

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„ZG RAIFFEISEN / VIP III“  
IN WALLDÜRN  
NECKAR-ODENWALD-KREIS**

Vorhabenträger:

**ZG Raiffeisen**

**ZG Raiffeisen, Lauterbergstraße 1-5, 76137 Karlsruhe**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Stand 14.08.2015



**ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH**

97941 Tauberbischofsheim	Untere Torstraße 21	Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70	email: <a href="mailto:info@ibu-gmbh.com">info@ibu-gmbh.com</a>
76199 Karlsruhe	Fischerstraße 3	Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20	email: <a href="mailto:kontakt@ibu-ka.de">kontakt@ibu-ka.de</a>
97270 Kist	Eisinger Straße 35	Tel. 09306/9858626	email: <a href="mailto:info@ibu-gmbh.com">info@ibu-gmbh.com</a>

## 1. ALLGEMEIN

Die ZG Raiffeisen eG als Vorhabenträger aus Karlsruhe plant den Bau eines **Agrar-Technik-Zentrum** in Walldürn. Der neue Standort ist im geplanten Industriepark „VIP III“ vorgesehen. Das dafür bestimmte Baugrundstück befindet sich im direkten Anschluss zum Industriepark „VIP II“ zwischen Bundesstraße B27 und geplanter Erschließungsstraße 1 (Verlängerung Industrieparkstraße).

## 2. ZIELE DER PLANUNG

Der Planbereich wird gemäß der städtebaulichen Absicht des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn als Industriefläche ausgewiesen und dient in der Regel der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die wegen ihres hohen Störungsgrades durch Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind. Konkret ist der Bau eines Agrar-Technik-Zentrums in einem Teilbereich des geplanten Industriepark „VIP III“ vorgesehen. Mit dem Bau des Agrar-Technik-Zentrums soll der flächendeckende und zuverlässige Service der ZG Raiffeisen im Großraum um Walldürn ausgebaut und optimiert werden.

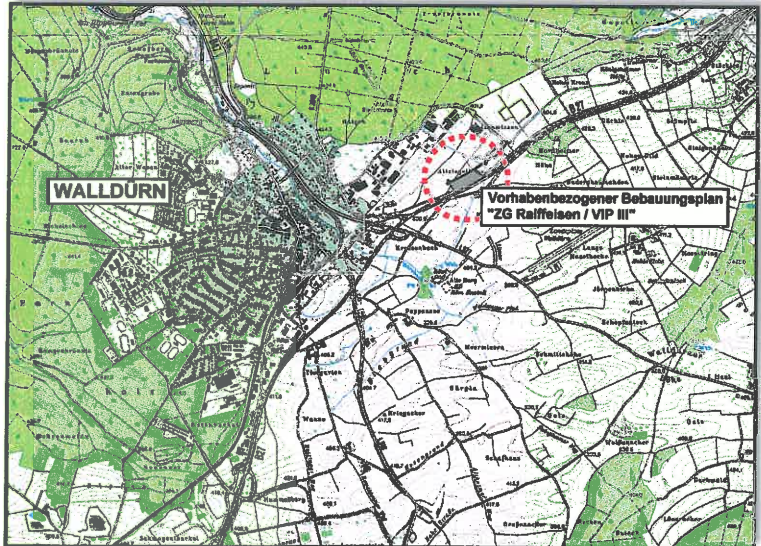


Bild 1: Auszug aus der Topographischen Karte (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs

Folgende **Planungsziele** werden für die **Bauleitplanung** formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Agrar-Technik-Zentrums entsprechend den Wünschen und Anforderungen des Bauherrns / Vorhabenträgers bzw. entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einer Gewerbefläche mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage von Walldürn.
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- ⊕ Anpassung der erschließungstechnischen Infrastruktur.

## 3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine **Umweltprüfung** zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und diese in einem **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist im Teil II der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ dargestellt.

Im Rahmen der **Grünordnungsplanung** mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für die zu erwartenden Beeinträchtigungen vorgeschlagen, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Da eine komplette Kompensation der Beeinträchtigungen innerhalb des Planbereichs nicht möglich, wurden weitere umfangreiche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich - auf insgesamt vier Teilflächen auf der Gemarkung Gottersdorf und Altheim.

