.
			6. Wir geben zu bedenken, dass für das Grundstück Flst.-Nr. 1845 ein bestandskräftiger Bauvorbescheid vom 25.11.2020 vorliegt (Neubau einer Kfz-Werkstatt mit 8 Garagen und Neubau von 2 Wohnhäusern mit je 3 Garagen), dessen Bindungswirkung (3 Jahre) noch nicht abgelaufen ist.	Der Hinweis auf den Bauvorbescheid wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer. Der Neubau einer Kfz-Werkstatt ist nicht mehr vorgesehen. Die Bindungswirkung des Bauvorbescheids läuft im Herbst dieses Jahres aus. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich ebenfalls erst im Herbst 2023 erfolgen.
			<p><i>7. Umweltprüfung - Umweltbericht</i></p> <p>Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Änderungsbebauungsplan (vgl. Nr. 2. des Entwurfs der städtebaulichen Begründung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dazu das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.</p> <p>In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich unter Nr. 8.1 der Hinweis, dass im Zuge des Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und dazu ein Umweltbericht erstellt wird. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aufgrund Lage und Größe des Änderungsbebauungsplans keine über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen. Der Umweltbericht soll dabei unter Beachtung der BauGB-Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten integrieren und entsprechend ihrer Relevanz einordnen und darstellen. Zu weiteren etwaigen Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	Die Hinweise zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Die Umweltprüfung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst.
			<p><i>8. Klimaschutz</i></p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg besonderes Gewicht erhalten und sind gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf der städtebaulichen Begründung ist bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB bereits ein eigener Abschnitt (Nr. 8.3) eingefügt, der entsprechend dem vorliegenden Sachverhalt einige</p>	Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Erläuterungen enthält, die insoweit von unserer Seite inhaltlich mitgetragen werden können. Dabei werden Pflanzgebote und das Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen (betr. Versiegelung und Oberflächenwasserableitung) im Verfahren in den Blick genommen. Der Ausschluss von Schottergärten ist zudem in den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen.</p> <p>Die in Nr. 8.3 des Begründungsentwurfs angesprochene Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern, findet sich nach unserer Feststellung jedoch nicht im textlichen Teil zum Bebauungsplan wieder. Wir bitten daher, eine diesbezügliche Ergänzung vorzunehmen und dabei zu prüfen, ob statt einer Empfehlung hierzu eine verbindliche Festlegung getroffen werden könnte.</p> <p>Die mit dem Klimawandel in Verbindung stehende Starkregen- und Hochwasser-Thematik wird sowohl in Nr. 8.4 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung als auch im textlichen Teil unter III. Nr. 10 der Hinweise angesprochen. Die Klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werden im Wesentlichen in die Planung einbezogen. Wir gehen zudem davon aus, dass der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung aus umweltplanerischer Sicht noch ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingehen wird.</p>	<p>Der Vorhabenträger möchte so viel Dachfläche wie möglich mit einer PV-Anlage belegen. Eine verbindliche Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche steht in diesem Fall entgegen. Im Gegenzug soll die Stellplatzfläche durch Baumpflanzungen begrünt werden. Auf eine Festsetzung einer Dachbegrünung wird daher verzichtet.</p> <p>Die Hinweise zur mit dem Klimawandel in Verbindung stehende Starkregen- und Hochwasser-Thematik wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	14.02.2023	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i></p> <p>Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung zwar nur mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt jedoch nicht der Abwägung der Gemeinde Mudau. Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.</p> <p>Den aktuellen Unterlagen lag hierzu noch kein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz bei. Laut Nr. 8.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung wird dieser zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung (Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) im weiteren Verfahren noch ergänzt. Der in Nr. 8.2 des Begründungsentwurfs aufgezeigte Untersuchungsumfang wird im vorliegenden Fall aufgrund der gegebenen Planungssituation - wie in den Unterlagen vorgeschlagen - von uns mitgetragen.