



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“,
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Zimmerhof
Projekt-Nr. 308062**

Zusammenfassung und Kommentierung

**der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 eingegangenen
Stellungnahmen**

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Heilbronn, Bauen und Umwelt, Schreiben vom 29.09.2021	
Naturschutz und Artenschutz Der Fachbeitrag „Artenschutz“, der zu dem Ergebnis kommt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, wird als „nachvollziehbar“ bezeichnet.	Kenntnisnahme
Das Kompensationsdefizit von 48.395 Ökopunkten zuzüglich dem der Verkehrsflächen von 11.283 Ökopunkten soll durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden. Vorgesehen ist, für 34.800 Ökopunkte die Durchführung eines Oberbodenmanagements. Für die Anerkennung des Oberbodenmanagements als Ausgleichs-Maßnahme ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Landkreis Heilbronn notwendig. Diesem sind folgende Unterlagen beizufügen: ▪ Bewertung der Bodenqualität der Spenderflächen der Empfängerflächen ▪ Auflistung der für die Maßnahme vorgesehenen Herkunfts- und Auftragsflächen und Plausibilisierung der hieraus abgeleiteten Ökopunkte ▪ Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung zur Überwachung der fachgerechten Durchführung ▪ Nachweis des Einverständnisses der Eigentümer der Empfängerflächen	Die erforderlichen Nachweise, die Anlage des abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages werden, wird durch das Büro Simon + Wagner in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger erarbeitet. Die Inhalte werden mit der Naturschutzbehörde und der Behörde für Landwirtschaft des Landkreises Heilbronn in Abstimmung gebracht.
Für das Oberbodenmanagement ist in einem separaten Verfahren ein Antrag auf Genehmigung einer Erdauffüllung zu stellen.	Den Hinweisen wird durch den Vorhabenträger entsprochen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Das noch verbleibende Kompensationsdefizit soll über das bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt Bad Rappenau bzw. den Kauf von Ökopunkten aus einer privaten Ökokonto-Maßnahme erfolgen. Die Zuordnung erfolgt ebenfalls über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Landkreis Heilbronn. Zur dinglichen Sicherung der privat umgesetzten Ökokonto-Maßnahme ist für das Maßnahmen-Grundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Rappenau in das Grundbuch einzutragen. Die Vertragsinhalte sind vorab mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn in Abstimmung zu bringen.	
Landwirtschaft Aufgrund der Tatsache, dass die Flurbilanz für das betroffene Gebiet eine „Vorrangflur der Stufe I“ ausweist, bestehen gegen die Planung weiterhin erhebliche Bedenken.	Der Sachverhalt ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung einzustellen. Als Ausgleich ist, wie oben dargestellt, eine Kompensations-Maßnahme vorgesehen, durch die mit dem im Plangebiet vorhandenen Oberboden die Wertigkeit anderer landwirtschaftlicher Flächen erhöht wird.
Es wird darum gebeten, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass es auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Staub-, Geruchs- und Lärmbelastungen der Fläche des Geltungsbereiches kommen und das Abtriften von Pflanzenschutzmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Diese sind zu dulden.	Wir schlagen vor, unter dem Abschnitt „B“ einen Hinweis auf diesen Sachverhalt in die Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.
Es wird angeregt, die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Gebäuden und Parkplätzen vorzunehmen, um weitere Konflikte aus einer Flächenkonkurrenz zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der Gewinnung von Windenergie und Photovoltaik zu vermeiden.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus der lt. den Festsetzungen zwingend vorzusehenden Dachbegrünung und der Installation von Modulen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenlicht möglich und auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Zur Vermeidung zu hoher Dachlasten wird in der Formulierung der Schriftlichen Festsetzungen die Möglichkeit eröffnet, bei der Installation von Photovoltaik-Anlagen im Gegenzug die Höhe des Substrataufbaus zu reduzieren.
Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Kompensations-Maßnahmen ist zu vermeiden.	Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs-Maßnahmen ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird der im Plangebiet vorhandene wertvolle Oberboden auf andere landwirtschaftliche Flächen aufgebracht. Mit dieser Maßnahme wird dem Schutzgut „Boden“ und den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.
Bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige „CEF-Maßnahmen“ sind die Flächenbewirtschaften frühzeitig in die Planung einzubeziehen.	Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der überplanten Fläche kam der Fachbeitrag „Artenschutz“ zu dem Ergebnis, dass die Fläche weder für Brutvögel noch für Offenlandbrüter, wie beispielsweise die Feldlerche, geeignet ist. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Die Durchführung von „CEF-Maßnahmen“ auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes ist somit nicht erforderlich.
Es wird angeregt, die Empfehlung, Eschen zu pflanzen hinsichtlich des Eschentriebsterbens nochmals zu überdenken.	
