

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis * Postfach 1464 * 74819 Mosbach

Stadt Walldürn
Burgstraße 3
74731 Walldürn

27.03.2024

**Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel - 2. Änderung“, Walldürn
BF-2024-30**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan.

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- FD Forst
- FD Gewerbeaufsicht
- FD Gesundheitswesen
- FD ÖPNV
- FD Landwirtschaft
- FD Flurneuordnung und Landentwicklung
- FD Vermessung

Mit freundlichen Grüßen



Öffnungszeiten

Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09
BIC SOLADES1MOS

Volksbank eG Neckar Odenwald Main Tauber
IBAN DE17 6739 0000 0000 2500 07
BIC GENODE61WTH

Fachdienst Baurecht

Bearbeitung:
- ab Ziff. 6:
Telefon:



1. Der Bebauungsplan wurde (teilweise) nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der gerade parallel fortgeschrieben wird, entwickelt. Er bedarf daher der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.
2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bezüglich des für die Möbelhaus-Erweiterung nicht eingehaltenen Kongruenzgebotes wird derzeit ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Dessen positiver Ausgang ist für den Satzungsbeschluss abzuwarten.
3. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet sowie als Sondergebiet „Möbel“ dargestellt. Wir bitten somit Ziff. 4.2 der Begründung zu ändern, da hier nur von „Gewerbegebiet“ die Rede ist.
4. In der Begründung (Ziff. 7.1) wird das „Sondergebiet Lebensmittel und Getränke“ als $SO_{LM/G}$ bezeichnet, wohingegen in den schriftlichen Festsetzungen und in der Nutzungsschablone auf dem zeichnerischen Teil dieses Gebiet als $SO_{LB/G}$ gekennzeichnet ist. Wir bitten die unterschiedlichen Darstellungen zu vereinheitlichen.
5. Wir empfehlen die Festsetzung Ziff. 1.11 hinsichtlich der darin festgesetzten, maximalen Gesamtverkaufsfläche (1.800 m²) für den Lebensmittel- und Getränkemarkt noch etwas deutlicher zu formulieren. Sowohl bei der VKF_{max} als auch bei der VKF_{sort} wird der Begriff „maximale Verkaufsfläche“ verwendet. Die Festsetzung könnte beispielsweise wie folgt (in Rot dargestellt) ergänzt werden:

„Die maximale Verkaufsfläche (VKF_{max}) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) maximal zulässig ist.

*Die maximale **sortimentsbezogene** Verkaufsfläche (VKF_{sort}) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) des jeweiligen Sortiments maximal zulässig ist. **Hierbei ist insgesamt die maximale Verkaufsfläche (VKF_{max}) einzuhalten.**“*

6. *Umweltprüfung – Umweltbericht*

Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Änderungsbebauungsplan ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.

In dem derzeit vorliegenden Begründungsentwurf findet sich dazu unter der Nr. 8.1 der Hinweis, dass zum weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zur Offenlage der Planunterlagen ausgearbeitet wird.

Der Umweltbericht hat sich an der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB auszurichten und dabei die Auswirkungen und relevanten Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung in den Blick zu nehmen.

Wir gehen dabei davon aus, dass die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange zu erstellenden Fachbeiträge soweit integriert und entsprechend ihrer Relevanz dargestellt und bewertet werden (vgl. Nrn. 8.1 bis 8.7 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung).

Im Übrigen sind nach derzeitigem Kenntnisstand hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für die Bebauungsplanänderung keine weiteren über das sonst übliche Maß hinaus erhöhten Anforderungen zu stellen.

Nähere inhaltliche Details zu den verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch aus den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden ergeben. Wir gehen davon aus, dass sich bei einem im Laufe des Verfahrens zeigenden inhaltlichen Ergänzungs- oder Änderungsbedarf jeweils entsprechende Nachträge in den Umweltbericht aufgenommen werden.

7. Klimaschutz

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz für das weitere Verfahren.

In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird in Nr. 8.3 auf die Klimaschutzbelange kurz eingegangen. Dabei werden einzelne Punkte angesprochen, die in Anbetracht der Situation einer Bebauungsplanänderung hinreichend erscheinen.

