



Stadt

**Walldürn**

Neckar-Odenwald-Kreis

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Raiffeisen Baucenter“

gemäß § 12 BauGB, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Walldürn

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 04.07.2016

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Einzelhandelskonzeption	4
4.4	Schutzgebiete	7
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Standortalternativenprüfung	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	10
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz	13
7.4	Immissionen	14

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die ZG Raiffeisen eG plant für den am Standort ansässige Raiffeisenmarkt eine neue Marktausrichtung. Zukünftig sollen hier nur noch Baustoffe verkauft werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Da das Plangebiet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, ist die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausrichtung des Marktes zu ermöglichen.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 2.750 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann u. A. von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Walldürn.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 3936/4, 3937, 3944/2 und 3944/5.

Die Größe des Plangebietes beträgt 8.406 m<sup>2</sup>.

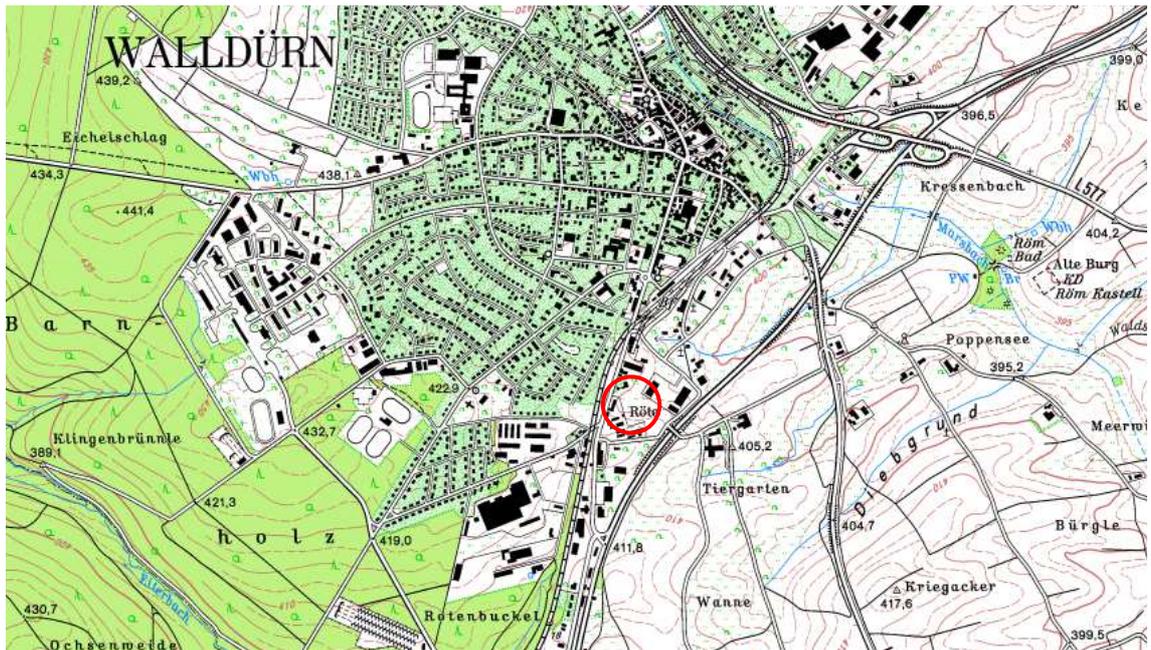


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude des bestehenden Raiffeisenmarktes sowie die dazugehörigen Park- und Lagerplätze. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Grün- bzw. Freiflächen befinden sich lediglich im südlichen Bereich auf Flst. Nr. 3944/5.

Das Plangebiet liegt zwischen der Buchener und der Wilhelm-Röntgen-Straße und ist von der Buchener Straße aus erschlossen.

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, es befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Walldürn ist im Regionalplan als kooperierendes Unterzentrum zusammen mit Hardheim ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans entlang der B27: Meckesheim – Waibstadt – Aglasterhausen – Mosbach – Seckach – Buchen – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim). Die Gemeinde zählt laut Landesentwicklungsplan von 2002 zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Nach den Vorgaben des Regionalplans ist auf Walldürn als Teil einer Entwicklungsachse und aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion die weitere Gewerbe- und Siedlungsentwicklung zu lenken, soweit dies der Landschaft zuträglich ist. Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“ als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Laut den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung hat sich bei der gewerblichen Entwicklung in Gemeinden ohne ausgewiesenen Schwerpunkt, der Bedarf vorrangig an den örtlichen Betrieben zu orientieren. Die Flächen sollen unmittelbar an die bestehende Bebauung anknüpfen und so die Zersiedlung des Freiraums eindämmen und zu einer wirtschaftlichen Auslasten vorhandener Infrastruktur beitragen. Die geplante gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des Plangebiets entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

