

Gemeinde Kämpfelbach

Bebauungsplan „Brühl-Untermark“ – 1. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
RP K`he – Abtlg. 4 Straßenwesen u. Verkehr 12.09.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium K`he Führungs- und Einsatz- stab – Einsatz 07.09.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Handwerkskammer K`he 08.09.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
RV Nordschwarzwald 13.09.2017	Mit Schreiben vom 08.05.2017 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken gegenüber der Erweiterung des Penny-Marktes auf 800 m ² Verkaufsfläche erhoben. Dies gilt weiterhin.	Kenntnisnahme
Netze BW GmbH 08.09.2017	<u>Stromversorgung</u> Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Netz erfolgen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die Baumaßnahmen nicht verändert werden müssen und die Stromversorgung aus der bestehenden Fremd-Umspannstation erfol-	Kenntnisnahme Der Vorhabenträger wird sich mit dem Versorger bezügl. der weiteren Planung ins Benehmen setzen.

	<p>gen wird.</p> <p>Über den Anschluss und Umfang des Anschlusses für den geplanten „Penny-Markt“ kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierzu bekannt ist.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Bürkle erreichen Sie unter der Rufnummer 07243/180-374, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>Aus dem beigefügten Plan (Maßstab 1:750) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen.</p> <p>Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen Tel. 07941 / 932-386 Fax 07941 / 932-366 Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	
ZV Bodensee-Wasserversorgung 13.09.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Unitymedia BW GmbH 20.09.2017	Zum Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 2./04.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme
Deutsche Bahn AG DB Immobilien 25.09.2017	Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht berührt.	Kenntnisnahme
	Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten: Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahn-	Die Anregungen wurden bereits unter den Hinweisen berücksichtigt.

	<p>anlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	
RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 29.09.2017	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 02.05.2017 (Az. 2511//17-03685) sowie die Ziffern D.5 und D.6. des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 24.07.2017) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
RP K`he – Abtlg. 2 Raumordnung 04.10.2017	<p>Mit Schreiben vom 28 .05.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits mit Schreiben vom 04.05.2017 Stellung. Seitdem haben sich keine aus unserer Sicht relevanten Änderungen ergeben.</p> <p>Der Erweiterung der Gewerbefläche stimmen wir im Rahmen des regionalplanerischen Ausformungsspielraums zu. Der geplante Markt bleibt mit 799 m² Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, so dass sich hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Ziele des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans keine Konflikte ergeben. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.</p>	Kenntnisnahme
LRA Enzkreis 04.10.2017	<p>Baurecht: Die Stellungnahme vom 08.05.2017 hat behält weiterhin Gültigkeit. Bedenken aus planungsrechtlicher Sicht bestehen nicht.</p> <p>Naturschutz: Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete und auch keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Die relevanten Flurstücke sind nicht in der Grünlandkartierung erfasst. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen deshalb gegenüber der o.g.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Änderung keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung beinhaltet alle wesentlichen Kriterien und ist nicht zu beanstanden. Eine vertiefende Untersuchung der Fläche zum Vorkommen der Zauneidechse wurde durchgeführt und führte zu keinem Nachweis. Die Vermeidungsmaßnahme (Beschränkung der Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden und Baufeldfreimachung auf den Winterzeitraum) ist erforderlich. Die Entwicklung einer Magerwiese sowie einer mesophytischen Saumvegetation auf den Flächen mit Pflanzgebot wird begrüßt und soll eingehalten werden.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung infolge der Planung nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.</p> <p>Bevölkerungsschutz: Als Regelforderung ist seitens unseres Brandschutzsachverständigen immer folgendes zu beachten: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Löschwasserversorgung nach DVGW 405 dauerhaft sicherzustellen.</p> <p>Umweltamt:</p> <p>Immissionsschutz Die Gemeinde Kämpfelbach beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, einen bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen Neubau ersetzen zu können.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das Sachgebiet Gewerbeaufsicht bereits am 05.04.2017 Stellung genommen. Eine eingehende Beurteilung der Lärmsituation war damals aufgrund der fehlenden schalltechnischen Untersuchung nicht abschließend möglich. Den nun vorliegenden Unterlagen ist die schalltechnische und verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Brühl / Untermark – 1. Änderung und Erweiterung“ des Ingenieurbüro Koehler & Leutwein vom 08.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Einhaltung brandschutztechnischer Bedingungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