</p> <p>Soweit im Zuge der Artenschutzprüfung das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen festzustellen wäre, sollten vordringlich entsprechend vorbeugende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie angemessene CEF-Maßnahmen zur Bewältigung artspezifischer Verschlechterungen festgelegt vorgesehen werden. Auf eine ausreichende planungsrechtliche Sicherung durch Festsetzungen oder gegebenenfalls durch Abschluss öffentlich-rechtlichen Vertrag wäre dann im weiteren Verfahren zu achten. Inhaltliche Einzelheiten fachlicher Art können auch während der Prüfphase bei unserer Naturschutzfachkraft, erfragt bzw. mit ihr abgestimmt werden.</p> <p>Abschließende Aussagen zum Artenschutz können von unserer Seite erst nach Vorlage des betreffenden Fachbeitrags erfolgen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange vor dem Satzungsbeschluss abzuklären wären und ein gegebenenfalls erforderlich werdender öffentlich-rechtlicher Vertrag auch rechtzeitig abgeschlossen sein müsste.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ohne die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz noch keine abschließende Aussage über die Erforderlichkeit von Ausnahmen oder Befreiungen möglich.</p> <p>Bei einer vorausschauenden Berücksichtigung von (artenschutzbezogenen) Vermeidungs-, Schutz- und CEF-Maßnahmen lassen sich etwaige Konfliktlagen im weiteren Verfahren erfahrungsgemäß bewältigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ausnahmen und Befreiungen sind gem. der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden im Entwurf benannt und rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p>
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:</i> Im bauleitplanerischen Regelverfahren ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).</p> <p>Es liegen für den Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauungsplanänderung derzeit noch rechtskräftige Bebauungspläne vor, die in der Vergangenheit bereits Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen haben. Wir pflichten daher der grundsätzlichen Annahme in Nr. 8.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung bei, dass zur Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der jetzigen Bebauungsplanänderung nicht der tatsächliche Bestand im Plangebiet, sondern die bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne als Bestandssituation den künftigen Festsetzungen gegenübergestellt wird.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass in einer klärenden Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung die durch die Planänderungen gegebenenfalls entstehenden zusätzlichen Eingriffe ermittelt und bewertet werden. Soweit dabei ein weitergehender Kompensationsbedarf festgestellt wird, sind diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Sollte ein evtl. verbleibendes Kompensationsdefizit nicht komplett innerhalb des Plangebiets zu bewältigen sein, werden gegebenenfalls Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans erforderlich (gegebenenfalls kann dazu auf das gemeindliche Ökokonto zur Bauleitplanung zurückgegriffen werden). Vorsorglich weisen wir an dieser Stelle schon darauf hin, dass zur rechtlichen Sicherung plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen bzw. zur entsprechenden Zuordnung etwaiger Maßnahmen aus dem bauleitplanerischen Ökokonto der rechtzeitige Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erforderlich werden kann (vgl. § 1a Abs. 3 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). (Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB sind die Flächen zum Ausgleich grundsätzlich von der Gemeinde bereitzustellen.)</p>	<p>Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Das bestehende Planungsrecht wird bei der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung beachtet.</p>
			<p>Die bereits im Entwurf zum textlichen Teil vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere unter Abschnitt I. mit den Nrn. 6.1 – 6.4 und 7.1 – 7.2 sowie die in Abschnitt II. unter den Nrn. 1.1, 1.2, 1.4 und 2. enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden von uns inhaltlich soweit begrüßt und bilden ein gutes Gerüst für das plangebietsinterne Vermeidungs- und</p>	<p>Die Zustimmung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Kompensationskonzept. Sie stellen auch einen wesentlichen Beitrag für eine stimmige Einbindung des baulichen Geschehens und der künftigen Nutzung in das dortige Orts- und Landschaftsbild dar.</p> <p>Allerdings weisen wir auch von naturschutzrechtlicher Seite auf die in obiger Stellungnahme des Fachdienstes Baurecht zum Thema Klimaschutz enthaltenen Anmerkungen zu Nr. 8.3 des Begründungsentwurfs hin, wonach die im betr. Begründungsentwurf angesprochene Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern, sich nach unserer Feststellung nicht im textlichen Teil zum Bebauungsplan wiederfinden lässt (auch nicht als Hinweis in Abschnitt III des textlichen Teils). Als Anregung bitten wir daher, diesbezüglich zu prüfen, ob statt lediglich einer Empfehlung hierzu in zeitgemäßer Weise doch eine verbindliche Festlegung getroffen werden könnte (was gegebenenfalls auch kompensatorisch berücksichtigungsfähig wäre). Wir würden es begrüßen, wenn im textlichen Teil eine Ergänzung vorgenommen werden könnte.</p>	<p>Der Vorhabenträger möchte so viel Dachfläche wie möglich mit einer PV-Anlage belegen. Eine verbindliche Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche steht in diesem Fall entgegen. Im Gegenzug soll die Stellplatzfläche durch Baumpflanzungen begrünt werden. Auf eine Festsetzung einer Dachbegrünung wird daher verzichtet.</p>