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche **Emissionen** möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen zu schützen. Die Betrachtung der Gewerbelärmauswirkungen im Planbereich führte zur Festlegung von Emissionskontingenten, die sicher stellen, dass die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden.

Im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde untersucht, ob artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände zu erwarten sind. Im Rahmen dieser Prüfung wurde die vorhandene Nutzungsstruktur im und angrenzend an den Planbereich im Zuge mehrerer Begehungen begutachtet. Die detaillierten Erhebungsergebnisse können dem Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ entnommen werden. Als Fazit wurde im Gutachten festgestellt, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Als Beitrag zum Ausgleich der Beeinträchtigungen für die Flora und Fauna sind dennoch CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs vorgesehen.

#### **4. VERFAHRENSABLAUF / BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Ursprünglich stellte der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ dar.

Für den Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde vom 29.03.2010 bis 07.05.2010 eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.03.2010 bis 07.05.2010 durchgeführt. Das Verfahren wird momentan aber nicht weitergeführt, da umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig werden. Die Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind derzeit nicht vollumfänglich verfügbar.

Die vorgesehene Baufläche „ZG Raiffeisen / VIP III“ wurde daher aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ herausgenommen, um in einem neuen gesonderten Verfahren -Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“- kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Ansiedlung der ZG Raiffeisen eG zu schaffen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn am **5. März 2015** in öffentlicher Sitzung die **Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“** in Walldürn beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen, da diese für das Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ bereits durchgeführt wurde. Voraussetzung für den Wegfall dieses Verfahrensschritts war allerdings, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ aus dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ ohne nennenswerte Veränderungen der planungsrechtlichen Grundzüge entwickelt wurde.

Im Rahmen der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** und der **Abstimmung mit den Nachbargemeinden** vom **23.03.2015 bis 24.04.2015** wurden nur von den Fachbehörden und

benachbarten Gemeinden Bedenken und Anregungen hinsichtlich der durch die Planung entstehenden neuen Art der baulichen Nutzung vorgebracht. Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgetragenen Bedenken und die Änderungs- und Ergänzungswünsche konnten berücksichtigt und umgesetzt werden.

Details über den Inhalt der einzelnen Stellungnahmen sowie deren Behandlung können der tabellarischen Übersicht „**Abwägungs- und Beschlussvorschlag**“ entnommen werden. Im Wesentlichen führten diese Stellungnahmen zur Überarbeitung und Ergänzung der Festsetzungen, der Örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen sowie zur Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung / Ausgleichsbewertung für das Schutzgut Boden.

Die endgültige Version des Bebauungsplanes (Fassung zur Genehmigung) und die Behandlungsergebnisse der vorgetragenen Stellungnahmen wurden vor **Satzungsbeschluss am 29. Juli 2015** mit dem Landratsamt des Neckar-Odenwald-Kreises abgestimmt.

## **5. ANDERWEITIG IN BETRACHT KOMMENDEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / STANDORTALTERNATIVEN**

Bei dem Verbandsindustriepark handelt es sich um Bauflächen mit einer gewissen Ausnahmestellung. Gerade hier versucht man Industrieansiedelungen mehrerer Gemeinden zu bündeln und von den Erschließungszonen, vor allem von denen, die mit Wohnbebauung vorliegen, fern zu halten. Der Industriepark dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solche Betriebe, die wegen ihres hohen Störungsgrades durch Emissionen, insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen, in anderen Baugebieten oder im Bereich von Wohnsiedlungen unzulässig sind.