Wir gehen zudem davon aus, dass in dem noch zu erstellenden Umweltbericht auch aus umweltplanerischer Sicht ergänzend auf die Klimaschutzbelange eingegangen wird.

Weitergehende Forderungen werden im Augenblick hierzu nicht vorgetragen.

Untere Naturschutzbehörde

Bearbeitung:
Telefon:



1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Besonderer Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Artenschutzrecht i. S. d. § 44 BNatSchG ist strikt zu beachtendes Bundesrecht; die Zugriffsverbote gelten in der Bauleitplanung mittelbar, die Entscheidung hierüber unterliegt nicht der planerischen Abwägung der Stadt Walldürn.

Nach geltender Rechtslage ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine aussagekräftige Beurteilung zulässt.

Den aktuellen Entwurfsunterlagen lag hierzu noch kein entsprechender Fachbeitrag Artenschutz bei. Auch kann die artenschutzrechtliche Untersuchung aus dem Jahr 2012 nicht mehr zu Grunde gelegt werden. Nach verwaltungsgerichtlich gesicherter Rechtsauffassung und naturschutzfachlichen Regeln können Artenschutzdaten längstens bis zu 5 Jahren herangezogen werden. Es kann im Plangebiet zu einer zwischenzeitlichen Ansiedlung von relevanten Arten (z. B. Zauneidechsen, Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden) gekommen sein.

Zum Verfahren zu untersuchen ist der aktuell anzutreffende Istzustand im Plangebiet. Eine bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit von Eingriffen bewirkt nicht, dass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausgesetzt wäre. Ebenso kann kein pauschaler Ausschluss von Artenvorkommen vorgenommen werden, ohne zuvor die Sachlage überprüft zu haben. Von unserer Seite wird aufgrund des baulichen Bestands und der

aktuellen Nutzung zwar kein allzu hohes Konfliktpotenzial gesehen; dies ist jedoch zumindest durch eine aktuelle Untersuchung näher zu betrachten und gegebenenfalls zu bestätigen. Im Laufe des Verfahrens muss daher eine geeignete Betrachtung zu den artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt werden. (Redaktionell könnte zu dieser Bebauungsplanänderung auch eine etwas kompaktere Darstellung der Artenschutzthematik, z. B. in Form eines Anhangs zum Umweltbericht, erfolgen.)

In Abhängigkeit zu den endgültigen detaillierten Untersuchungsergebnissen kann sich u. U. die Notwendigkeit von Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben. Diese artenschutzbezogenen Maßnahmen sind gutachterlicherseits zu konkretisieren und im Fachbeitrag Artenschutz entsprechend darzulegen. Gegebenenfalls werden dazu im Plangebiet geeignete planungsrechtliche Festsetzungen oder bei planexterner Umsetzung rechtzeitige vertragliche Festlegungen erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind insoweit grundsätzlich bis zum Satzungsbeschluss zu klären.

2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ohne einen sachgerechten Fachbeitrag zum Artenschutz sind hier derzeit noch keine abschließenden Aussagen über die Erforderlichkeit von naturschutzrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen möglich.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:

Im bauleitplanerischen Regelverfahren ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch bei Änderungsverfahren die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu behandeln. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind dabei in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, vgl. dazu auch § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Bei einem Änderungsverfahren beschränkt sich die Eingriffsermittlung allerdings auf neu zulässige bzw. zusätzlich entstehende Eingriffe, die über das bisher planungsrechtlich festgelegte Eingriffsmaß hinausgehen.

Eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung bzw. ein angepasster Grünordnerischer Beitrag (GOB) lag den Verfahrensunterlagen noch nicht bei; wir gehen davon aus, dass im Zuge des weiteren Verfahrens hierzu eine Ergänzung erfolgt. (Redaktionell könnte zu dieser Bebauungsplanänderung auch eine konzentrierte Darstellung der Thematik, z. B. in Form eines Anhangs zum Umweltbericht, erfolgen.)

