

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM-WALLDÜRN

BETREFF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 – ÄNDERUNG – SANIERUNG HOFACKER II – 1. ÄNDERUNG

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2022

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	05.04.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Abwasserbeseitigung, Oberirdische Gewässer sowie Bodenschutz, Altlasten, Abfall • FD Forst • FD Gewerbeaufsicht • FD Gesundheitswesen • FD Straßen • FD ÖPNV • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wird zur Kenntnis genommen.
			Von Seiten des FD Gewerbeaufsicht wird darum gebeten, die durchgeführte Schallimmissionsprognose dem Bebauungsplanverfahren beizufügen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	05.04.2023	1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			2. Hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels verweisen wir auf die Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde.	Wird zur Kenntnis genommen.
			3. Umweltprüfung – Umweltbericht Für diese FNP-Änderung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich (vgl. Nr. 2 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung). Den bisher vorgelegten Unterlagen lag noch kein Entwurf eines Umweltberichts bei. Wir gehen davon aus, dass der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn die Umweltprüfung durchführen und dazu einen Umweltbericht erstellen wird, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Der Umweltbericht hat dabei unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten zu integrieren und entsprechend ihrer Relevanz darzustellen. Für die FNP-Ebene kann	Die Hinweise zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet. Als Umweltbericht wird auf den detaillierteren Umweltbericht aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>hierbei auch eine redaktionell zusammenfassende Darstellungsweise der Inhalte gewählt werden. Dabei kann aus unserer Sicht entsprechend auf die Erkenntnisse der Umweltprüfung zu dem parallel bei der Gemeinde Hardheim im Verfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren „Sanierung Hofacker B II“ zurückgegriffen werden. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass verkehrs- und gewerbebedingte Geräuschemissionen (vgl. Nr. 7.5 der städtebaulichen Begründung) als Umweltbelang im Umweltbericht ebenfalls angesprochen werden sollten [Lärmemissionen als mögl. Umweltauswirkung nach Nr. 2 b) cc) der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB]. Zu dem inhaltlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind darüber hinaus aufgrund der deutlich vorgeprägten Innenbereichslage keine spezielleren bzw. keine über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.</p>	
			<p>Zu weiteren inhaltlichen Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Soweit noch nicht geschehen, ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Verfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung bei der ortsüblichen Bekanntmachung zu § 3 Abs. 2 BauGB ergänzend darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p>4. Klimaschutz 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 in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB zudem über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. In dem aktuell vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung zur FNP-Änderung wird der Klimaschutz zwar in Nr. 7.3 angesprochen; der Belang wird aber in der Hauptsache auf das örtliche Kleinklima bezogen. Dies steht hier jedoch nicht allein im Vordergrund. Es wäre daher für die FNP-Ebene zumindest wünschenswert, wenn verschiedene Punkte angedachter klimabezogener Einzelmaßnahmen, die sich mit dem parallel geführten Bebauungsplan verwirklichen lassen werden, ergänzend angesprochen werden könnten. Damit könnte eine verstärkte Berücksichtigung des globalen Klimaschutzes im Planungsprozess verdeutlicht werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um Aussagen zu klimabezogenen Einzelmaßnahmen, die sich mit dem parallel geführten Bebauungsplan verwirklichen lassen, ergänzt. Dies betrifft insbesondere Pflanzgebote (Bäume, Dachbegrünung) welche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zudem besteht die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und auf Parkplätze mit über 35 Stellplätzen.</p>
			<p>Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch vorzulegenden Umweltbericht auch aus umweltspezifischer Sicht auf den generellen Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel eingegangen wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	05.04.2023	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> 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 planungsrechtlichen Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn. Nach geltender Rechtslage wäre zu dem FNP-Änderungsverfahren an sich eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erforderlich, die eine diesbezügliche Beurteilung zulässt. Im vorliegenden Fall kann zum Artenschutz entsprechend den Ausführungen in Nr. 7.2 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung aus unserer Sicht der noch zu erstellende Fachbeitrag Artenschutz für den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Sanierung Hofacker B II“ der Gemeinde Hardheim herangezogen werden. Eine gutachterliche Aussage zum Artenschutz kann für die FNP-Ebene aus unserer Sicht dann als entsprechend überschlägige Zusammenfassung bzw. als ausdrücklicher, redaktionell hervorgehobener Abschnitt in dem noch vorzulegenden Umweltbericht erfolgen (oder gegebenenfalls auch als Anlage beigelegt werden). Es muss dabei insoweit in den Unterlagen deutlich werden, dass für die nachgelagerte Ebene keine unüberwindlichen Planungshindernisse verbleiben werden.</p>	Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung der Begründung und des Umweltberichts beachtet.