			<p><i>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Das Verfahren zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung kann von unserer Seite vorbehaltlich einer sachgerechten Berücksichtigung etwaiger artenschutzrechtlicher Belange und einer angemessenen Bewältigung der Eingriffsregelung im o. g. Sinne grundsätzlich mitgetragen werden.</p>	<p>Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz</p>	<p>14.02.2023</p>	<p>Die Planfläche liegt in der Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung Mudau Brunnen 2 und 3 und Mudbachgruppe Brunnen 1 und 2 der Gemeinde Mudau (Schutzgebietsverordnung vom 20.03.1985). Die Lage im WSG wurde in den Unterlagen benannt, auf die Beachtung der Verbote wurde hingewiesen. Es bestehen von Seiten der technischen Fachbehörde Grundwasserschutz Bedenken zum Vorhaben hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassungen. Es sind die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz sowie die Verbote des § 2, Abs. 1 und 2 der WSG-VO zu beachten (z. B. § 2 Abs. 1 Ziff. 5: das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist verboten (Öltanks! - Ausnahmen siehe WSGVO), § 2 Abs. 2 Ziff. 11: alle Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten).</p>	<p>Der Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIA sowie die Bedenken hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Wasserschutzgebietes befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen. Bereits jetzt ist eine Bebauung des Areals zulässig. Durch den Bebauungsplan</p>
			<p>Besonders hingewiesen wird auf § 2 Abs. 2: Ziff. 3: Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben, (...) ist verboten, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.</p>	<p>Die Hinweise zur Wasserschutzgebietsverordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Untergrundverhältnisse werden im Rahmen der Vorhabenplanung im Vorfeld einer Bebauung untersucht.</p>
			<p>Ziff. 4: Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen (...) ist verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist. Die Untergrundverhältnisse sind durch einen Fachgutachter zu vorgenannten Punkt vor Ausführung erster baulicher Maßnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Es sind dabei die durch die vorgesehene Bebauung erreichten Eingriffstiefen zu berücksichtigen. Neben Erkundungen durch den Gutachter sind zur Auswertung die hydrogeologischen Standortverhältnisse aus den Gutachten zur Schutzgebietsausweisung zu berücksichtigen. Diese können durch die untere</p>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wasserbehörde zur Verfügung gestellt werden. Mit der hydrogeologischen Beurteilung einhergehend ist für Abwasserleitungen eine Gefährdungsbeurteilung nach DWA A-142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ auszuführen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde zum Nachweis, dass die vorgenannten Verbote der WSG-Verordnung nicht berührt werden, vorzulegen. Sollte keine ausreichende, natürliche Deckschichtenmächtigkeit vorhanden sein, ist die Ausführung des Vorhabens entsprechend technisch anzupassen, ggf. kann ein Vorhaben in der bisherigen Planung bzw. unter Umständen gar nicht ausgeführt werden. Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, um ein Benehmen herzustellen.</p>	
			<p>Zu Kap. 6.1 „Oberflächenbefestigung“ in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird folgendes angemerkt: Das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers (...) ist verboten. Bei der Wahl des Belages muss eine Abwägung stattfinden, ob von den Flächen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Bei Flächen, durch deren Nutzung keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser zu befürchten ist, kann eine Versickerung über einen bewachsenen Oberboden erfolgen. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Auf Parkplatzflächen sollte eine Bewertung nach DWA M153 ausgeführt werden. Eine flächige Ableitung über einen bewachsenen Oberboden sollte, wenn entsprechend DWA M153 möglich, immer der Ableitung in den Kanal vorgezogen werden. Eine Freigabe durch die untere Wasserbehörde ist in den genannten Fällen notwendig. Die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen sollte durch Versickerung erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise zur Festsetzung Nr. 6.1 Oberflächenbefestigung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde bereits so formuliert, dass diese bei einer Gefährdung des Grundwassers nicht umzusetzen ist. Da der Bebauungsplan neben dem Sondergebiet auch ein Wohngebiet festsetzt und dieses ein geringeres Gefährdungspotential aufweist, wird an der Festsetzung festgehalten. Im Baugenehmigungsverfahren hat eine Bewertung nach DWA M153 zu erfolgen. Gem. DW M153 hat die Stellplatzfläche eines Einkaufszentrums ein hohes Gefährdungspotential. Demnach ist die Festsetzung zur Oberflächenbefestigung hier nicht anzuwenden.</p>
