

STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 a
„LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61 –
ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS“

ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER OFFENLAGE UND DER ANHÖRUNG
DER BEHÖRDEN EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Offenlage

Die Stadtverwaltung hat in der Zeit von 04.07.2017 bis 04.08.2017 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23.06.2017 wurde der Kreisverwaltung des Kreises Bergstraße als einziger in ihrem Aufgabenbereich von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Behörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11a „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61 – Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Die Kreisverwaltung des Kreis Bergstraße hat wie folgt Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 03.08.2017	
<p>Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht</p> <p>Zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lebensmitteldiscountmarkt Heiderberger Straße 61" werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. An der städtebaulichen Erforderlichkeit der Größe der Verkaufsfläche des Vorhabens bestehende Bedenken wurden von uns bereits im ersten Verfahren geäußert, blieben jedoch leider unberücksichtigt.</p>	<p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen. Die Größe der Verkaufsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Über die diesbezüglichen Bedenken der Kreisverwaltung wurde im Rahmen der Abwägung des Ursprungsbebauungsplans bereits abgewogen.</p>
<p>Hinweise:</p> <p>a) Die genannten Rechtsgrundlagen 1-5 beziehen sich nicht auf ihre aktuellen Fassungen.</p> <p>b) In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass sowohl das BauGB als auch die BauNVO von Mai bis Juli 2017 mehrfach novelliert wurden (siehe http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf bzw. http://www.gesetze-im-</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen aktualisiert werden.</p> <p>Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 245 c BauGB können Bebauungsplanverfahren, die vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden</p>

Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 03.08.2017	
<p>internet.de/bauuvo/BauNVO.pdf). Für das weitere Bebauungsplanverfahren sind entsprechend die allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB und des § 25 BauNVO sowie die besonderen Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB relevant.</p> <p>Da die Überleitungsvorschriften mit Auswirkungen auf die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss verbunden sind, wird eine generelle Bezugnahme auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültige Fassung nicht in allen Verfahren zutreffend sein. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben/baulichen Nutzungen. Wir bitten Sie daher um Beachtung und einzelfallbezogene Prüfung sowie um Klarstellung im Bebauungsplan, welche Fassung der BauNVO bzw. des BauGB anzuwenden ist.</p> <p>Auf die inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Änderungen möchten wir an dieser Stelle nicht weiter eingehen. Auf die veränderten Anforderungen an den Umweltbericht (siehe Anlage 1 zum BauGB) sei allerdings hingewiesen.</p>	<p>Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.</p> <p>Dies ist bei dem vorliegenden Planverfahren nicht der Fall. Die einschlägigen inhaltlichen und verfahrensmäßigen Regelungen des Baugesetzbuchs mit letzter Änderung zum 20.07.2017 wurden und werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geändert. Bei der Änderung geht es (lediglich) um den Austausch des Vorhaben- und Erschließungsplans, der nunmehr einen Abriss und Neubau des Discounters vorsieht. Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.</p> <p>2. Da mit der Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe einhergehen, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.</p> <p>3. Mit dem nun vorgesehenen Abriss und Neubau des Gebäudes steigt gegenüber der bisherigen Planung (Erweiterung des Gebäudes) aufgrund des Umfangs des Bauvorhabens auch das Risiko einer artenschutzrechtlichen Relevanz in Bezug auf das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Dieser Aspekt wird in den Unterlagen nicht behandelt und sollte entsprechend ergänzt werden. Die im Abschnitt "Hinweise" im Festsetzungsteil unter dem Punkt "Artenschutz" benannte Kontrolle sollte als verbindliche Maßnahme festgelegt werden. Es bietet sich an, die Verbindlichkeit über entsprechende Ergänzungen im Durchführungsvertrag herzustellen. Hinsichtlich der vorgesehenen Rodung vorhandener Bäume auf dem Grundstück empfehlen wir zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Konflikte die Rodung im Winterhalbjahr. Hierbei gehen wir davon aus, dass aufgrund der in Luftbildern erkennbaren Größe/Alter der Bäume eine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf Fledermäuse ausgeschlossen sein dürfte.</p> <p>4. Die vorgesehene Dachbegrünung wird aufgrund ihrer positiven Umweltwirkungen von uns ausdrücklich</p>	<p>Die Regelungen des Artenschutzes sind grundsätzlich auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p> <p>Der Anregung kann jedoch Folge geleistet werden, indem der Vorhabenträger im Rahmen der Anpassung des Durchführungsvertrags verpflichtet wird, das Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten auf geschützte Arten kontrollieren zu lassen und die notwendigen Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr durchzuführen.</p>

Kreis Bergstraße	
Schreiben vom 03.08.2017	
begrüßt.	
<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Wir begrüßen das Vorhaben der Dachbegrünung, da so die abzuleitende Niederschlagsmenge verringert wird. An der Erlaubnispflicht für die Versickerung des Niederschlagswassers ändert sich dadurch nichts.</p>	Es werden keine Bedenken vorgetragen.
<p>Raumentwicklung</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans dient ausschließlich dem Austausch des zum Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese Änderung soll statt einer Erweiterung einen Neubau ermöglichen. An den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 231-11 "Lebensmitteldiscount Heidelberger Straße 61" werden keine Änderungen vorgenommen. Seitens des Fachbereiches Raumentwicklung werden keine Bedenken vorgetragen.</p>	Es werden keine Bedenken vorgetragen.
<p>Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche Untere Bauaufsicht sowie Gefahrenabwehr werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.</p>	Es werden keine Bedenken vorgetragen.
<p>Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft zur Abgabe digital erstellter Bebauungspläne" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereit steht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/Dokumente/Pflichtenheft_bplan.pdf.</p>	Die Anregung betrifft lediglich die digitale Aufbereitung und nicht den Inhalt des Bebauungsplans.
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Anpassung des Durchführungsvertrags verpflichtet, das Plangebiet vor Baubeginn auf das Vorkommen geschützter Arten kontrollieren zu lassen. Sollten dabei geschützte Arten vorgefunden werden, so sind die notwendigen Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und durch eine „ökologische Baubegleitung“ sicher zu stellen. Weiterhin wird der Vorhabenträger verpflichtet, die notwendigen Rodungen ausschließlich im Winterhalbjahr vorzunehmen.</p>	