Auch wenn im vorliegenden Änderungsverfahren von einem überschaubaren Ausgleichsbedarf auszugehen sein wird, kann möglicherweise ein Kompensationsdefizit entstehen, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu bewältigen wäre. Vorsorglich weisen wir an dieser Stelle auf die mögliche Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung und gegebenenfalls verbindlichen Zuordnung plangebietsexterner Ausgleichsmaßnahmen hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):

Aufgrund der noch offenen Punkte zum Artenschutz sowie zur Eingriffsregelung kann derzeit ohne die betreffenden fachlichen Ergänzungen von unserer Seite zwar noch keine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Wir rechnen nach erster überschlägiger Einschätzung für das weitere Verfahren jedoch nicht mit dem Verbleib unüberwindbarer naturschutzrechtlicher Planungshindernisse.

**Technische Fachbehörde
Grundwasserschutz**

Bearbeitung:
Telefon:



Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine generell gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.

Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder mit einer breitflächigen Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden. Unbelastetes Dachflächenwasser kann ebenfalls breitflächig versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser, das aufgrund betriebs- oder verkehrsbedingter Abläufe eine schädliche Belastung aufweist, ist nicht gestattet. Die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers ist gemäß Merkblatt DWA-M153 durchzuführen.

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz (WG) i. V. m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

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.

**Technische Fachbehörde
Abwasserbeseitigung**

Bearbeitung:
Telefon:



Der geplante Möbel- und Lebensmittelmarkt sind ordnungsgemäß zu entwässern.

Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit, der die Entwässerung des Plangebiets aufnehmenden Bestandskanalisation, vorab zu überprüfen.

Es wird für nachfolgende Dokumente eine Beschreibung der Abwasserbeseitigung, Trenn- oder Mischsystems benötigt. Ebenso soll beschrieben werden, der Entwässerung von Niederschlagswasser insbesondere von den Dachflächen und Parkplätzen behandelt wird, sowie die Beschreibung und Messung des Bereichs, der als Parkplätze und Dachflächen als undurchlässige Fläche dienen wird. Die Dachflächen sollen aus einem schadstofffreien Material bestehen.

Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagswassers in Gewerbegebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**Technische Fachbehörde
Oberirdische Gewässer**

Bearbeitung:
Telefon:



Südlich des Vorhabengebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Spangelgraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Das Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabensgebiets befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches zur Bebauungsplanänderung. Falls das Rückhaltevolumen des Beckens in Folge dieser oder zukünftiger Änderungen nicht mehr zur Regenrückhaltung ausreicht, muss das Becken angepasst und neu bemessen werden.

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.

Vorsorgliche Überlegungen wie:

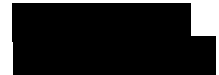
- die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen
- die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten)

sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871>) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung>).

**Technische Fachbehörde
Bodenschutz, Altlasten**

Bearbeitung:
Telefon:



Altlasten

Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Bereich des Flächennutzungsplans „Spangel“ in Walldürn keine Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Jedoch wurden im Rahmen umfangreicher Untersuchungsmaßnahmen im Planungsgebiet „Spangel“ Grundwasserbelastungen festgestellt.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben jedoch grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgende Vorgaben eingehalten werden.

Bodenschutz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und/oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Wird für das jeweilige Vorhaben auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,3 Hektar eingewirkt, ist nach § 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchV durch den Vorhabenträger für die Ausführung der Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch eine zertifizierte Stelle zu beauftragen, welche die Maßnahme fachgutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren hat. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutz wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben - insbesondere auf die DIN 19639 - verwiesen.

Das einer BBB zugrundeliegende Bodenschutzkonzept (BSK) ist frühzeitig (spätestens 6 Wochen) vor Maßnahmenbeginn der zuständigen technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Maßnahmenbeginn ist 2 Wochen vor Beginn bei der Fachbehörde anzuzeigen.

Die Dokumentation zur BBB ist der technischen Fachbehörde Bodenschutz/Altlasten zeitnah, spätestens jedoch 2 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen.

Eingriffe in diesen Bereich stellen Arbeiten in kontaminierten Bereichen dar. Gefährdungen des Schutzgutes Mensch können nicht ausgeschlossen werden. Weiter kann aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht ausgeschlossen werden, dass bei Vorhaben, die in den Untergrund eingreifen, verunreinigte Aushubmaterialien anfallen. Daher sind solche Erdbauarbeiten von einem in umwelt- und bodenschutzrechtlichen Belangen erfahrenen Ingenieurbüro zu begleiten und zu überwachen.

