



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

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel  
Mittlere Flur“,  
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Zimmerhof**

### **I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung**

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ die Grundversorgung für den nord-östlichen Teil der Kernstadt sowie für die Ortsteile Zimmerhof und Heinsheim langfristig zu sichern. Die durch das Bauleitplanverfahren ermöglichte Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandel-Marktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> berücksichtigt die im Einzugsbereich des geplanten Marktes derzeit lebende Bevölkerung, aber auch die am Standort Zimmerhof geplante zukünftige Wohnbaufläche mit ca. 250 neuen Einwohnern.

### **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitete Grünordnungsplan sieht durch die Festsetzung eines „Pflanzgebot“ am nord-westlichen sowie süd-westlichen Gebietsrand eine Eingrünung des geplanten Baukörpers mit gebietsheimischen Sträuchern vor.

Darüber hinaus sind auf dem anzulegenden Parkplatz des Marktes Laubbäume anzupflanzen, welche neben dem ökologischen Wert die negativen Auswirkungen der Maßnahme auf das Kleinklima abmildern werden.

Die Dachfläche des Lebensmittel-Marktes wird auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm begrünt, extensiv gepflegt und dauerhaft erhalten. Die auf dem Marktgelände für die Kunden vorgesehenen PKW-Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen erstellt. Damit wird dem Grundsatz einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen.

Aufgrund des Umstandes, dass die mit dem Vorhaben in Anspruch genommene Fläche bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen“, unter Berücksichtigung einer mit der Maßnahme unmittelbar in Verbindung stehenden Verkehrsgrünfläche, eine ökologische Aufwertung.

Das sich aus dem Schutzgut „Boden“ rechnerisch ergebende Defizit wird durch externe Maßnahmen kompensiert bzw. durch die Zuordnung zu einer genehmigten Ökopunkte-Maßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis ausgeglichen.

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ des Büros Wagner + Simon, Mosbach, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Im Plangebiet selbst wurden keine Quartiere für Brutvögel festgestellt. So eignet sich die Fläche auch nicht für Offenlandbrüter, wie die Feldlerche.

Ebenfalls nicht angetroffen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Quartiere von Fledermäusen sowie Elemente, die einen Lebensraum der Zauneidechse darstellen können.

### **III. Ergebnis der Behördenbeteiligungen und Anhörung der Öffentlichkeit**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wies das Landwirtschaftsamt des Landkreises Heilbronn darauf hin, dass die von der Planung betroffenen Böden von einer sehr hohen Qualität und für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten sind. Eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen durch externe Ausgleichs-Maßnahmen sei unbedingt zu vermeiden.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abwägung zwischen dem mit der Planung verfolgten Ziel und den landwirtschaftlichen Interessen vorgenommen. Den Belangen der Landwirtschaft konnte, durch eine kompakte Ausgestaltung des Verbrauchermarktgeländes und durch einen Verzicht auf eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen für externe Ausgleichs-Maßnahmen, in Teilen entsprochen werden.

Der Regionalverband Heilbronn – Franken sowie das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, kamen unter Berücksichtigung der geplanten Neuausweisung einer Wohnbaufläche südlich des Plangebietes, in welchem auch verdichtete Wohnformen berücksichtigt werden sollen, zu der Auffassung, dass die Ausweisung der Sonderbaufläche nicht regionalbedeutsam ist und auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung von Siegelbach, entgegen der Befürchtung der Nachbargemeinde, als „verträglich“ einzustufen sind.

Im Hinblick auf die Stellungnahme der Gemeinde Siegelbach verwies die Stadt Bad Rappenau auf die im Zuge des Verfahrens vorgenommene Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie auf die Aussagen der vorliegenden Auswirkungsanalyse, nach der für den bestehenden Lebensmitteldiscounter auf der Siegelbacher Gemarkung aufgrund der bestehenden Kundenbindung keine größeren Kaufkraftabflüsse zu erwarten sind.

Der Fachbereich Immissionsschutz und Gewerbe des Landkreises Heilbronn verwies in seiner Stellungnahme auf möglicherweise entstehende Konflikte zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem zukünftigen Wohngebiet. Thematisiert wurden in diesem Zusammenhang mögliche nächtliche Anlieferungen bzw. Lärmimmissionen durch eine Parkplatz-Fremdnutzung.

Durch den Gemeinderat konnte in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass die Anlieferzone des Marktes an der Nord-West-Seite, und damit an der einer zukünftigen Wohnbebauung abgewandten Grundstücksseite, vorgesehen ist.

Durch die Fachabteilung Straßen und Verkehr des Landkreises wurden im Zuge des Verfahrens Hinweise zu den nachrichtlich dargestellten Querungshilfen an der K 2038 abgegeben. Hierbei handelte es sich um Konzeptionen, die nicht unmittelbar mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Verbindung stehen. Sie wurden, da es sich nur um eine nachrichtliche Darstellung außerhalb des Plangebietes handelte, kein verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Des Weiteren wies der Landkreis auf die Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg hin. Die hierin formulierten Mindestabstände zwischen Hochbauvorhaben und dem Fahrbahnrand klassifizierter Straßen sind auch im vorliegenden Fall einzuhalten. Die Stadt Bad Rappenau konnte hieraufhin die Feststellung treffen, dass das geplante Gebäude das Anbauverbot in vollem Umfang einhält und sich gemäß der Planung lediglich eine Parkierungsreihe innerhalb des 15,00 m-Abstandes befinden wird.

Im Zuge der durch die Stadt Bad Rappenau gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen seitens der Bevölkerung keine Stellungnahmen ein.

Hieraus kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass das Vorhaben bei der Bevölkerung auf eine große Akzeptanz stieß und die Ausweisung des Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ begrüßt wurde.

**Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fand zwischen der Stadt Bad Rappenau und den die Raumordnung vertretenden Fachbehörden ein intensiver inhaltlicher Gedankenaustausch statt.**

**Die nunmehr als Satzung beschlossene Fassung des Bebauungsplanes stellt in ihrer Gesamtheit ein ausgewogenes Abwägungsergebnis zwischen allen, die Planung betreffenden Belangen dar.**

#### **IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das wesentliche Kriterium für die Standortwahl war die Erreichbarkeit des geplanten Lebensmittelmarktes durch Kunden und Anlieferer, ohne dass hierdurch bestehende Wohngebiete und Ortsdurchfahrten beeinträchtigt werden.

Des Weiteren sprachen für den Standort „Mittlere Flur“ der Umstand, dass durch die Umsetzung der Maßnahme weder wertvolle Vegetationsstrukturen noch die Belange des Artenschutzes verloren gehen bzw. beeinträchtigt werden.

Die nunmehr festgesetzte Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche sowie die gewählte Lage des Marktes gewährleisten, dass das Vorhaben keine spürbaren negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen der Stadt Bad Rappenau bzw. der Nachbargemeinden haben wird.

Die Ausformulierung der einzelnen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlerer Flur“ erfolgte unter der Zielsetzung, dass sich das Vorhaben sowohl hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung, aber auch durch die vorgesehene Eingrünung in das Landschafts- und Siedlungsbild des Ortsteiles Zimmerhof einfügen wird.


Mit diesen Hintergründen wurden die Standortwahl getroffen und die einzelnen Festsetzungen ausformuliert. Alternative Standorte sowie Festsetzungen wurden im Zuge des Verfahrens geprüft und aus städtebaulicher Sicht letztendlich aus den genannten Gründen nicht weiterverfolgt.

Aufgestellt : Sinsheim/Bad Rappenau, 05.11.2022/13.01.2025 – GI/Ru



Sebastian Frei, Oberbürgermeister

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

Architekt