Bodenschutz Da bei dem Bauvorhaben mehr als 0,5 ha natürlichen Bodens beansprucht werden, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses ist im Zuge des Bauantrages der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.	Die zum Januar 2021 vorgenommene Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist die Rechtsgrundlage dieser Forderung. Der Anregung ist zu entsprechen. Wir schlagen vor, auf diesen Sachverhalt in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen.
Abwasser Es fehlt eine Angabe über die Kapazität der bestehenden Kanäle, in die das Schmutzwasser eingeleitet wird. Für den Bau und den Betrieb der Schmutzwasserkanäle ist das Benehmen herzustellen. Für die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Befugnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Das Entwässerungskonzept zur Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers liegt vor. Eine Vorabstimmung erfolgte mit den hierfür zuständigen Fachbehörden. Die Konzeption wird eine verbindliche Anlage des zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages.
Straßen und Verkehr Verwiesen wird auf das Straßengesetz für Baden-Württemberg, nach dem zum Fahrbahnrand der angrenzenden Kreisstraße eine Fläche mit einer Breite von 15,00 m freizuhalten ist von baulichen Anlagen. Das Anbauverbot gilt nicht für PKW-Stellplätze.	Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt die Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg.
Die Anbindung des Vorhabens an die Kreisverkehrsanlage ist mit dem Amt 54 – Straßen und Verkehr – abzustimmen.	Die für eine Anbindung des Vorhabens an die Kreisstraße zu erarbeitenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen werden vor Beginn der Baumaßnahme mit dem Landkreis Heilbronn in Abstimmung gebracht.
Es wird im Bereich des neu zu erstellenden vierten Kreisverkehrsastes empfohlen, die Querungshilfe in einer Breite von 2,50 m auszubilden.	Die Anregung wird entsprochen..
Ordnungsziffer 2 : Regionalverband Heilbronn – Franken, Schreiben vom 29.09.2021	
Die Fortschreibung des Bebauungsplan-Entwurfes mit einer Reduktion der Verkaufsfläche auf 1.100 m ² wird begrüßt. Akzeptiert wird auf dieser Grundlage auch die Einschätzung des Gutachtes einer Nicht-Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens. Als „verträglich“ werden nunmehr auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung in Siegelsbach bezeichnet. Für das geplante angrenzende Wohngebiet wurde mittlerweile ein Aufstellungs-Beschluss gefasst und ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die für das geplante Wohngebiet vorgesehene Wohndichte wird begrüßt und die in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten 250 Einwohner als „realistisch“ betrachtet.	Die nunmehr vorliegende zustimmende Stellungnahme des Regionalverband Heilbronn – Franken ist das Ergebnis der zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Regionalverband geführten intensiven Abstimmungs-Gespräche. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt nunmehr sämtliche regionalplanerische Vorgaben und dokumentierten den Planungswillen der Stadt Bad Rappenau, unmittelbar angrenzend an das „Sondergebiet“ eine Wohnbaufläche zu entwickeln und damit dem Integrationsgebot der Landes- und Regionalplanung zu entsprechen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Der in Verbindung mit der geplanten Wohnbaufläche „Mittlerer Flur“ auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehene Flächentausch wird mitgetragen. Um einen entsprechenden zeitnahen Vollzug auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird gebeten. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen werden die bisher geäußerten Bedenken nicht aufrechterhalten und die Planung mitgetragen.	
Ordnungsziffer 3 : NABU Östlicher Kraichgau e.V., Bad Rappenau, Schreiben vom 22.08.2021	
Der NABU teilt die Bedenken in der Stellungnahme des Landkreises Heilbronn vom 17.11.2020 wegen des andauernden hohen Flächenverbrauchs und der damit einhergehenden Versiegelung des Bodens im Raum Bad Rappenau durch die fortlaufende Ausweisung neuer Baugebiete. Grundsätzlich werden von Seiten des NABU Östlicher Kraichgau e.V. jedoch keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben, nachdem das Wohnbaugebiet „Mittlere Flur Zimmerhof“ jetzt wohl realisiert wird und der geplante Norma-Markt für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung der Bevölkerung in Zimmerhof und Heinsheim eine hohe Bedeutung aufweisen wird. Es wird um Beachtung der Anregungen in der Stellungnahme des Landkreises Heilbronn vom 17.11.2020 gebeten. Es wird der Hinweis gegeben, dass die notwendigen Ausgleichs-Maßnahmen in dem Gebiet der Stadt Bad Rappenau verwirklicht werden sollten.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen der angestrebten wohnortsnahen Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles Zimmerhof mit Gütern des täglichen Bedarfs einerseits und der durch den NABU beklagten Inanspruchnahme von Böden sowie der sich hieraus ergebenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter. Vorgesehen ist im Plangebiet die Durchführung umfangreicher Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen. Darüber hinaus sieht das Ausgleichs-Konzept des Bebauungsplanes vor, wertvollen Oberboden auf Flächen mit einer geringeren Flurbilanz aufzubringen. Beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wird der Eingriff durch Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert. Ergänzend erfolgt für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ der Ausgleich durch die Entnahme aus einer genehmigten Ökokonto-Maßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis, die von privater Seite durchgeführt wurde.