Werden bei Untergrundeingriffen/Erdbauarbeiten erdfremde bzw. verunreinigte Materialien angetroffen und/oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Fachbereich/Fachdienst 2, Sachgebiet 2.14 - Wasser und Boden, über Art und Ausmaß der Verunreinigung/Auffälligkeiten zu informieren. Die dann erforderlichen Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Angetroffene auffällige Böden sind zu separieren, abfallrechtlich zu bewerten und einer ordnungsgemäßen Entsorgung -gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben- zuzuführen. Der endgültige Entsorgungsweg ist im Vorfeld zwischen dem Fachgutachter und der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Die Tiefbauarbeiten sowie die Verwertung/Entsorgung des ange-

fallenen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Überschüssige Aushubmaterialien sind ebenfalls, gemäß derzeit gültiger abfallrechtlicher Vorschriften, zu bewerten und geordnet zu entsorgen.

Auf die seit 01.08.2023 geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.

Kreisbrandmeister

Bearbeitung:
Telefon:



Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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 sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.

Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der VwV Feuerwehrflächen vorzusehen.

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.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung ist eine Bereitstellung von Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in der Größe von mind. 192 m³ pro Stunde erforderlich.

Straßen

Bearbeitung:
Telefon:



Das Gebiet liegt entlang der Bundesstraße 27 außerhalb der OD-E von Walldürn.

Nach § 9 Abs. 1 FStrG ist eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten, diese ist im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Anbauverbotszone ist von allen Hochbauten freizuhalten, dies gilt auch für Werbeanlagen. Eine Werbung darf höchstens am Gebäude selbst angebracht werden.

Da die Erschließung über die vorhandene innerörtliche Straße erfolgt bestehen aus Sicht der Straßenbaubehörde gegen das Vorhaben keine Einwände.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplans bitten wir um Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, falls dies noch nicht geschehen ist.




Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

IFK Ingenieure
Eisenbahnstr. 26
74821 Mosbach

Datum 28.02.2024
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen RPS83-1-255-13/73/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 Walldürn, Walldürn, Neckar-Odenwald-Kreis, BPL 2. Änderung "Gewerbe- und Sondergebiet Spangel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Seitens der **archäologischen Denkmalpflege** bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung

und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Seitens der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.

Bei Rückfragen nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach Archäologie Karlsruhe
ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen



Nachrichtlich: UDB im GVV Hardheim-Walldürn

Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK-Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 13.03.2024
Durchwahl (0761) [REDACTED]
Name: [REDACTED]
Aktenzeichen: 2511 // 24-00877

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung",
Gemarkung der Stadt Walldürn, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6422 Walldürn)**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.02.2024

Anhörungsfrist 05.04.2024

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Buchenbach-Subformation (Unterer Muschelkalk) sowie der Oberen Röttone.

Diese Festgesteinseinheiten werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Verbreitungsbereich der Buchenbach-Subformation auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (BK50) abgerufen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten. Damit sind detailliertere bodenkundliche Informationen als mit der BK50 verfügbar.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die Planfläche liegt im weiteren Umfeld eines CKW-Schadensfalls und nach derzeitigem Kenntnisstand im direkten Grundwasser-Abstrom des vermuteten Schadensherds. Anhand der bisherigen Datenlage sind Konzentrationen von LCKW im Grundwasser in der Größenordnung $>10 \mu\text{g/L}$ zu vermuten. Sollten Grundwassernutzungen (insbes. Grundwasserentnahmen mittels tiefer Brunnen oder die Errichtung von Erdwärmesonden) vorgesehen sein, sind Einflussnahmen auf die Ausbreitung der CKWs im Grundwasser zu überprüfen.

Im Bereich der Planfläche ist in verschiedenen Tiefenlagen mit Grundwasser zu rechnen, das möglicherweise auch gespannt ist.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

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.