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu den unter oben angesprochenen Artenschutzbelangen kann nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Nach einer ersten überschlägigen Betrachtung gehen wir momentan davon aus, dass für die FNP-Ebene voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Ausnahme- oder Befreiungserfordernisse zu erwarten sein werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<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> Auch auf der FNP-Ebene ist die Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in zumindest grundsätzlicher Weise im Hinblick auf die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu thematisieren. 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). Der Ausgleich soll dabei durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. In den aktuell vorliegenden FNP-Unterlagen sind derzeit noch keine ausdrücklichen Hinweise zu der Bewertung der neuerlichen Eingriffe und der letztendlichen Bewältigung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs enthalten. In dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren liegt der Fokus der Betrachtung auf der Schaffung neuer zusätzlicher Baurechte, die insoweit über den vorhandenen baulichen Bestand hinausgehen. Wir gehen davon aus, dass im Rahmen der</p>	Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet. Im Umweltbericht sind hierzu folgende Aussagen enthalten: <i>„Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für das Plangebiet eine Bestandsbewertung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden durchgeführt. Auf der Grundlage der geplanten Maßnahmen mit der Begründung eines Großteils neuer Dachflächen und der vorgesehenen Anpflanzungen entsteht im Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Überschuss gegenüber der Bestandssituation. Beim Schutzgut Boden entsteht ein rechnerisches Defizit, das durch Anrechnung des Biotopwertüberschusses kompensiert wird. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Ergebnissen der Prüfung nicht erforderlich.“</i>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Umweltprüfung hierzu noch entsprechend klärende Aussagen ergänzt werden. Für die FNP-Ebene wäre das wesentliche Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung aus dem Bauabwägungsverfahren darzustellen oder zumindest eine entsprechende fachgutachterliche Einschätzung vorzunehmen. Für die FNP-Ebene muss dabei deutlich werden, dass der Kompensationsbedarf durch Maßnahmen im nachgelagerten Verfahren zu bewältigen sein wird. Es bietet sich für die FNP-Ebene auch hier entsprechend an, die betreffenden Erläuterungen oder Prognosen innerhalb des Umweltberichts zu verorten oder als Anlage dazu auszuführen. Um eine Ergänzung der FNP-Unterlagen wird gebeten.</p>	
			<p><i>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Bei entsprechender Ergänzung der Verfahrensunterlagen dürften für die FNP-Ebene nach unserer derzeitigen Einschätzung (vorbehaltlich weitergehender Erkenntnisse im Verfahren) keine unüberwindbaren Planungshindernisse zu erwarten sein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	05.04.2023	<p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Bereich ist bereits großflächig versiegelt. Im Rahmen der Erarbeitung eines Umwelt-Berichtes ist das Schutzgut Grundwasser und die Auswirkungen der Maßnahme auf dieses zu berücksichtigen. Es ergeben sich keine grundsätzlichen gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wo ohne Gefährdung für das Grundwasser möglich, sollte eine flächige Ableitung über einen bewachsenen Oberboden, wenn entsprechend DWA M153 möglich, immer der Ableitung in den Kanal vorgezogen werden. Die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen sollte durch Versickerung erfolgen. Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans und sind in nachgelagerten Verfahren zu beachten.</p>
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	05.04.2023	<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Folgendes ist einzuhalten: 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 Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans und sind in nachgelagerten Verfahren zu beachten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</p> <p>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.</p>	