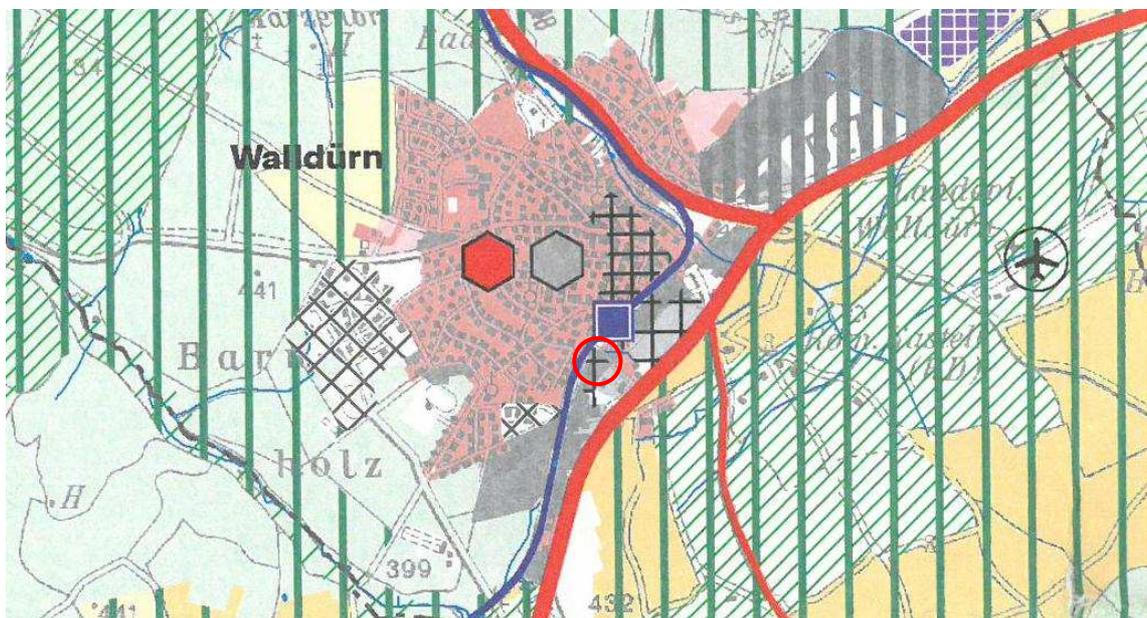


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Walldürn bildet zusammen mit den Gemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan „Raiffeisen Baucenter“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 kann demnach ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