			<p>Die nachfolgenden Vorgaben sind allgemein zu beachten: Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen. Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdrreichwärmepumpen) ist nicht gestattet.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise zu Grundwassereingriffen und Grundwasserbenutzungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Grundwasserfreilegung ist bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten. Der bereits im textlichen Teil enthaltene Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer</p>	<p>14.02.2023</p>	<p>Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Hinweis: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.</p> <p>Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Flächenvorsorge, z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen • die Bauvorsorge, eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</p>	<p>Mit Schäden durch Starkregen oder auf das Gebiet einströmendes Außengebietswasser ist aufgrund der verhältnismäßig ebenen Topographie und der Lage im Ortsbereich nicht zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zur Eigenvorsorge bzgl. Starkregenereignissen befindet sich bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans.</p>
			<p>Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung</p>	<p>14.02.2023</p>	<p>Das geplante Sondergebiet/allgemeine Wohngebiet ist ordnungsgemäß zu entwässern. Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit, der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation, vorab zu überprüfen. Bei der Erschließung von neuen Siedlungsgebieten ist es ein zentrales wasserwirtschaftliches Ziel, eine nachhaltige und „naturnahe“ Entwässerung zu etablieren, bei der die kleinräumige Wasserbilanz auch nach der Erschließung derjenigen der unbebauten Fläche möglichst nahekommt. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere oberirdische offene Elemente der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Rückhalt und zur Ableitung von Regenwasser vorgesehen werden, da diese auch die Verdunstung fördern und damit Verdunstungskühle erzeugen. Gründächer sowie Grün- und Wasserflächen können beispielgebende Elemente einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sein. Erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer (Versickerung oder Direkteinleitung ins Oberflächengewässer), kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.</p>	<p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde anhand des Allgemeinen Kanalisationsplans durch das zuständige Ingenieurbüro überprüft. Das Plangebiet ist im AKP nicht entsprechend der geplanten Versiegelung berücksichtigt. Allerdings hat der Kanal in der Bahnhofstraße noch viel Kapazität frei (ca. 200 – 150 l/s) zzgl. einer kleinen Reserve). Nach Einschätzung des zuständigen Ingenieurbüros ist dies ausreichend. Der weiterführende Kanal ist gem. dem AKP unter Berücksichtigung des geplanten Gebiets Stöckig überlastet. Das Gewerbegebiet Stöckig soll in den nächsten 1-2 Jahren umgesetzt werden. Hierfür wurde für dieses Jahr bereits eine Kanalaufdimensionierung im Bereich der Dr. Humpert-Straße im Haushalt eingeplant. Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann daher sichergestellt werden.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	14.02.2023	Zum Bebauungsplan soll noch eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage und Prüfung dieses Gutachtens erfolgen.	Bezüglich der von dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Lärmmissionen durch Anlieferung und Kundenverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	14.02.2023	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Öffentliche Straßenflächen, die Zufahrt zu dem Gelände sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundsatz herzustellen. Es ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über mindestens auszugehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.	Die Gemeinde Mudau hat die ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen prüfen lassen. Die Löschwasserversorgung kann über drei Hydranten (Gartenweg 2, Scheidentaler Str. Kreisel, Bahnhofstr. 5) sichergestellt werden.
			Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlusschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können.	Die Hinweise zum Sperrvorrichtungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	03.02.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Begründung: Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsumfeld II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung (inkl. VKF-Erweiterung) eines großflächigen Einzelhandelsmarkts in zentraler Lage der Gemeinde Mudau geschaffen werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung der Grundversorgung, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von Wohnraum. Hierfür soll der bestehende Lebensmittelvollsortimenter von aktuell 1.160 qm VKF auf einem Grundstück direkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Bahnhofstraße mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm neu errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1 ha. Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ sowie eines allgemeinen Wohngebiets aufgestellt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt. Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bereits bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen“. Flächenbezogene regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wurde zum Entwurf die Verkaufsflächengröße durch den Vorhabenträger angepasst und daraufhin die Auswirkungsanalyse nochmals überarbeitet. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.635 m² sowie die überarbeitete Auswirkungsanalyse wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe nochmals angestimmt. Aufgrund der noch immer deutlichen Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots kann das Vorhaben von der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen werden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Regionalplanung wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft (GMA, April 2022). Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die raumordnerischen Ge- und Verbote (Zentralitäts-, Integrations-, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtungsverbot) eingehalten werden. Den gutachterlichen Einschätzungen kann von unserer Seite gefolgt werden. Die Verlagerung sowie VKF-Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im Kontext der Modernisierung wird als Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Grundversorgung erachtet. Somit greift unseres Erachtens im vorliegenden Fall die im Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung. Im Ergebnis stehen der vorliegenden Planung damit keine Belange der Regionalplanung entgegen.</p> <p>Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die regionalplanerische Zustimmungsfähigkeit des geplanten Vorhabens an den Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzung am Altstandort (um Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden) gekoppelt ist. Dies soll entsprechend im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Langengarten/Bahnhof – 2. Änderung“ erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis zum Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzung am Altstandort wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird aktuell das Bebauungsplanverfahren „Langengarten/Bahnhof – 2. Änderung“ durchgeführt. Bzgl. der Rückgabe der bestehenden Baugenehmigung laufen bereits Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer. Die Verzichtserklärung soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.</p>
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	03.02.2023	<p>Raumordnung Mit der vorliegenden Planänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines bereits im Umfeld des Plangebietes ansässigen Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden. Der bestehende Markt umfasst eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.160 m², mit dem Neubau soll eine Erweiterung auf 1.500 m² VKF vorgesehen werden, was eine Erweiterung um 340 m² bedeutet. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha in städtebaulich integrierter Lage im Hauptort von Mudau, welche im nördlichen Teilbereich durch Grünstrukturen geprägt ist. Der südliche Teil wird nach Abbruch der Vornutzung (Bau- und Brennstoffhandel) und Altlastensanierung derzeit als Lagerfläche (Brennholz, Bau- und landwirtschaftliche Maschinen) genutzt.</p>	<p>Die Beschreibung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wurde zum Entwurf die Verkaufsflächengröße durch den Vorhabenträger angepasst und daraufhin die Auswirkungsanalyse nochmals überarbeitet. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.635 m² sowie die überarbeitete Auswirkungsanalyse wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe nochmals angestimmt. Aufgrund der noch immer deutlichen Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtungsverbots kann das Vorhaben von der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen werden.</p>
