

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Salzlager" gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Offenlegung v. 16.02. - 16.03.2012

Träger öffentlicher Belange / Kirchliche Einrichtungen	Bedenken und Anregungen (stichwortartig)	Behandlungsvorschlag der Verwaltung (stichwortartig)
<p>Gemeinde Höpfigen Schr. v. 16.02.2012</p> <p>Polizeidirektion Mosbach Mail v. 20.02.2012</p> <p>Stadtwerke Walldürn Schr. vom 23.2.2012</p> <p>Stadt Buchen Schr. vom 28.02.2012</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Bei verkehrlichen Änderungen wird gebeten, die Polizeidirektion rechtzeitig zu informieren bzw. einen Verkehrsschaftertermin zu vereinbaren.</p> <p>Folgende Stellungnahme: Für den Bereich Energieversorgung sind folgende Versorgungsstrassen vorgesehen:</p> <p>Da die best. Trafostation auf dem Grundstück der Fa. Bonn durch die neue Salzhalle überbaut werden würde, muss diese neu positioniert werden. Der neue Standort wird bilateral zwischen der Fa. Salz-Bonn und den SWW festgelegt.</p> <p>Die daraus resultierenden Verlegungen der 20 kV Versorgungskabel im Bereich Boschstraße und Dreisteinheumatte erfolgen weiterhin als Ringleitung. Die 1 kV Kabel werden parallel im selben Graben mit verlegt. Die bestehenden Wasser- und Gasversorgungsleitungen im Bereich Boschstraße und Dreisteinheumatte werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert.</p> <p>Keine Bedenken</p>	<p>Sollten zusätzl. verkehrsrechtliche Anordnungen notwendig werden, wird die Polizeidirektion beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

1. Rainer Kreis, 1. stellv. Vorsitzender d. Pfarrgemeinderates
2. Helmut Hotzy, stellv. Vorsitzender des Stiftungsrates
3. Achim Dörr, Wallfahrtsausschuss

Einsichtnahme v. 29.02.2012

GVV Hardheim-Walldürn

vv. 6.03.2012

Landratsamt NOK Schr.v. 12.3.12

Fachdienst Baurecht

Durch die vorges. Höhe der geplanten neuen Salzhalle (21,00 m) wird das Stadtbild massiv beeinträchtigt, da man die ortsbildprägende Basilika nicht mehr in der jetzigen Dominanz von Höpfingen kommend erkennen kann. Es besteht Unverständnis, dass der Bau wie z.B. durch Gebäudeverbreiterung nicht niedriger geplant werden kann. Es wird darum gebeten eine Fotomontage zu erstellen, in welcher die Situation der geplanten Lagerhalle zur Ansicht der Basilika von Höpfingen kommend (Anhaltspunkt B27) dargestellt wird.

Nachdem durch das benannte Teilaufhebungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahren die Hinderungsgründe (Baulänge) für eine Genehmigung der dort geplanten Salzlagers ausgeräumt wurden, bestehen seitens der Baurechtsbehörde keine Bedenken, sofern bei der Bebauungsplanaufstellung einzuhaltende immissionsschutzrechtliche Aspekte Berücksichtigung finden.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Salzlager im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die zu überplanenden Teilflächen der Bebauungspläne Dreisteinheumatte und Spitzenacker II sollen aufgehoben werden. Die Teilaufhebung ist noch in einem separaten Aufhebungsplan darzustellen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung zur Bebauungsplanaufstellung ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB entsprechend darauf hinzuweisen, dass das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen wird.

Durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 wurde das Baugesetzbuch mit der Zielsetzung, den Klimaschutz im Bauplanungsrecht zu stärken, geändert. Die Ge-

Die rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Spitzenacker II und Dreisteinheumatte haben keine Höhenbegrenzungen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Höhe auf max. 21 m begrenzt. Eine Fotomontage wurde in Auftrag gegeben und wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen

Der Anregung ist entsprochen worden.

Die Teilaufhebung ist in einem separaten Aufhebungsplan dargestellt worden.

Der Anregung wird entsprochen.

Die Verwaltung wird die Anregung im Zuge der Veröffentlichung beachten

Der Anregung ist entsprochen worden.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

setzesänderung ist im jetzt vorliegenden Verfahren zu beachten.

Klimaschutz und Klimaanpassung müssen demnach in der Begründung zu Bauleitplänen wegen ihrer erheblichen Abwägungsrelevanz ausdrücklich thematisiert werden. Über die Anforderungen zu dem einzelnen Bebauungsplan hinaus regen wir für die Zukunft an, die grundsätzlichen Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung in einem integrierten Klimaschutz- und Energiekonzept auf Ebene der Stadt Walldürn zu konkretisieren und als städtebaulich maßgebende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.