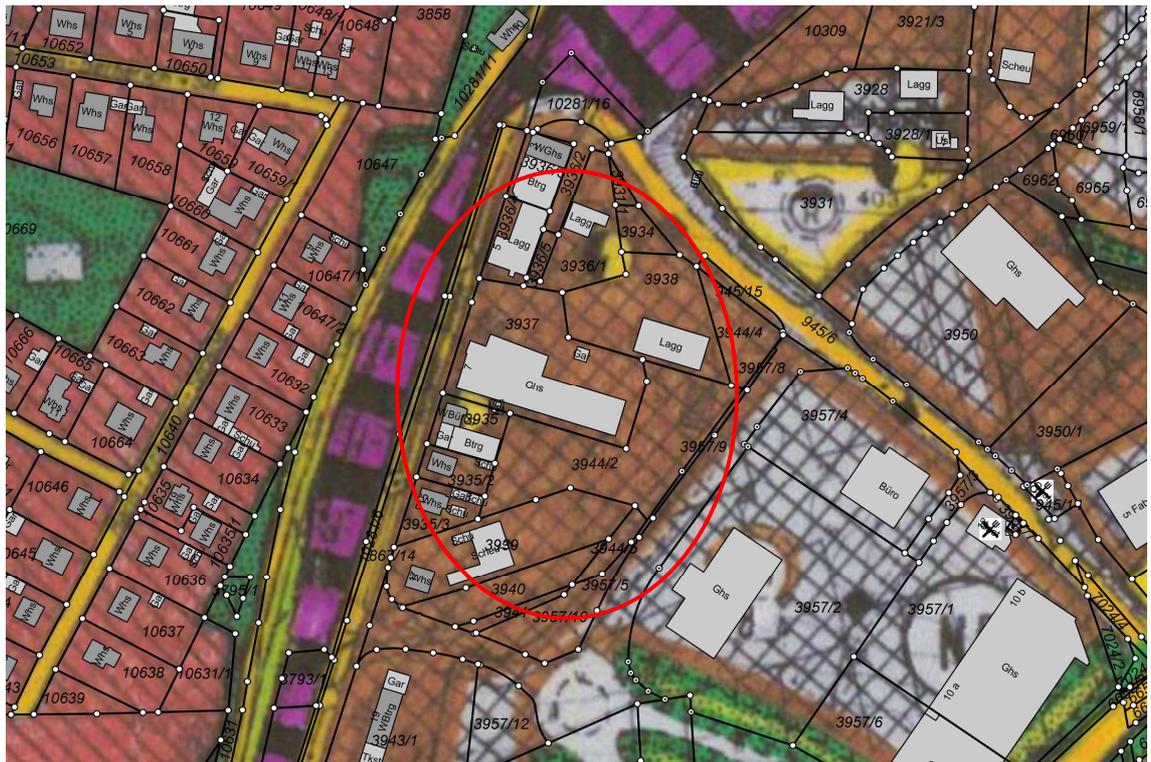


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3 Einzelhandelskonzeption

Im März 2011 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, vom GVV Hardheim-Walldürn mit der Erarbeitung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Hintergrund der Beauftragung war, neben der Fortschreibung des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar, die Beurteilung diverser Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben in Walldürn und Hardheim.

Die Untersuchung im Zuge der Erstellung der Einzelhandelskonzeption hat folgendes Ergebnis:

Räumlich ist für den Einzelhandel in der Stadt Walldürn neben dem Bereich der Einkaufsinnenstadt (Bereich Obere/ Untere Vorstadtstraße, Adolf-Kolping-Straße, Hauptstraße) eine Häufung v. a. in den Gewerbegebietslagen Otto-Hahn-Straße/Wilhelm-Röntgen-Straße/Neue Alzheimer Straße und Buchener Straße festzustellen.

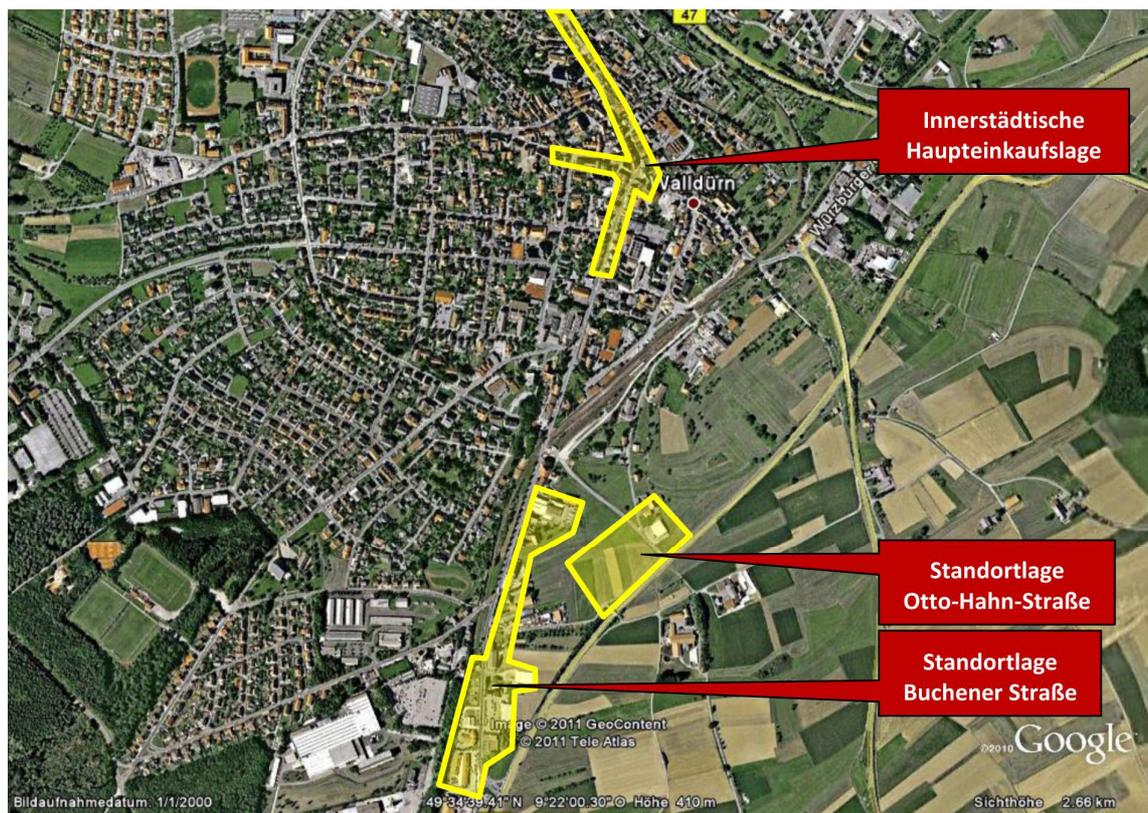


Abb. 4 Wesentliche Einkaufslagen in der Stadt Walldürn (Quelle: Interkommunale Einzelhandelskonzeption, CIMA)

Für den **kurzfristigen Bedarf**, der gemessen an der Anzahl der Betriebe, der Verkaufsfläche sowie der Umsatzleistung den Schwerpunkt in Walldürn darstellt, kann eine recht hohe Angebotsintensität festgehalten werden, wobei insbesondere auf einen starken Besatz mit Betrieben im Lebensmittelbereich, geprägt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Metzger), spezialisierte Anbieter (Getränkemärkte etc.) sowie insb. größere Lebensmittelmärkte hinzuweisen ist.