Der interkommunale Verbandsindustriepark - VIP - liegt verkehrsgünstig am Schnittpunkt der Bundesstraßen B27 und B47. Mit der Lage am überörtlichen Verkehrsnetz ist das Gebiet daher auch von den umliegenden Städten und Gemeinden schnell und bequem zu erreichen. Seit Mitte 2001 ist das Industriegebiet sogar zwischen Höpfingen und Walldürn direkt an die Bundesstraße B27 (Zufahrtsstraße „Katzengraben“) angeschlossen. Aus der unmittelbaren Zufahrtsmöglichkeit über die Bundesstraße B27 und über die Bundesstraße B47 bzw. über die Kreisstraße K3910 direkt zum Industriepark ergibt sich ein besonderer Standortvorteil, da Verkehrsbelastungen innerstädtischer Gebiete oder schützenswerter Siedlungsbereiche vermieden werden. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls der Aspekt berücksichtigt, dass der Planbereich auch eine gut wahrnehmbare Lage aus dem überörtlichen Verkehrsnetz -Bundesstraße B27- aufweist.

Der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an den Industriepark „VIP II“. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks ist durch eine Verlängerung der bestehenden „Industrieparkstraße“ relativ einfach möglich. Desweiteren können die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ebenfalls an den Bestand angebunden und fortgeführt werden.

Im Zuge der Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ konnte daher auf die bereits vorliegenden Fachgutachten zum Schallschutz und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zurückgegriffen werden. Gerade im Hinblick auf den Artenschutz konnte somit die zeitliche Planungsdauer enorm minimiert werden. Durch den Wegfall der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung konnte die Verfahrensdauer ebenfalls reduziert werden. Aus diesen Gründen konnte in einem Teilbereich des Gesamtgebiets „Birken-büschlein / VIP III“ relativ schnell, entsprechend den Wünschen des Vorhabenträgers, die baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben ZG Raiffeisen geschaffen werden.

**Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation** und entsprechender Grundstücksgröße sind im gesamten Industriepark des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn und in den kleineren Industrie- und Gewerbegebiete in den drei Mitgliedsgemeinden nicht mehr vorhanden. Aktivierbare Industriebrachen oder Konversionsflächen sind ebenfalls derzeit auf dem Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands **nicht vorhanden**.

## 6. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG / ÖFFENTLICH-RECHTLICHER VERTRAG

Für die **Realisierung des Vorhabens „ZG Raiffeisen / VIP III“** wurde ein **Durchführungsvertrag** zwischen dem Vorhabenträger und dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist im Baugesetzbuch in §12 Abs. 1 geregelt.

Die **bebauungsplanexternen Ersatzmaßnahmen** und **CEF-Maßnahmen außerhalb des Planbereichs** wurden ebenfalls über einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag** gesichert.

## 7. ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN / MONITORING

Negative Auswirkungen für die Schutzgüter sind als Folge der Bauleitplanung und nach der Realisierung der Planung nicht auszuschließen.

Das **Monitoring** sieht daher eine regelmäßige Überprüfung der neuen Anpflanzungen und Grünflächen sowie der Ersatzmaßnahmen vor, um eine dauerhafte Bestandssicherung zu gewährleisten. Für die Realisierung und die Wirksamkeit der Maßnahmen im Planbereich sind der Vorhabenträger und für die Umsetzung der externen Ersatzmaßnahmen der Gemeindeverwaltungsverband in erster Linie verantwortlich; die Fachbehörden sind neben dem Gemeindeverwaltungsverband für die notwendigen Kontrollen hinsichtlich der Durchsetzung von Festsetzungen zuständig.

Im Zusammenhang mit den Überprüfungen bezüglich Ausführung, Pflege und Erhaltung von den festgesetzten Maßnahmen im Planbereich und von den bebauungsplanexternen Ersatzmaßnahmen ist durch die Genehmigungsbehörden auch frühzeitig zu ermitteln, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen für die Umwelt als Folge der Bauleitplanung auftreten (siehe § 4c BauGB). Sollte dies der Fall sein, ist durch die Verantwortlichen des Vorhabenträgers und des Gemeindeverwaltungsverbands und in übergeordneten Behörden mittels geeigneter Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Tauberbischofsheim, den 14.08.2015

Projektleitung:

Dipl.-Ing. C. Faulhaber

Bearbeitung:

E. Göbel

ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
Untere Torstraße 21 - 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 09341 / 8909-0

Mail: info@ibu-gmbh.com

Web: www.ibu-gmbh.com / www.ibu-solardachboerse.de



  
Markus Günther  
Verbandsvorsitzender