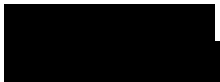
Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Mittwoch, 17. April 2024 15:56

AW: Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Spangel – 2. Änderung“ - Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte

vielen Dank für die Information zur frühzeitigen Beteiligung beim Bebauungsplan „Mittelfeld“ in Zwingenberg. Nachfolgende einige Informationen:

Das Verfahrensgebiet ist Teil des Naturparks Neckartal-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist ein Großschutzgebiet mit regionaler und nationaler Bedeutung (Teil der Nationalen Naturlandschaften), eine neutrale Informations-, Vernetzungs-, Koordinations- und Förderplattform sowie ein wichtiger Impulsgeber und Partner in der Region für Kreise, Kommunen, Institutionen, Unternehmen und die Menschen. Der Naturpark ist ein gemeinnütziger, eingetragener Verein („Naturpark Neckartal-Odenwald e.V.“), der 1980 gegründet wurde. Seine Mitglieder sind 55 Kommunen, 2 Landkreise, 1 Stadtkreis sowie 8 Verbände und Institutionen. Das Naturparkzentrum mit Geschäftsstelle und Dauerausstellung ist im Thalheimschen Haus in Eberbach beheimatet.

Die Aufgaben des Naturpark Neckartal-Odenwald sind vielfältig und umfassen den Erhalt der einzigartigen Vielfalt der regionalen Natur- und Kulturlandschaft sowie der biologischen Vielfalt. Des Weiteren sind die Stärkung und Entwicklung des ländlichen Raums in lebenswerter, naturverträglicher und nachhaltiger Form ein wichtiges Anliegen. Die Schaffung attraktiver und naturverträglicher Erholungsmöglichkeiten sowie Förderung des nachhaltigen Tourismus ist ebenfalls von großer Bedeutung, genauso wie die Information und Sensibilisierung der Bevölkerung sowie Förderung der Gesundheit der Bevölkerung. Diese Aufgaben sind in den folgenden Handlungsfeldern zusammengefasst:

- Naturschutz und Landschaftspflege
- Nachhaltige Regionalentwicklung
- Erholung und nachhaltiger Tourismus
- Bildung für nachhaltige Entwicklung

Der Naturpark Neckartal-Odenwald ist intensiv und partnerschaftlich in der Region vernetzt und arbeitet mit vielfältigen Partnern vertrauensvoll in der Region und darüber hinaus zusammen.

Für den Naturpark Neckartal-Odenwald wird in einem 10jährigen Turnus ein Naturparkplan in einem umfangreichen Beteiligungsprozess erstellt. Der Naturparkplan definiert künftige Entwicklungsziele, Schwerpunktthemen und Aufgaben. Er ist Handlungsleitfaden und gemeinsame Arbeitsgrundlage für Verwaltung, Mitglieder und regionale Akteure. Darüber hinaus dient er auch als Argumentations- und Entscheidungshilfe bei der Umsetzung und Abstimmung von Maßnahmen mit Politik, Verwaltung und den Akteuren vor Ort. Damit ist er das wichtigste Planungsinstrument für die strategische Ausrichtung des Naturparks sowie für die praktische Arbeit der Naturparkverwaltung. Der aktuelle Naturparkplan des Naturparks Neckartal-Odenwald umfasst die Periode 2020-2030.

Im Verfahrensgebiet sind u.U. Beschilderungen / Wegemarkierung des Naturpark Neckartal-Odenwalds, des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald sowie des Odenwaldklubs vorhanden.

Wir bitten Sie, uns rechtzeitig über die Durchführung von Maßnahmen zu informieren, die Einfluss auf die Beschilderung haben, damit wir ggf. etwaig notwendige Nacharbeiten an der Beschilderung/ Wegemarkierung mit Vorlauf planen können.

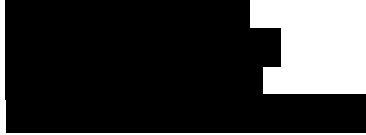
Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme und Beachtung.

Für Rückfragen stehe wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer

Naturpark Neckartal-Odenwald e.V.
Kellereistr. 36
69412 Eberbach



Web: www.naturpark-neckartal-odenwald.de



Naturpark
Neckartal-
Odenwald

Mehr Natur. Mehr erleben. Naturparke.