Der **mittelfristige Bedarfsbereich** ist hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Umsatzleistung deutlich schwächer vertreten. Hier sind vor allem Betriebe im Bekleidungssegment neben weiteren Fachgeschäften, bspw. in den Bereichen Heimtextilien, Bücher oder Spielwaren zu benennen.

Innerhalb des **langfristigen Bedarfsbereichs** sind hinsichtlich der Verkaufsfläche insbesondere die Fachmärkte in den Segmenten Bau- und Gartenfachmarkt (ZG Raiffeisenmarkt, Sonderpostenmarkt, Blumenhaus Kaufmann etc.) sowie in weiteren Segmenten (bspw. Zweirad Kreis, Elektro- und Küchenfachmarkt Küchen-Duo, Connys Hauswaren) ansässig. Die Betriebsstruktur wird ergänzend durch Fachgeschäfte (bspw. im Bereich Glas/ Porzellan, Elektrowaren, Optik, Uhren/ Schmuck) geprägt.

Hinsichtlich der Anzahl der Betriebe besitzt der Versorgungskern/Zentralörtliche Standortbereich mit knapp 40 % der Betriebe noch einen gewissen Stellenwert innerhalb der Gesamtstadt Walldürn. Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt liegt demgegenüber bereits heute mit ca. 60 % eindeutig auf Standortlagen in Gewerbe- und Sondergebietslagen.

Setzt man den Verkaufsflächenbestand des Walldürner Einzelhandels ins Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Walldürn ein Wert von 1,84 m<sup>2</sup> je Einwohner. Auf den Non-Food-Bereich entfallen ca. 1,28 m<sup>2</sup> je Einwohner (Bundesdurchschnitt: ca. 0,8 - 0,9 m<sup>2</sup>).

Aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Buchen und Tauberbischofsheim sowie der überregionalen Wettbewerbssituation, welche auch durch die Städte Würzburg und Aschaffenburg beeinflusst wird, werden auch künftig realistischerweise Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn auftreten. Mit der Gegenüberstellung der Umsätze mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina wird die regionale Kaufkraftabschöpfung durch den ortsansässigen Einzelhandel verdeutlicht. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, so fließt Kaufkraft aus dem Umland in die Standortkommune hinzu, so dass die Gesamtumsatzleistung über der rechnerischen Kaufkraft liegt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland.

In der Gegenüberstellung des Umsatzes mit der Kaufkraft in den Kommunen in den kooperierenden Unterzentren Hardheim/Walldürn ergibt sich in Walldürn eine Handelszentralität von ca. 85 % und in Hardheim von ca. 86 %.

Innerhalb der verschiedenen Einzelhandelsbranchen sind deutliche Unterschiede festzustellen.

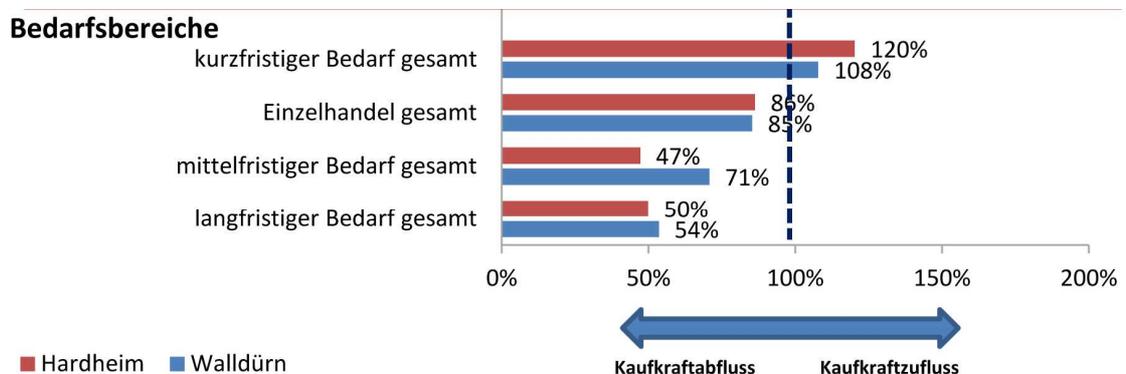


Abb. 5 Handelszentralität in den in den kooperierenden Unterzentren Hardheim und Walldürn (Quelle: Interkommunale Einzelhandelskonzeption, CIMA)

Unter Zugrundelegung von branchenüblichen Flächenleistungen ergibt sich somit für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband ein Verkaufsflächenpotenzial von rund 5.900 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf

- den kurzfristigen Bedarf ca. 1.400 m<sup>2</sup> VK
- den mittelfristigen Bedarf ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK
- den langfristigen Bedarf ca. 2.900 m<sup>2</sup> VK.