2.	Verband Region Rhein-Neckar	05.04.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns den mit uns abgestimmten Stellungnahmen der höheren Raumordnungsbehörde vom 23.03.2023 vollumfänglich anschließen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	23.03.2023	<p>Raumordnung</p> <p>Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ertüchtigung und Neuausrichtung des Einkaufszentrums „Erfapark“ und die ergänzende Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese bislang teils als Sonderbaufläche dargestellt, teils als gemischte Baufläche. Eine Ausweitung der Sonderbaufläche mit einer Zweckbestimmung „Versorgungszentrum“ ist vorgesehen.</p> <p>Das Vorhaben bildet einen Baustein der Strategie zur funktionalen Aufwertung und Belebung der Ortsmitte Hardheims und stimmt, wie in der Planbegründung dargelegt, mit zentralen Zielsetzungen des interkommunalen Einzelhandelskonzepts für den GVV Hardheim-Walldürn überein, welches in den Jahren 2021/22 fortgeschrieben wurde.</p> <p>Der Standort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept definierten, zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund dortiger Leerstände ist es ein Ziel der Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zurück in den Ortskern zu holen. Hierbei spielt eine Belebung des derzeit untergenutzten Erfaparks eine besondere Rolle. Diese kommunale Entwicklungsstrategie ist städtebaulich nachvollziehbar und ausdrücklich zu begrüßen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><u>Vereinbarkeit mit den flächenbezogenen Vorgaben der Raumordnung</u></p> <p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist der betreffende Bereich als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt, darüber hinaus zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben insoweit nicht entgegen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Vereinbarkeit mit den einzelhandelsbezogenen Belangen der Raumordnung</u> Laut Planbegründung soll durch eine Änderung des Bebauungsplans „Sanierung Hofacker II“ für den Bereich des Erfaparks und dessen räumliches Umfeld eine Verkaufsflächenbeschränkung auf max. 4.300 m² festgesetzt werden. Sortimentsbezogen sollen im künftigen Erfapark (inkl. Erweiterung durch Lebensmittelmarkt) 2.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke, 1.000 m² für Drogerie- und Apothekenwaren und 2.000 m² für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sein. Somit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 III BauNVO, für den die raumordnerische Verträglichkeit im Sinne der Plansätze 3.3.7 Z bis 3.3.7.2 Z des Landesentwicklungsplans 2002 bzw. 1.7.2.2 Z bis 1.7.2.5 Z des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nachzuweisen ist. Diesbezüglich wurde im Rahmen von Vorabstimmungen eine Auswirkungsanalyse (GMA, Oktober 2022) vorgelegt, deren Ergebnisse in der Planbegründung herangezogen werden. Demnach wird seitens des Gutachters von einer Einhaltung von Zentralitäts-, Kongruenz-, Integrationsgebot sowie Beeinträchtungsverbot durch das Vorhaben ausgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusammen mit Walldürn ist Hardheim regionalplanerisch als Unterzentrum festgelegt, so dass das Konzentrationsgebot erfüllt wird. - Der geplante Standort befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs wie auch innerhalb des regionalplanerisch definierten zentral-örtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte in der Gemeinde Hardheim. Ferner befindet sich der Standort innerhalb des im interkommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Das Integrationsgebot ist demnach erfüllt. - Entsprechend der gutachterlichen Prognose stammen ca. 87 % der voraussichtlichen Umsätze des geplanten Lebensmittelvollsortimenters und 75 % des vorgesehenen Drogeriemarktes aus dem GVV Hardheim-Walldürn. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente wurde dem Gutachten ein Nutzungskonzept mit einem Sonderpostenmarkt und ein Bekleidungsfachmarkt zugrunde gelegt. Der Gutachter geht sowohl für die einzelnen Nutzungen als auch in einer Gesamtbetrachtung von der Einhaltung des Kongruenzgebots aus. - Die gutachterliche Analyse der Umsatzverteilungseffekte kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten sind und das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird. <p>Dieser gutachterlichen Bewertung wurde im Rahmen eines Behördentermins am 16.11.2022 in Hardheim seitens der Unteren Baurechtsbehörde als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan, des Verbands Region Rhein-Neckar wie auch der höheren Raumordnungsbehörde zugestimmt. Demnach stehen der Planung auch keine einzelhandelsbezogenen Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Auf die betreffende Auswirkungsanalyse wird am Ende von Kapitel 5 der Planbegründung zwar verwiesen (S. 8), sie wurde aber im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht einbezogen. Dies sollte im Rahmen der Offenlage erfolgen.