

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Stadtplanung

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Stadler, Birgit

**Vorlagennummer**  
107/2020

**Aktenzeichen**  
40.4.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	23.11.2020 26.11.2020	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

## **Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

Gemeinderat am 17.10.2019, Vorlage NR: 107/2019

Gemeinderat am 30.07.2020, Vorlage NR: 058/2020

**Anzahl der Anlagen: 1**

## **Betreff:**

**Bebauungsplan „Biomasse Heinsheimer Höfe“ in Bad Rappenau Heinsheim**

- 1. Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**
- 2. Zustimmung zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Landratsamt Heilbronn.**
- 3. Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Bauer Kompost für Kostenübernahmen und Verpflichtungen**
- 4. Satzungsbeschluss**

## **Beschluss:**

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat den Bebauungsplan „**Biomasse Heinsheimer Höfe**“ in **Bad Rappenau Heinsheim** sowie die für diesen Bereich geltenden örtlichen Bauvorschriften nach §10 des BauGB vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg und § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschließen. Der Satzungstext lautet wie folgt:

### **§1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **§2**

#### **Bestandteil dieser Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 03.06.2020

2. Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsausgleichuntersuchung vom 03.06.2020

**§3  
In Kraft treten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

**Sachverhalt:**

**Sachverhalt:**

In den Gewannen Schlosswegäcker/Fuchsäcker auf der Gemarkung von Heinsheim hat sich seit Jahrzehnten die Firma Bauer Kompost GmbH mit ihren diversen Betriebszweigen entwickelt.

Diese Entwicklung wurde im Jahr 2004 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Seither liegt der Betrieb im Sondergebiet für Biomassenutzung. Die hier im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen bilden diesen Betrieb ab.

Es sind Annahme, Aufbereitung, Konfektionierung, Lagerung und Logistik von Biomasse zulässig, sowie die Konversion von fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse zu Strom und Wärme und stoffliche Nutzung. Auch die Weiterverarbeitung von Biomasse zu Marktprodukten wie Erden, Komposte, Tiernahrung, biobasierte Werkstoffe, Biomethan, u.ä. ist ein Betriebszweig, der hier auch weiterhin möglich ist.

Aktuell bietet die Fa. Bauer Arbeit die 70 Vollarbeitsplätzen entsprechen.

Mittlerweile ist die Betriebsfläche für die Produktion und die Lagerung nicht mehr ausreichend und der Betrieb benötigt Erweiterungsflächen.

Die neu angelegten Entwicklungsfläche in diesem Bebauungsplan umfasst aktuell 3,7 ha. Abzüglich der Wasserkonzept-Flächen mit ca. 0,5 ha und der neuen Eingrünungsmaßnahme mit ca. 0,4 ha verbleiben 2,8 ha neue Baufläche. Zusätzlich wird eine bestehende Eingrünung aufgegeben, dies gibt zusätzlich 0,15 ha Baufläche.

Eine eingeschränkte kleinere Teilfläche soll der Büronutzung und Verwaltung sowie der betriebsbedingten Unterkunft von Mitarbeitern zugeordnet werden.

Der Gemeinderat hat am 30.07.2020 die Durchführung der Offenlage beschlossen, diese wurde der Zeit vom 21.08.2020 mit Fristverlängerung bis zum 16.10.2020 durchgeführt.

Die aus der durchgeführten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage aufgeführt und mit einem Behandlungsvorschlag versehen.

Für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §21 BNatSchG zum Bebauungsplan „Biomasse Heinsheimer Höfe“ und den durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur Vermeidung von Verstößen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch den Bebauungsplan „Biomasse Heinsheimer Höfe“ in Bad Rappenau, Heinsheim ist mit dem Landratsamt Heilbronn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen.

Durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Fa. Bauer gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden die Durchführung und dauerhaften Sicherung wie auch die Kostenübernahmen zum Bebauungsplan „Biomasse Heinsheimer Höfe“ Bad Rappenau, Heinsheim geregelt.

(1) Gegenstand dieses Vertrages sind die Umsetzung und Überwachung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Ersatzmaßnahmen für die mit dem Bebauungsplan „Biomasse Heinsheimer Höfe“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft

(2) Gegenstand dieses Vertrages ist die äußerliche Gestaltung des geplanten Neubaus von Werksappartements an der Zufahrtsstraße Heinsheimer Höfe (Teilfläche 3 des Bebauungsplanes „Biomasse Heinsheimer Höfe“.

(3) Gegenstand dieses Vertrages ist die Anpassung durch Ausbau oder Erweiterung der Straße „Heinsheimer Höfe“, die auf Grund von Betriebserweiterungen des Vorhabenträgers zur Aufnahme eines geregelten Verkehrs erforderlich wird.

Die Verwaltung empfiehlt die Abwägung der Offenlage wie vorgeschlagen zu bestätigen.

Die Verwaltung empfiehlt die Verträge wie vorgeschlagen zu bestätigen.

Die Verwaltung empfiehlt den Satzungsbeschluss Bebauungsplans „Biomasse Heinsheimer Höfe“ in Bad Rappenau Heinsheim, mit den örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 03.06.2020 zuzustimmen.