Differenziert nach Kommunen ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial für

- die Stadt Walldürn von ca. 3.700 m<sup>2</sup> VK

- die Gemeinde Hardheim von ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK.

Entsprechend der Ausgangssituation wurden für die einzelnen Branchen die Entwicklungsperspektiven ermittelt. Demnach ergibt sich im Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenmarktbedarf für das Gesamtgebiet nur noch ein geringes Entwicklungspotenzial.

### **Fazit**

Bei der aktuellen Planung der ZG Raiffeisen eG handelt es sich um eine Neuausrichtung vom typischen Raiffeisenmarkt, mit nur einem untergeordnetem Angebot für den Bau- und Heimwerkerbedarf, hin zu einem reinen Markt für Bau- und Heimwerkerbedarf. Zentrenrelevante Sortimente sollen künftig nicht mehr geführt werden.

Das Gutachten zeigt, dass Walldürn im Non-Food-Bereich zwar einen hohen Verkaufsflächenbestand im Vergleich zum Bundesdurchschnitt aufweist, aber auch, dass im Bereich des langfristigen Bedarfs ein hoher Kaufkraftabfluss von 46 % zu verzeichnen ist.

Es wird daher davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den GVV und die umliegenden Gemeinden zu erwarten sind und das Vorhaben somit dem Ergebnis der Einzelhandelskonzeption entspricht.

## **4.4 Schutzgebiete**

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

# **5. Plankonzept**

## **5.1 Vorhabensbeschreibung**

Der bestehende Raiffeisenmarkt gliedert sich in 3 Geschäftsbereiche: den Raiffeisenmarkt (Verkauf von Artikeln für Haus und Garten, Heimtiere, regionale Lebensmittel, Berufs- und Freizeitkleidung), die Vermarktung (Umschlag, Lagerung und Vermarktung von geerntetem Getreide) und die pflanzliche Produktion (Verkauf von Saat- und Pflanzgut, Dünge- und Pflanzenschutzmittel, landwirtschaftliche Bedarfsartikel).

Durch die Umnutzung sollen zukünftig nur noch Baustoffe und Werkzeuge für den Hoch- und Tiefbau, den Garten- und Landschaftsbau, den Innenausbau sowie Dach und Fassade verkauft werden. Dazu gehören z.B. Fliesen mit Zubehör, Türen und Garagentore und lose Schüttgüter wie Sand, Kies, Schotter etc..

Witterungsunempfindliche Waren und Schüttgüter sollen im Außenbereich auf Lagerflächen südlich und östlich des Gebäudes gelagert werden. Im Bereich des jetzigen ZG Raiffeisen-Lagerhauses auf Flst. Nr. 3936/4 soll, nach dessen Abbruch, eine weitere Lagerfläche für Baustoffe entstehen.

Die Anlieferung soll ausschließlich per LKW erfolgen. Die Waren werden im Bereich der überdachten Ladezone abgeladen und in der neuen Halle oder auf den umgebenden

Freiflächen z.T. in frei stehenden Regalen gelagert. Ein kleiner Teil, z.B. Werkzeuge und Kleinteile, werden in die Verkaufs- und Ausstellungsbereiche verteilt.

Die Abholung erfolgt mit Fahrzeugen unterschiedlicher Art wie PKW, Hänger, Lieferwägen, LKW.

## **5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

Zur Entlastung der Anwohner entlang der Buchener Straße und zur Sicherung eines reibungslosen Ablaufs innerhalb des Plangebiets, soll die Zufahrt von der Buchener Straße aus, die Abfahrt südlich über eine neue Ausfahrt auf die Wilhelm-Röntgen-Straße erfolgen.

Die technische Ver- und Entsorgung kann über die bestehenden Leitungsnetze im Umfeld der ZG Raiffeisen erfolgen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher getrennt über die bestehenden Leitungsnetze.

## **5.3 Standortalternativenprüfung**

Da die ZG Raiffeisen eG im Plangebiet bereits einen Raiffeisenmarkt betreibt und diesen lediglich neu ausrichten möchte, kommen anderweitige Standortalternativen nicht in Frage.

# **6. Planinhalte**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

## **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu Wohnbebauung werden Anlagen die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

Entsprechend der Interkommunalen Einzelhandelskonzeption des GVV Hardheim-Walldürn und aufgrund der nicht zentralen Lage werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Gemeinsamen Sortimentsliste der kooperierenden Unterzentren Walldürn und Hardheim“ ausgeschlossen. Die zentrenrelevanten Sortimente werden aber untergeordnet auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bis maximal 100 m<sup>2</sup> zugelassen.