			<p><u>Vereinbarkeit mit flächenbezogenen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans</u> Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellt. Belange der Raumordnung stehen insoweit nicht entgegen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u> Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, sind ferner die einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von Bedeutung. Zur Prüfung der Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (GMA, April 2022), welche zu folgenden Ergebnissen kommt:</p>	<p>Die Hinweise zur Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Vorgaben der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- <i>Konzentrationsgebot</i>: Der Gutachter kommt zu der Bewertung, dass die in PS 1.7.2.2 Z ERP verankerte Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung zum Tragen kommt, wonach Einzelhandelsgroßprojekte zu diesem Zweck auch außerhalb von Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Das Kleinzentrum Mudau ist durch eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffer und eine geringe Zentralität im Lebensmittelbereich gekennzeichnet, so dass noch Entwicklungsspielräume zum Ausbau der Nahversorgung gesehen werden. Eine Modernisierung des Lebensmittelmarktes wird als Beitrag im Sinne einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung betrachtet.</p> <p>- <i>Integrationsgebot</i>: Der Planstandort wird als integrierte Lage mit direktem Anschluss an die Wohnbereiche des Hauptortes von Mudau eingestuft. In der Ortsmitte oder an anderen Stellen im Ortsgebiet werden keine besser geeigneten Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter gesehen.</p> <p>- <i>Kongruenzgebot</i>: Laut Gutachten erstreckt sich das Einzugsgebiet des Planstandortes auf den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Mudau, was insbesondere mit der vergleichsweise isolierten Lage Mudaus zusammenhängt. Für den Verflechtungsbereich wird von einer Umsatzherkunft von ca. 90% ausgegangen, so dass das Kongruenzgebot ebenfalls eingehalten.</p> <p>- <i>Beeinträchtungsverbot</i>: Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche seien nicht zu erwarten. Neben anderen Anbietern in Mudau ist eine Umsatzumverteilung insbesondere in Buchen und Limbach zu erwarten, wo diese jedoch auf max. 2% beziffert wird.</p> <p>Die gutachterlichen Einschätzungen erachten wir als grundsätzlich nachvollziehbar. Der Standort Mudau befindet sich in vergleichsweise isolierter Lage, die nächsten Zentren mit relevanten Wettbewerbern befinden sich in Limbach (ca. 8 km Entfernung) und Buchen (ca. 15 km). Mit Blick auf die sich ergebenden Distanzen zu diesen Zentren erscheint die langfristige Sicherung der Versorgung vor Ort als wichtiges Ziel für die Kommune, um die Daseinsvorsorge vor Ort zu sichern, die örtliche Kaufkraft zu binden und Einkaufsverkehr zu reduzieren.</p> <p>Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² bewegt sich das Vorhaben aus unserer Sicht noch in einem für Lebensmittelvollsortimenter in ländlicher Lage üblichen Rahmen. Die gutachterlichen Ergebnisse, wonach sich in den nächstgelegenen Zentren keine erheblichen Wirkungen ergeben, können nachvollzogen werden und unterstreichen die Ausrichtung des Marktes auf die Standortgemeinde.</p> <p>Im Ergebnis wird die vorliegende Erweiterung somit mitgetragen. Wir weisen an der Stelle aber darauf hin, dass diese Zustimmung unter der Voraussetzung erfolgt, dass für den benachbarten Bestandsstandort des Marktes eine Lösung gefunden wird, welche eine zukünftige Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließt.</p> <p>Diesbezüglich liegt uns bereits der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Langgarten/Bahnhof – 2. Änderung“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor, wonach im betreffenden Bereich ein Mischgebiet festgesetzt werden soll, in welchem Einzelhandelsbetriebe insgesamt unzulässig sein sollen. Vor dem o. g. Hintergrund halten wir die Überplanung des Standortes auch für erforderlich. Ferner sollte bzgl. des bestandsgeschützten Marktgebäudes, auch mit Blick auf eine rechtssichere Überplanung, eine Verständigung mit dem Eigentümer über die Rückgabe der Baugenehmigung herbeigeführt werden.</p>	<p>Die Zustimmung zur gutachterlichen Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wurde zum Entwurf die Verkaufsflächengröße durch den Vorhabenträger angepasst und daraufhin die Auswirkungsanalyse nochmals überarbeitet. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.635 m² sowie die überarbeitete Auswirkungsanalyse wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe nochmals angestimmt. Aufgrund der noch immer deutlichen Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtungsverbots kann das Vorhaben von der höheren Raumordnungsbehörde mitgetragen werden.</p> <p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bzgl. der Rückgabe der bestehenden Baugenehmigung laufen bereits Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer. Die Verzichtserklärung soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan</u> Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ sowie ein kleineres allgemeines Wohngebiet vor und ist somit nicht aus dem gültigen FNP entwickelt. Die erforderliche Änderung wird laut vorliegender Planbegründung im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB durchgeführt.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eingeleitet.</p>
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	11.01.2023	<p>Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich an der Landesstraße L 523 im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund haben wir weder Einwände noch Anregungen hiergegen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	17.01.2023	<p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Im textlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich bereits eine entsprechender Hinweis zu Bodenfund mit Verweis auf die gesetzlichen Grundlagen. Der Anregung wird damit gefolgt.</p>
			<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	30.01.2023	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Geotechnik 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.</p>	<p>Die Hinweise zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen. Der im textlichen Teil enthaltene Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wird entsprechend der Anregung ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Röttone, welche am östlichen Rand des Plangebiets von anthropogenen Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Grundwasser</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen Mudau" (LUBW-Nr. 5). Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>	Der Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<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 (http://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>	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	30.12.2022	Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsumfeld II in Mudau bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
9.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Netze BW GmbH	02.02.2023	<p>Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Innerhalb Plangebietes befinden sich keine elektrischen Versorgungsleitungen der Netze-BW, Neckar Franken. Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen.</p> <p>Für die Stromversorgung des Sondergebiets Einzelhandel ist abhängig vom Leistungsbedarf eine kundeneigene Trafostation erforderlich. Ein entsprechender Standort kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanfragen festgelegt werden.</p> <p>Die Stromversorgung des allgemeinen Wohngebiets kann durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn seitens der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür geschaffen sind (Straßenbau).</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern</p>	Die Hinweise zur Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.