	<p>März 2017 beigefügt.</p> <p>Da es laut Gutachten im Nachtzeitraum bei Anlieferungen mit Lkw's zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann bzw. keine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) sichergestellt ist, <u>empfehlen wir</u>, wie schon in unserer früheren Stellungnahme, Festsetzungen über vorbeugende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festzulegen. Dies betrifft insbesondere, die dem Gutachten zugrunde gelegten Betriebs- und Anlieferzeiten.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Beurteilung, ob bei der verkehrlichen Untersuchung bzw. der Verkehrslärmprognose die richtigen Verkehrsmengen und -bedingungen zugrunde gelegt wurden, dem zuständigen Straßenbaulastträger obliegt.</p> <p>Abwasser und Gewässer Mit dem Büro Wald & Corbe wurde die Abwasserbeseitigungskonzeption besprochen. Das Konzept, welches dem Umweltamt am 19.09.17 übersandt wurde, zeigt, dass die wasserwirtschaftliche Erschließung des Lebensmittelmarktes grundsätzlich realisierbar ist. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen (Betrieb Schmutzfangzelle, Retentionsbecken und Einleitung in Gewässer) wird von Penny-Markt separat beantragt. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sinnvoll wäre, die Thematik aus Effizienzgründen zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren abzuhandeln. <u>Auf diese noch ausstehenden wasserrechtlichen Genehmigungen im</u></p>	<p>Der Anregung zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird nicht entsprochen. Die entsprechenden Regelungen können bei der Genehmigung getroffen werden (z.B. im Rahmen der Betriebsgenehmigung).</p> <p>Aus der Abwägung im GR 24.07.17: Die Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben vom 08.03.2017 kommt zum Ergebnis: „ Im Nachtzeitraum werden bei Ansatz einer Anlieferung mit Be- und Entladegeräuschen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zwar überwiegend unterschritten, jedoch nicht um mehr als 6 dB(A), sodass ein relevanter Immissionsbeitrag entstehen kann. Am nächstliegenden Gewerbegebäude werden die Immissionsrichtwerte für diesen Fall in geringem Umfang überschritten. Sofern aus organisatorischen Gründen auf eine Anlieferung im Nachtzeitraum verzichtet werden kann, wird empfohlen, Anlieferungen im Nachtzeitraum im Rahmen der Betriebsgenehmigung auszuschließen. Ausnahme hiervon können bis zu zehn Mal pro Jahr als seltene Ereignisse gestattet werden. Sollten Anlieferungen im Nachtzeitraum aus organisatorischen Gründen nicht auszuschließen sein, kann eine genauere Betrachtung der Vorbelastungen oder auch eine mögliche Einhausung von Teilen der Anlieferung als Schallschutzmaßnahme im Weiteren untersucht werden.“</p> <p>Mit der Beschränkung der Anlieferung auf den Tagzeitraum sind daher keine unzumutbaren Einschränkungen zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Textteil wird mehrmals auf die Notwendigkeit der wasserrechtl. Genehmigungen verwiesen (z.B. örtliche Bauvorschriften)</p>
--	--	--

	<p><u>Textteil ist hinzuweisen.</u> Der überplante Bereich liegt teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Für die Erteilung der Ausnahmegenehmigungen aufgrund der Verbote nach § 78 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WHG (Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch) sind entsprechende Nachweise zu führen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, • das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, • eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, • der HW-Abfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden, • die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraumumfang, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, • der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, • keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, • die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und • die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. <p>Vom Büro Wald & Corbe wurde ein Gutachten erstellt (Anlage 2), welches die Nachweise führt, dass von der Errichtung der baulichen Anlagen keine nachteilige Auswirkungen (Punkte 4-7) zu erwarten sind. Auf die Punkte 1 - 3 und 8 - 9 wird in Kapitel 4 der Begründung eingegangen. Das in der Abwägung erwähnte Schreiben der Fa. REWE (vom 15.05.17) ist, soweit erkennbar, nicht beigelegt. Die Ausführungen sind insgesamt nachvollziehbar, so dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erteilung der Genehmigung bestehen. Für die Erteilung der Befreiung von dem Verbot nach §78 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 WHG ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Ein entspre-</p>	<p>Ziff.4, Hinweise Ziff.7, Begründung Ziff.8.3).</p> <p>Für die Erteilung einer Befreiung vom Verbot nach § 78 WHG</p>
--	--	---