Das Gewerbegebiet soll lediglich dem Raiffeisen Baucenter und damit dem Verkauf und der Lagerung von Werkzeugen und Baustoffen dienen. Deshalb werden die im GE-

Gebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des bestehenden hohen Versiegelungsgrads und der geplanten Nutzung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,9 festgesetzt.

Aufgrund der Lage inmitten bestehender Bebauung wird die Gebäudehöhe über die Ausweisung einer Traufhöhe von maximal 10,5 m und einer Firsthöhe von maximal 12,0 m begrenzt. Dadurch soll die Einbindung in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Aufgrund des geplanten großvolumigen Baukörpers wird eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 90 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Das Baufeld umfasst dabei lediglich den Bereich des Verkaufs- und Ausstellungsgebäudes und des geplanten überdachten Lagers. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Großteil der Flächen nur als Stellplätze, Fahr- und offene Lagerflächen genutzt werden.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um eine möglichst flexible Anordnung zu ermöglichen.

### **Grünflächen**

Am südlichen Plangebietsrand wird eine Teilfläche des Flst. Nr. 3944/5 als Privatgrün festgesetzt.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

### **Pflanzgebote**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden 3 Einzelpflanzgebote für Hochstämme an der Ostgrenze des Plangebiets festgesetzt. Damit soll einerseits das Plangebiet

eingegrünt, andererseits die entstehenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften. Zur Einbindung des Plangebiets in die Umgebungsbebauung werden daher insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Dächern, Werbeanlagen und Einfriedigungen aufgenommen.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Hinblick auf die erforderlichen Bauformen für die geplante Nutzung, werden im Baugebiet alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 - 40° zugelassen.

Um dem Klimaschutzgedanken Rechnung zu tragen, ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig. Die Beschichtung muss geeignet sein, das Metall dauerhaft vor Korrosion zu schützen.

### **Werbeanlagen**

Zur Wahrung eines ruhigen Gesamtcharakters sind Werbeanlagen in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Zum Schutz der Nachbarschaft sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit wechselndem Licht sind unzulässig.

### **Einfriedungen**

Zur verträglichen Einbindung des Plangebiets sind Zäune bis max. 3,0 m Höhe sowie frei wachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist dabei nicht gestattet.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Eisenbahnbetrieb
- Immissionsschutz

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur Minimierung der Eingriffe werden deshalb entlang des Ostrands des Plangebiets an der bestehenden Böschung 3 Standorte für Einzelbaumanpflanzungen festgelegt.

Das Plangebiet ist bereits mit Gebäuden bebaut und bis auf Flst. Nr. 3944/5 beinahe vollständig versiegelt. Aufgrund dieser bestehenden Nutzungen sowie der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, können zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Lediglich beim Abbruch der bestehenden Gebäude können z.B. Fledermäuse betroffen sein. Der genaue Umfang und erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Tiere wurden in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung im weiteren Verfahren ausgearbeitet (s.u.).

### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

#### Europäische Vogelarten

Die im Gebiet und seinem Umfeld vorkommenden Vögel wurden durch eine Begehung erfasst bzw. abgeschätzt, welche Brutvogelarten auf Grund der angetroffenen Lebensraumstrukturen potentiell vorkommen können. 8 Vogelarten wurden tatsächlich angetroffen. 16 weitere Arten können 24 potentielle Brutvögel sein.

Im Bereich der Gebäude wurde erwartungsgemäß der Haussperling angetroffen, der gerne Strukturen an Gebäuden zum Brüten nutzt. Die Rabenkrähe wird nicht brüten. Sie ist eher als Nahrungsgast zu werten. Der Schwerpunkt der erfassten Arten lag in der südlichen Grün- bzw. Gehölzfläche, die Frei- und Bodenbrütern, aber sicher auch Höhlen- und Halbhöhlenbrütern Brutmöglichkeiten bietet.

Die Rote Liste bewertet 17 der Vogelarten mit c4. Das heißt, es gibt bei ihnen keine deutlichen Bestandsab- oder -zunahmen und sie sind auch nicht sehr selten. Sieben Arten stehen auf der Vorwarnliste und werden deshalb mit b3 bewertet. Bei den an sich

nicht seltenen Arten sind starke Bestandsabnahmen oder starke Arealverluste zu beobachten.

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch Umsetzung der Planung eintreten, wird mit Verweis auf den § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gehölze vor Beginn der Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen sind. Die krautige Vegetation der bestehenden Grünflächen ist ebenfalls bis Ende Februar zu mähen. Bis zum Baubeginn sind die Grünflächen alle zwei Wochen zu mulchen. Zudem sind Abrissarbeiten ebenfalls in die Zeit von Oktober bis Februar zu legen. Alternativ können zur Brut geeignete Strukturen an den Gebäuden in diesem Zeitraum unbrauchbar gemacht werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Zuerst wurde für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Bebauungsplanes bzw. des Vorhabens in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt. Nach der Begehung des Gebiets wurde auch geprüft, ob es im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt.