Ordnungsziffer 4 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft- und Infrastruktur, Schreiben vom 08.10.2021	
Raumordnung Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf die abgegebene Stellungnahme vom 19.11.2020 sowie auf die Stellungnahme vom 04.06.2021. Es kann sich nach Vorlage der ergänzten Entwurfs-Unterlagen dem Ergebnis der fortgeschriebenen Auswirkungsanalyse anschließen und bestätigt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass im geplanten Neubaugebiet „Mittlere Flur“ ein Zuwachs von 250 Einwohnern und damit eine Brutto-Wohndichte von 90 bis 100 Einwohner pro ha erreicht wird. Der zwischenzeitlich vorliegende Bebauungsplan-Entwurf lässt diesen Ansatz als realistisch erscheinen. Voraussetzung hierfür ist eine geeignete Flächen- bzw. Umsetzungsstrategie der Stadt Bad Rappenau (z. B. Flächenerwerb durch die Stadt – Verkauf mit Baugebot).	Die zustimmende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart ist das Resultat eines mit den Fachbehörden abgestimmten Planungsprozesses. Das Entwurfskonzept zur Aufstellung des geplanten Wohngebietes „Mittlere Flur“ gewährleistet das Erreichen der im Zusammenhang mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geforderten Wohndichte. Der anvisierte Flächentausch wird durch eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kurzfristig umgesetzt.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Der in diesem Zusammenhang geplante zeitnahe Flächentausch im Rahmen einer 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Bad Rappenau wird für „zwingend erforderlich“ angesehen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Nachbargemeinden, insbesondere auf die Gemeinde Siegelsbach, wird als „verträglich“ eingestuft. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken werden unter der Voraussetzung der Umsetzung des angesprochenen Flächentausches zurückgestellt.	
Ordnungsziffer 5 : Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.09.2021	
Mit Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.11.2020 werden von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg zum vorliegenden Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.	
Ordnungsziffer 6 : Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach, Bad Rappenau, Schreiben vom 30.09.2021	
Der Zweckverband weist darauf hin, dass für das Vorhaben rechtzeitig ein Antrag zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung gestellt werden muss.	Die Versorgung des Plangebietes mit Lösch- und Trinkwasser in ausreichenden Mengen und mit einem ausreichenden Wasserdruck kann gewährleistet werden. Ein Antrag, mit den entsprechenden Entwurfs-Unterlagen als Anlage, ist durch den Vorhabenträger zu stellen.
Ordnungsziffer 7 : Syna GmbH, Frankfurt am Main, Schreiben vom 27.08.2021	
Die Syna GmbH verweist auf ihre Stellungnahme vom 09.09.2020. Die hierin gegebenen Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Mit den Festlegungen des Bebauungsplanes ist die Syna GmbH einverstanden.	In der genannten Stellungnahme stimmt die Syna GmbH der Verlegung ihrer vorhandenen Versorgungsleitung grundsätzlich zu und erklärt hierfür die Kostenübernahme. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen sind die erforderlichen Anschlusswerte in Abstimmung zu bringen. Die Maßnahmen zur Erschließung des „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ sind mit den anstehenden Baumaßnahmen der Syna GmbH zu koordinieren.
Ordnungsziffer 8 : terraneis bw GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 25.08.2021	
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass diese von der Maßnahme nicht betroffen ist. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	---
Ordnungsziffer 9 : Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 27.08.2021	
Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	
Ordnungsziffer 10 : Vodafone BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 27.09.2021	
Gegen das geplante Vorhaben werden keine Einwände vorgebracht.	---
Ordnungsziffer 11 : Stadt Bad Wimpfen, Schreiben vom 15.09.2021	
Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen oder Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	---
Ordnungsziffer 12 : Bürgermeisteramt Siegelbach, Schreiben vom 28.09.2021	
Die Anpassung im Bebauungsplan sowie die Stellungnahme der Fachplaner werden positiv zur Kenntnis genommen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Bedenken und Anregungen sollen weiter berücksichtigt werden.	Die im Planungsprozess vorgenommene Reduzierung der Verkaufsfläche, aber auch die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Mittlere Flur“ mit einer hohen Wohndichte, führten zu dem gutachterlichen Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine regionalbedeutsame Wirkung erzielt wird. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass der an diesem Standort geplante Lebensmittelmart im Hinblick auf die Nahversorgung der Gemeinde Siegelbach als „verträglich“ einzustufen ist. Diese Auffassung wird nunmehr auch vom Regierungspräsidium Stuttgart und vom Regionalverband Heilbronn – Franken geteilt. Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei der Größe des geplanten Marktes und den gesetzten Rahmenbedingungen zu belassen und den Bebauungsplan in der vorliegenden Form als Satzung zu beschließen.

B – Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ lag im Zeitraum vom 27.08.2021 bis 30.09.2021 im Rathaus der Stadt Bad Rappenau öffentlich aus.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Rappenau ein.