Naturpark Neckartal-Odenwald e. V. | Sitz: Eberbach, Amtsgericht Mannheim VR 33.1115



Unsere [Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Datenschutz](#), die alle fünf Fassungen der EU Standardvertragsklauseln beinhalten, werden automatisch Bestandteil von sämtlichen mit uns abgeschlossenen Verträgen. Durch den Abschluss eines Vertrags mit uns stimmen Sie diesen Bedingungen automatisch zu. Eine regelmäßig aktualisierte Liste der (Unter-)Auftragsverarbeiter erhalten Sie auf Anfrage. **Hier finden Sie unsere Datenschutzerklärung und Transparenzerklärung: <https://www.naturpark-neckartal-odenwald.de/datenschutz/>**

Unsere Strategiepartner & Sponsoren



Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 20:19
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@wallduern.de>
Betreff: Gewerbe- und Sondergebiet Spangel - 2. Änderung

[REDACTED] **Dr.- Heinrich-Köhler-Str.** [REDACTED] **74731 Walldürn**
[REDACTED]

Bürgermeisteramt Stadt Walldürn
Burgstrasse 3
74731 Walldürn

Bauleitplanung@Wallduern.de

Walldürn den 05.04.2024

**Stellungnahme zum
Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Spangel - 2. Änderung" in
Walldürn**

sehr geehrte Damen und Herren,

gestern nutzte ich die Gelegenheit, mir die Planaufstellung des o.g. Bebauungsplans anzusehen und bedanke mich nochmals über dessen Vorlage und die ausführlichen und freundlichen Erläuterungen von [REDACTED].

Meine im gestrigen Termin mündlich vorgetragenen Bedenken gegen diese Änderungen trage ich hiermit - fristgerecht am 05.04.2024 per E-mail- vor wie folgt:

Das Wohngebiet Walldürn-Süd, zwischen Dr.-Heinrich-Köhler-, Wald- und Gregor-Mendel-Strasse besteht mehrheitlich aus Siedlungshäusern der 60-70er Jahre, deren Eigentümer und Bewohner zum überwiegenden Anteil älter als 60 Jahre sind. (Ich spreche hier von privaten Kenntnissen.)

Deren sogenannte Nahversorgung sollte zum Erhalt der Lebensqualität fußläufig erreichbar sein, da nicht jeder ältere Mensch noch rüstig genug ist, um mehr als 1 km zu laufen und Einkäufe zu tragen. Und schon gar nicht jeder Ältere fährt noch sicher Fahrrad oder KFZ.

Die bisherigen Supermärkte in unmittelbarer Nähe bzw. weniger als 1 km Entfernung waren "Norma" am Fußpunkt der Dr.-Heinrich-Köhler-Strasse und der besagte "Edeka" in der Buchener Strasse. Wobei der Fussweg zum "Edeka" mit einer flacheren Steigung erreichbar ist.

Diesen Supermarkt in der direkten Nachbarschaft umzusiedeln halte ich für eine schlechte Idee.

Zumal der geplante neue Standort im direkten Umfeld von bereits 4 bestehenden* Supermärkten, die wegen der Ortsrandlage ohne Fahrzeug für die meisten Walldürner Bürger nur schwer erreichbar sind, keinerlei Verbesserung für die Konsumenten darstellt.

(* Netto, Aldi, Lidl, Rewe, siehe Anhänge mit jeweiligem Routenplaner)

Sogar vom sogenannten Mittelpunkt in der Walldürner Kernstadt, der ehemaligen "Alten Post" bzw. heute Sparkasse an der Kreuzung Adolf-Kolping mit oberer und unterer Vorstadtstrasse, sind zum geplanten neuen Standort des "Edeka" 950 m zurück zu legen.

Die "Funktion und Attraktivität der Innenstadt" wird dadurch weder gestärkt noch geschützt, im Gegenteil. Diese "Steuerung des Einzelhandels im sogenannten Innenbereich" verschiebt die Nahversorgung noch weiter hinaus in die unbewohnten, schwer erreichbaren Stadtrandgebiete. Die "Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Walldürn" wird geradezu ad absurdum geführt dadurch.

Der Regionalplan bzw. die Raumnutzungskarte-Ost sieht die Entwicklungsplanungszone für den Einzelhandel eindeutig nördlich des Bahnhofs Walldürn vor, und nicht im Bereich des Gewerbegebietes südlich der Bahnlinie.

Ich sehe Ihrer baldigen Antwort mit Interesse entgegen und verbleibe mit freundlichen Grüßen

██████████