Untere Naturschutzbehörde

Entgegen der Auffassung unter Teil E. Nr. 6 der Begründung kann das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung u. E. nicht mit Verweis auf das nachgelagerte baurechtliche Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Bebauungsplanfestsetzungen außer Betracht gelassen werden. Den artenschutzrechtlichen Maßnahmen würde es damit an einer ausreichenden rechtlichen Sicherung fehlen, so dass das Artenschutzrecht dem Bebauungsplan als Vollzugshindernis entgegenstehen und die Planung somit an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB scheitern würde. Die rechtliche Sicherung muss nach obergerichtlicher Rechtsprechung in geeigneter Form bereits auf Bebauungsplanebene erfolgen und nicht erst durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung. Demnach sind in die schriftlichen Festsetzungen sinngemäß folgende Bestimmungen aufzunehmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG):

- > Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, darf der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode (1.10. bis 28.02.) stattfinden.
- > Unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten am Dach und an der Außenwand sind für Greifvögel (Eulen, Turmfalken)

Der Anregung ist entsprochen worden.
Die Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

mind. 2 Nistkästen und für Fledermäuse mind. 5 Nistkästen an der Außenfassade des Lagerhallenneubaus anzubringen. Da es sich im vorliegenden Fall als Besonderheit um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, könnte insbes., das Anbringen der Nistkästen alternativ auch im Rahmen einer Ergänzung des Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB (unter Einbeziehung der Naturschutzbehörde) mit geregelt werden.

Wir empfehlen, den genaueren Anbringungsort und die Bauart der Nistkästen zu gegebener Zeit mit unserer Naturschutzfachkraft, Herrn P. Bussemer abzustimmen.

Die Ausgleichsverpflichtung nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG greift im beschleunigten Verfahren grundsätzlich nicht, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Entsprechend erübrigt sich demnach zwar das Erstellen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auch wenn kein Ausgleich für die entstehenden Eingriffe erforderlich wird, besteht jedoch bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB weiterhin die grundlegende Verpflichtung, insbes. die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei dem planerischen Interessenausgleich prinzipiell zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ebenso wird die Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen nicht ausgesetzt. Grundsätzliche Feststellung bezieht ebenso die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB mit ein; sie ist gleichfalls in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln. Dies wird im konkreten Fall als bedeutend erachtet, da ein nicht unerheblicher Versiegelungsgrad vorliegt und in der Planung keine Aussagen zu der bisher noch erkennbaren Ruderalfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplan-

Der Anregung ist entsprochen worden
Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.

Der Anregung ist entsprochen worden
Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

gebietes (überwiegend auf Flst.Nr. 11264/1) getroffen werden (könnte zumindest teilweise eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigung als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme vorgesehen werden?). Die vorliegende Planung sieht zudem an keiner Stelle die Ausweisung einer Grünfläche oder etwaiger Pflanzbindungen zur Begrünung vor. So könnten insbesondere geeignete Pflanzungen entlang der nördlichen Gebietsgrenze abschirmende Wirkungen gegenüber der Boschstraße und der im Anschluss gelegenen Siedlungsfläche entfalten; daneben wäre z.B. mit einer Fassadenbegrünung eine optisch gliedernde Wirkung für den mächtig erscheinenden Baukörper der künftigen Halle zu erzielen. Wir bitten daher die Begründung um die angesprochenen Abwägungsbelange zu ergänzen und zu prüfen, ob zumindest entspr. Teilbepflanzungen und eine Reduzierung des Versiegelungsgrades möglich wären. Ebenso sollte die Festsetzung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung vorgesehen werden (soweit sich dies nicht schon aus den Ursprungsbebauungsplänen ergibt und auch betriebsablauftechnisch möglich ist). Vorbehaltlich der Klärung der Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung vorgenannter Anregungen bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine weitergehenden erheblichen Bedenken gegen die vorgesehenen Bebauungsplanänderungen.

Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten

Wir empfehlen nachfolgende Punkte in die schriftlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen. Jeder, der auf den

Der Anregung ist entsprochen worden
Die Hinweise wurden entsprechend ergänzt.

Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkbereich hervorgerufen werden können (§7 BBodSchG).

*Technische Fachbehörde
Oberirdische Gewässer*

Auf die Stellungnahme des Sachgebietes Abwasserbeseitigung wird verwiesen

*Techn. Fachbehörde
Grundwasserschutz*

Keine Bedenken und Anregungen

*Techn. Fachbehörde
Abwasserbeseitigung*

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist im BBP darzustellen.
Es wird angeregt, dass Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrs- und Lagerflächen dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird. Dachflächenwasser kann über den Oberflächenwasserkanal der Stadt Walldürn direkt dem Marsbach zugeleitet werden. Die Entwässerung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Walldürn

Gewerbeaufsicht

Keine Bedenken und Anregungen

IHK Rhein-Neckar, Mannheim
v. 16.03.2012

Keine grundsätzlichen Bedenken

Der Anregung ist entsprochen worden.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept war in der Begründung bereits dargestellt worden, und wurde auf die Anregung hin, noch weitergehend ergänzt.