Für die meisten Arten konnte in dieser Abschichtung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen bzw. dass sie von den Wirkungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Die Zauneidechse und die Artengruppe der Fledermäuse müssen aber näher betrachtet werden.

#### **▪ Reptilien**

Die Zauneidechse ist im Bereich in dem der Geltungsbereich liegt nachgewiesen.

Die Art besiedelt ein weites Spektrum von sonnigen, warmen Habitaten. Die Grün- und Gehölzfläche im Süden des Geltungsbereiches entspricht aber nicht ihren Habitatansprüchen. Vor allem fehlen offene oder vegetationsarme Bodenflächen auf Böschungen, die für die Eiablage in Frage kommen. Die Fläche liegt zudem inselartig zwischen Straßen und großflächig überbauten und versiegelten Flächen.

Es wird ausgeschlossen, dass hier Zauneidechsen vorkommen.

#### **▪ Fledermäuse**

Bei einer Fledermausuntersuchung im Jahr 2010 wurden nur ca. 8 km entfernt im Wald an der L 518 Walldürn-Altheim 13 Arten nachgewiesen. Für mindestens fünf dieser offensichtlich im Naturraum vorkommenden Fledermausarten kann auf Grund ihrer Lebensraumansprüche nicht sicher ausgeschlossen werden, dass sie auch im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld vorkommen.

Die Breitflügelfledermaus bevorzugt Siedlungsgebiete als Lebensraum und nutzt Gebäudestrukturen wie Giebelbereich, Hausspalten, Zwischenböden und Fensterläden, als Sommerquartier und Wochenstube. Auch ihre Winterquartiere befinden sich oft in Gebäuden.

Das Graue Langohr ist ebenfalls an menschliche Siedlungen gebunden und nutzt Gebäude mit großen Dachböden bevorzugt als Sommerquartier und Wochenstuben.

Die Zwergfledermaus, die sehr variable Lebensraumsprüche aufweist, nutzt Spalten hinter Fassadenverkleidungen und Rollläden, auch von Neubauten, als Sommer- und auch als Winterquartiere.

Große und Kleine Bartfledermaus leben zwar bevorzugt in Wald- oder Waldrandgebieten, nutzen aber Gebäude, insbesondere Fassadenspalten, Fensterläden und Dachböden, auch als Sommerquartiere.

Alle fünf Arten können damit auch im Gebiet jagen oder zumindest auf ihrem Weg zum Jagdgebiet durchziehen.

Gebäudestrukturen die als Wochenstuben, Sommerquartiere und für Zwerg- und Breitflügelfledermaus auch als Winterquartier genutzt werden können, finden sich innerhalb des Geltungsbereiches am zentralen Hauptgebäude und an der alten Lagerhalle im Norden. Auch die Wohnhäuser, die Fachwerkscheune und die übrigen Lagerhallen außerhalb des Geltungsbereiches kommen als Fledermausquartiere in Frage.

Um zu vermeiden, dass für die Fledermäuse die Verbotstatbestände erfüllt werden, wird mit Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz im Bebauungsplan festgesetzt, dass Abrissarbeiten im Zeitraum Oktober bis Ende März vorzunehmen sind. Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse Winterquartiere in abzureisenden Gebäuden haben, sind die Abrissarbeiten von einer fachkundigen Person zu begleiten. Die fachkundige Person prüft unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten, ob Fledermäuse in den Gebäuden hängen. Vorgefundene Tiere sind dann fachgerecht zu bergen und in geeignete, ggf. aufzuhängende Fledermauskästen umzusiedeln. Die fachkundige Person begleitet zudem die Abrissarbeiten solange, bis alle relevanten Strukturen entfernt sind und verfährt ggf. wie oben.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### **7.3 Klimaschutz**

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der Fläche durch den ZG Raiffeisenmarkt und der geringen Flächengröße innerhalb des Siedlungskerns werden die Art und der Umfang der Planung als nicht erheblich klimarelevant eingestuft.

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation, d.h. in diesem Fall ist das Gewicht als eher gering zu bewerten.

Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz. Die in Kap. 6 beschriebenen „klassischen städtebaulichen Festsetzungen“ führen bereits im vorliegenden Fall zu einer klimagerechten Bauleitplanung. Eine weitere Optimierung von Festsetzungen (z. B.

der Bauweise oder Stellung baulicher Anlagen) im Hinblick auf den Klimaschutz wird deshalb nicht für erforderlich erachtet.

Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II 1.2 festgesetzt, dass die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig ist. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen. Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

#### **7.4 Immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm erstellt, um die Immissionsverträglichkeit der geplanten Betriebsänderung im Hinblick auf die schutzwürdige Nachbarschaft zu prüfen.