			<p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	
11.	Dt. Telekom Technik GmbH	26.01.2023	<p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich aktuell keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p>	Die Hinweise zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
12.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	IHK Rhein-Neckar	03.02.2023	<p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Mit Blick auf den Handel vertritt die IHK Rhein-Neckar folgende Grundsatzpositionen: Die IHK Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> • befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. • setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein. • setzt sich für die Erhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren mit ihrer Einzigartigkeit, Multifunktionalität und ihrem Ambiente ein. • setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. • setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. • Im Rahmen der Bauleitplanung steht für die IHK Rhein-Neckar immer der langfristige gesamtwirtschaftliche Nutzen im Vordergrund. <p>Die IHK Rhein-Neckar prüft als Träger öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche – die Innenstädte und Ortskerne – ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.</p> <p>Das Planvorhaben umfasst die Erweiterung und geringfügige Standortverlagerung eines bereits großflächigen Lebensmittelmarkts. Die maximale Verkaufsfläche soll 1.500 Quadratmeter betragen, was einer Verkaufsflächenenerweiterung von 340 Quadratmetern einhergeht.</p>	<p>Die Hinweise zur Verlagerung des Lebensmittelmarktes sowie die Ausführungen zur Auswirkungsanalyse werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Aufgrund der Lage und Größe des geplanten Vorhabens sind die raumordnerischen Zielsetzungen zu prüfen. Unsere Einschätzungen und Bewertungen dazu lauten (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentralitätsgebot: Der Gemeinde Mudau ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Als Kleinzentrum ist die Gemeinde für die Nahversorgung des Nahbereichs zuständig. Entsprechend dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar kann es für Einzelfälle gerechtfertigt sein, von der geltenden Bindung an das Zentrale-Orte-System abzuweichen und ausnahmsweise in Kommunen ohne zentralörtliche Funktion Einzelhandelsgroßprojekte zuzulassen, soweit dies mit der Erforderlichkeit für die verbrauchernahe Grundversorgung begründet ist. Gleichzeitig muss die Einhaltung der übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) belegt werden. Entsprechend der gutachterlichen Aussagen dient das geplante Vorhaben der Sicherung der qualitativen Nahversorgung. In der Gemeinde Mudau ist ebenfalls ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Die signifikante Erweiterung um knapp 30 Prozent dient dazu, den Markt an aktuelle Anforderungen anzupassen und somit die Sicherung der Grundversorgung langfristig zu gewährleisten. Somit könnte (unter der Voraussetzung, dass die weiteren raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden) das Zentralitätsgebot erfüllt werden. 	
			<ul style="list-style-type: none"> - Kongruenzgebot: Den maßgeblichen Verflechtungsbereich stellt bei diesem Vorhaben der Nahbereich der Gemeinde Mudau dar. Der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass 90 Prozent des generierten Umsatzes des Gesamtvorhabens aus diesem Einzugsgebiet stammen, sodass sich anhand des Orientierungswertes keine Verletzung des Kongruenzgebots ableiten lässt. - Beeinträchtigungsverbot: Systemgleiche Anbieter in integrierten Lagen rücken bei der Beurteilung von negativen städtebaulichen Auswirkungen in den Fokus. In Mudau ist ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, allerdings in Ortsrandlage. Die system-gleichen Märkte in Buchen profitieren von Agglomerationsstandorten. Den übrigen zentralen Versorgungsbereichen und Märkten in sonstige Lagen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung dienen, drohen aufgrund der Entfernung zum Planstandort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form eines Marktaustritts. - Integrationsgebot: Der bestehende und zukünftige Standort liegt in integrierter Lage Die verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Anbindung an den ÖPNV sind gegeben. 	
			<p>Zusammenfassende Beurteilung Die IHK Rhein-Neckar steht für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen und im gesamtwirtschaftlichen Interesse für funktionsfähige Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren. Diese beiden Ziele können in einem Spannungsfeld zueinanderstehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Sicherung der Nahversorgung und die Erhöhung der Versorgungsqualität bewerten wir positiv. Entscheidend für das Sondergebiet ist die Frage, ob mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters den innerörtlichen Gebieten Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Nach Prüfung der raumordnerischen Gebote teilt die IHK Rhein-Neckar die Einschätzung des Gutachters, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Standortgemeinde und das Umland zu erwarten sind. Zu-dem kann der Lebensmittelvollsortimenter damit langfristig an einem Standort bleiben, der im Einzelhandelskonzept dafür vorgesehen ist. Demnach sind aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	
14.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Waldbrunn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Limbach	26.01.2023	Seitens der Gemeinde Limbach werden keine Anregungen vorgetragen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Buchen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Eberbach	12.01.2023	Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Amorbach	13.01.2023	Seitens der Stadt Amorbach bestehen hinsichtlich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofsumfeld II" keine Bedenken. Anregungen werden nicht erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Oberzent		Von der Planung werden die Belange der Stadt Oberzent nicht berührt.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

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