</p>	<p>Der Anregung zur Beifügung des Auswirkungsanalyse zu den Planunterlagen wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><u>Anmerkungen zur Darstellungssystematik</u> Gegenüber der aktuell nutzbaren Fläche im Bereich Erfapark ergibt sich laut Planbegründung eine Verkaufsflächenreduzierung um ca. 1.620 m² bzw. 27%, was seitens der Raumordnungsbehörden begrüßt wird und, wie bereits im Rahmen des Behördentermins am 16.11.2022 vorgebracht, eine wesentliche Rolle dabei spielt, das angedachte, durchaus hohe Flexibilität bietende Nutzungskonzept für das Bestandsgebäude des Erfaparks (2.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne nähere Konkretisierung für die Einzelsortimente) im Grundsatz mitzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	<p>RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	20.03.2023	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Geotechnik</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Hofacker B II, 1. Änderung" hat das LGRB mit Schreiben vom 08.10.2021 (Az. 2511 // 21-10295) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben: <i>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, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation und des Rötquarzits. Diese werden in der Osthälfte des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<i>Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i>	
			Boden 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise 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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Freiburg Abteilung 8 – Landesbetrieb Forst (ForstBW)	21.02.2023	Durch das o.g. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden forstfachliche und -rechtliche Belange nicht tangiert. Aus forstlicher Sicht bestehen gegenüber der FNP-Änderung daher keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
6.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	27.02.2023	Bau- und Kunstdenkmalspflege: Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Archäologische Denkmalpflege: Durch die Planungen ist in Hardheim ein archäologischer Prüffall betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 101449538) <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. <i>Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).</i> <i>Einer Bebauung des Areals kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.</i> Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Aussagen zum betroffenen archäologischen Prüffall werden in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter http://www.denkmalpflegebw.de/denkmaele/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html.</p>	<p>Die Empfehlung zu Voruntersuchungen wird zur Kenntnis genommen und in nachgelagerten Verfahren mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.</p>
			<p>Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.</p>	<p>Der Anregung wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gefolgt. Ein Verweis auf geltendes Recht ist nicht erforderlich. In der Regel wird auf Ebene der Bebauungsplanung auf § 20 DSchG hingewiesen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.	<i>Behandlung siehe oben.</i>
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.02.2023	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.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Polizeipräsidium HN FESSt-E-VK, Standort MOS	20.02.2023	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	20.03.2023	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	
			Gegen die Änderung (Sanierung Hofacker II – 1 Änderung) des Flächennutzungsplan 2030 der GVV Hardheim-Walldürn haben wir keine Einwände. Die Telekom ist von der Änderung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Netze BW GmbH	21.02.2023	Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
12.	Gebrüder Eirich Elektrizitätswerk		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Stadtwerke Walldürn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	MVV Energie AG	20.02.2023	Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen der MVV Energie AG verlegt. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände zu der geplanten Maßnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten Sie, uns im Flächennutzungsplan 2030, Änderung zum Bebauungsplan „Sanierung Hofacker II“ weiter zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