Die an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen zu erwartenden Geräuschemissionen wurden nach den Bestimmungen der DIN ISO 9613-2 ermittelt und nach DIN 18005 sowie den strengeren Anforderungen der TA Lärm beurteilt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Durch den Betrieb des Baucenters werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzwürdigen Bestandsbebauung eingehalten. Das sogenannte ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm zur Berücksichtigung einer undefinierten gewerblichen Geräuschvorbelastung wird jedoch nicht erfüllt.
- Da im vorliegenden Fall für gewerblichen Nutzen und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, wurde in Absprache mit der Genehmigungsbehörde anstatt der geltenden Immissionsrichtwerte im westlichen reinen Wohngebiet die Bildung eines Zwischenwerts zur Würdigung der vorliegenden Gemengelage angenommen. Der Bebauungsplan, der das reine Wohngebiet festsetzt, stammt aus dem Jahr 1962. Aus heutiger Sicht ist diese Festsetzung, wenigstens in der ersten Häuserzeile westlich des Bahndamms, aufgrund des naheliegenden bereits bestehenden Gewerbes fraglich.
- Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Gebietscharakteristik der ersten Häuserzeile westlich der Bahntrasse, wurde die betreffende schutzwürdige Bebauung mit einem Zielwert von 55 dB(A) belegt, entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet. Damit bleibt der für eine Gemengelage theoretisch mögliche Wert von 60 dB(A) zur Tageszeit noch deutlich unterschritten. Durch die Zwischenwertbildung unterschreiten die Immissionen durch das Raiffeisen Baucenter den Zielwert um mindestens 6 dB, womit das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm auch im westlich gelegenen Wohngebiet erfüllt wird.
- Lediglich am Wohn- und Bürogebäude in der Buchener Straße 11 (MI) wird das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm durch das Baucenter nicht eingehalten. Im vorliegenden Fall ist die vorhandene Immissionsreserve von mindestens 1 dB ausreichend um die gewerbliche Vorbelastung insbesondere durch den Verbrauchermarkt ALDI zu berücksichtigen. Alle weiteren Gewerbeimmissionen (ESSO Tankstelle, REWE, LIDL, etc.) werden durch Gebäude abgeschirmt. Es kann

davon ausgegangen werden, dass auch die zukünftigen Immissionen durch den geplanten benachbarten NETTO-Verbrauchermarkt keine höhere Immissionsreserve erfordern, da für diesen Betrieb bereits andere schutzwürdige Bebauungen maßgeblich und zu beachten sind.

- Um die benötigte Immissionsreserve zu validieren, wurden die Flächen des geplanten Netto-Marktes im Süden und die Fläche des ALDI in Anlehnung an die DIN 18005 mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> belegt. Auch unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weiterhin unterschritten.
- Die Prüfung der nach TA Lärm ergänzend geltenden Beurteilungskriterien (Maximalpegel, Anlagenzielverkehr, tieffrequente Geräuschimmissionen) ergab keine Immissionskonflikte.
- Mit einer angesetzten Betriebszeit des Staplers auf dem Freilagergelände von 12 h ergibt sich mit einer 11-stündigen Öffnungszeit von 7-18 Uhr folglich keine zeitliche Beschränkung.

Die obige Beurteilung basiert auf dem Betrieb des Baustoffcenters inkl. Umsetzung der folgenden Maßnahmenempfehlungen.

- Voraussetzung für die Immissionsverträglichkeit eines unbeschränkten Betriebs des Raiffeisen Centers ist die Schließung der Rückwand des Regal-/Palettenlagers bis zu einer Höhe von mindestens 2,5 m.
- Weiterhin sind Fahrwege zu vermeiden und auf einen behutsamen Betrieb der Stapler zu achten um impulshaltige Geräusche, die z.B. beim schnellen Fahren ohne Last entstehen, zu verringern oder zu vermeiden.
- Ebenso sollte ein Schürfen des Radladers auf dem Asphaltboden, wie es beim Aufhalden der Schüttgüter passieren kann, weitestgehend vermieden werden. Darauf sind die Mitarbeiter hinzuweisen.

Entsprechend den Empfehlungen der Geräuschimmissionsprognose wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz der umgebenden Bebauung am westlichen Gebietsrand eine Schallschutzwand z.B. als Rückwand eines Regallagers zu errichten ist.

Die weiteren Empfehlungen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Betrieb umzusetzen.

Ein möglicher Immissionskonflikt wird somit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Vorgaben für das Genehmigungsverfahren hinreichend bewältigt.

Weitergehende Details können der Geräuschimmissionsprognose entnommen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den 27.09.2016

DIE STADT:

  
Markus Günther  
Bürgermeister

DER PLANFERTIGER :

  
IFK - INGENIEURE  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

**AUSFERTIGUNGSVERMERK :**

Der Inhalt dieser Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisen Baucenter“ auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 27.09.2016 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 26.10.2016

  
Günther  
-Bürgermeister-