	<p>chender Antrag liegt bisher nicht vor. <u>Die Punkte 8 (Hochwasservorsorge) und 9 (HQ100-Wasserspiegellage; Hinweis auf bauliche Vorsorge) sind noch in die in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</u></p> <p><u>Hinweis</u> Für die Erteilung der Befreiung von dem Verbot nach §78 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 (Einzelbauvorhaben) ist die Untere Baurechtsbehörde zuständig. Die Befreiung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.</p> <p>Bodenschutz Wir verweisen auf die bisherige Stellungnahme.</p> <p>Altlasten Die Vorerkundung des überplanten Bereiches (Anlage 01) ergab keine altlasten- oder abfallrechtlichen Verdachtsmomente.</p> <p>Amt für nachhaltige Mobilität Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen (Stellungnahme vom 08.05.17) werden laut Abwägung vom 26.07.17 im Rahmen der weiteren Planungen (Genehmigungsplanung) berücksichtigt.</p> <p>Gegen das vorgenannte Bebauungsplanverfahren bestehen daher aus straßenbaulicher und -betrieblicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen.</p> <p>Straßenverkehrs- und Ordnungsamt: Gegen die 1. Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.</p>	<p>wird ein Antrag gestellt.</p> <p>Unter Begr. Ziff.4 findet sich folgender Hinweis: „...Die hydraulischen Berechnungen ergeben, dass im Bereich des Bauvorhabens beim 100-jährlichen Hochwasserereignis ein maximaler Wasserstand von 238,16 m+NN auftritt. Unter Berücksichtigung eines ausreichenden Freibordmaßes sollte eine endgültige Planungshöhe ermittelt werden.“ Daraus ergibt sich die geplante Fußbodenhöhe mit 238,5 m ü.NN (=Bezugshöhe) welche im zeichnerischen Teil des BP festgesetzt ist und 34 cm über dem HQmax liegt. Auch das bisherige Niveau des Penny-Marktes ist mit einer Fußbodenhöhe von 238,5 m +NN beim 100-jährlichen Hochwasserereignis geschützt (maximaler Wasserstand von 238,16 m +NN). Belange des Hochwasserschutzes werden bei der Planung berücksichtigt (Höhenlage, hochwasserangepasste Bebauung).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

	<p>Die Straßenverkehrsbehörde war im Entwicklungsprozess (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) eingebunden.</p> <p>Landwirtschaftsamt: Grundsätzlich gelten unsere Aussagen aus unserer Stellungnahme vom 07.04.17 weiterhin. Aus den Unterlagen geht hervor, dass das bestehende Ökopunkte-Defizit für die Baumaßnahme, das noch planextern ausgeglichen werden muss, über den Kauf von Ökopunkten erfolgt.</p> <p>Insofern haben wir gegen die geplante Maßnahme aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
Gde. Eisingen 05.09.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Königsbach-Stein 05.09.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Kelttern 02.10.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Gde. Remchingen 04.10.2017	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>75236 Kämpfelbach 22.09.2017</p>	<p>Nach Gewitter-, Starkregen und Unwetter führt die Kämpfelbach Hochwasser, manchmal so hoch, dass er die Straße überspült. Nach unserem Ermessen ist es unter anderem das Oberflächenwasser von der Sommerhölde das auch in den Kämpfelbach abgeführt wird. Jetzt soll auch noch das Oberflächenwasser vom Penny-Markt eingeführt werden. Zu dieser Maßnahme melden wir, die Anwohner der Ispringerstraße, große Bedenken an. Es braucht bloß noch eine Kleinigkeit an Wasser, so dass unsere Keller volllaufen. Wir bitten davon abzusehen, das Oberflächenwasser vom Penny-Markt in den Kämpfelbach einzuleiten. Gegen die Natur kann man nichts oder nur wenig tun aber etwas willkürlich herbeiführen, was vermeidbar ist, das muss nicht sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Niederschlagswasser wird zuerst einmal auf dem Grundstück zurückgehalten (Regenrückhaltebecken). Die Einleitung in den Kämpfelbach erfolgt somit verzögert und wird auf den dem natürliche Gebietsabfluss entsprechenden Wert (QDr = 5 l/s) gedrosselt. Damit wird erreicht, dass keine größer Wassermenge wie bisher i.d. Kämpfelbach geleitet wird. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Einleitungserlaubnis werden diese Belange geprüft.</p>

Karlsruhe, den 09.10.2017

GERHARDT.stadtplaner.architekten