15.	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	17.02.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	IHK Rhein-Neckar	24.03.2023	Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar bewertet die Änderung des Flächennutzungsplan 2030 positiv.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar 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 zueinander stehen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung ist die IHK Rhein-Neckar gehalten, die gesamtwirtschaftlichen Interessen vor die wirtschaftlichen Einzelbelange zu stellen. Die Sicherung der Nahversorgung und die Erhöhung der Versorgungsqualität in der Nähe des Ortskerns, die Wiederbelebung von Leerständen für ein lebendiges Ortszentrums sowie die Umsetzung des interkommunalen Einzelhandelskonzepts bewerten wir anhand unserer Grundsatzpositionen zur Bauleitplanung positiv. Zudem wird mit dem Vorhaben eine Brachfläche im Innenbereich einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt, die zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt. Nach Einschätzung der IHK Rhein-Neckar ist es davon auszugehen, dass die Einhaltung aller raumordnerischen Belange nachgewiesen werden kann, was im parallelen Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	BUND – Kreisgruppe Neckar-Odenwald		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	NABU – Ortsgruppe Mosbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
20.	Gemeinde Ahorn	06.03.2023	Bezüglich des Flächennutzungsplanes 2030 - Änderung (Sanierung Hofacker II) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn beschlossen, dass keine Bedenken seitens der Gemeinde Ahorn bestehen und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Gemeinde Eichenbühl	23.03.2023	Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenbühl hat sich in seiner Sitzung vom 22.03.2023 mit der Änderung des Flächennutzungsplans Sanierung Hofacker II befasst. Es werden dazu von der Gemeinde Eichenbühl keine Anregungen und Einwände vorgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Gemeinde Hardheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Höpfingen	14.03.2023	Der Gemeinderat Höpfingen hat in öffentlicher Sitzung am 13.03.2023 über den Sachverhalt beraten und einstimmig zugestimmt. Es gibt seitens der Gemeinde Höpfingen hierzu keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Gemeinde Königheim	20.03.2023	Die Belange der Gemeinde Königheim werden von der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt, sodass seitens der Gemeinde Königheim keine Bedenken oder Einwände zum Vorhaben vorgebracht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Kulsheim	28.03.2023	Von Seiten der Stadt Kulsheim werden zur geplanten Änderung keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Gemeinde Rosenberg	28.02.2023	Seitens der Gemeinde Rosenberg werden keine Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.	Markt Schneeberg	01.03.2023	Der Markt Schneeberg hat keine Anregungen zur vorgelegten Flächennutzungsplan 2030 – Änderung (Sanierung Hofacker II – 1. Änderung). Außerdem möchten wir Ihnen noch mitteilen, dass wir eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich halten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
28.	Stadt Amorbach	07.03.2023	Seitens der Stadt Amorbach bestehen hinsichtlich der Änderung zum Bebauungsplan Hofacker II im Bereich des Flächennutzungsplanes 2030 keine Bedenken. Anregungen werden nicht erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.	Stadt Buchen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
30.	Stadt Miltenberg	22.02.2023	Zum o.g. Bauleitplanverfahren werden seitens der Stadt Miltenberg keine Einwendungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
31.	Stadt Ravenstein	06.03.2023	Die Stadt Ravenstein hat keine Einwände oder Anregungen zu oben genanntem Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Stadt Tauberbischofsheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
33.	vVG Tauberbischofsheim-Großbrinderfeld-Königheim-Werbach		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
34.	GVV Osterburken	17.02.2023	Seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Osterburken bestehen keine Bedenken bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans 2030. Es werden keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
35.	Stadt Walldürn	09.03.2023	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Das Vorhaben liegt laut Planunterlagen im Bereich des gemeinsamen interkommunalen Einzelhandelskonzeptes des GW Hardheim-Walldürn.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.	vVG Erfal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

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