Umweltbezogene Stellungnahmen :

Umweltbezogene Stellungnahmen :

LANDKREIS HEILBRONN

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Bauen und Umwelt
Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Frau Hagenloch

Telefon 07131 994-6848
Fax 07131 994-
E-Mail Martina.Hagenloch
@Landratsamt-Heilbronn.de
Zimmer K403
Unser Zeichen 2020- 100035- BL
Datum 17.11.2020

Vorhaben: Bebauungsplan Norma Markt,
Ort: Bad Rappenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz
Schutzgebiete sowie der Biotopverbund sind nicht betroffen.
Der durch die vorgesehene Bebauung verursachte massive Flächenverbrauch wird aus naturschutzrechtlicher Sicht kritisch gesehen. Es gilt der Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Flächen vorschreibt. Es sollte daher überprüft werden, ob nicht auch mit einem geringeren Flächenverbrauch geplant werden kann, um Flächen zu schonen. Dies betrifft insbesondere die Verkehrs- und Parkflächen, deren Fläche größer ist als die des Marktgebäudes.

Textteil
Die im Textteil aufgeführten Punkte 4.1 und 5.1 werden begrüßt. Folgende Anregungen und Hinweise haben wir diesbezüglich:

- Dachbegrünung und Photovoltaik: Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen unter Punkt 4.1 eine Dachbegrünung vor, welche alternativ durch eine Photovoltaikanlage ersetzt werden kann. In der Regel ist auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik möglich, so dass diese ergänzend sein kann und keine Alternative sein muss. Aus naturschutzrechtlicher Sicht empfiehlt es sich, die extensive Begrünung von Flachdächern vorzuschreiben. Eine extensive Dachbegrünung bietet aus umwelttechnischer Sicht zahlreiche Vorteile (Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, Regenwasserrückhalt, Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Insekten, etc.). Die Dachbegrünung kann außerdem als Teilkompensation für das Schutzgut Boden dienen. Neben der Anlage einer Dachbegrünung empfiehlt

sich die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Eine Kombination aus beidem ist möglich.

- Pflanzgebot: Für das Pflanzgebot sollte im Umweltbericht festgesetzt werden, dass zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Stärkung der heimischen Flora und Fauna gebietsheimische Gehölze und gebietsheimisches Saatgut zu verwenden sind. Anstelle von Solitärgehölzen ist auf der dem Außenbereich zugewandten Seite eine eher geschlossene Hecken-/Baumstruktur (angelehnt an eine Feldhecke) vorzusehen, um eine Abrundung zum Außenbereich zu erreichen. Die Flächen mit Pflanzgebot sollten darüber hinaus noch detaillierter festgelegt werden. Zur Stärkung der biologischen Vielfalt sollten sonstige Grünflächen mit gebietsheimischen Blühmischungen extensiv begrünt werden (z. B. „Verkehrsinseln" usw).

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft, Boden, Arten und Biotope möglichst gering zu halten, regen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht an, die folgenden Punkte im Textteil zu ergänzen:

- Insektenfreundliche Beleuchtung: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Ausgenommen werden davon können schwachbeleuchtete Werbeschilder in Richtung Straße und Ortschaft.
- Bodenschutz: Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Vogelschlag: Die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte überprüft und ggf. in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf
- Wasserdurchlässige Beläge: Die Versiegelung ist entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG zu minimieren, um die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu reduzieren. Wo möglich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Stellplätze) sofern Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

<u>Hinweise</u>

- Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Ar-

ten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, sind der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie der Fachbeitrag Artenschutz im weiteren Verfahren vorzulegen.

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken. Wir möchten erneut darauf hinweisen, dass die Flurbilanz für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I ausweist. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).

Ferner enthalten die vorgelegten Unterlagen noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden.

Hinweise

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.
Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Bodenschutz
Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.
Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Da bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (Lößböden) in Anspruch genommen werden und die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

Grundwasser
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Hinweis: Im Textteil sollte auf die Anzeigepflicht einer geplanten sowie unvorhergesehenen Grundwassererschließung hingewiesen werden.

Abwasser
Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich. Es sind keine Angaben zur Entwässerung in der Begründung enthalten. Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation und Kläranlage. Bereits zu diesem Zeitpunkt sollten diese Punkte, um anfallende Kosten für eventuell notwendig Baumaßnahmen am Entwässerungssystem abschätzen zu können, betrachtet werden. Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Wobei die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Anfalls immer zu bevorzugen ist. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass:
- für den Bau und Betrieb der Schmutzwasserkanäle das Benehmen herzustellen ist.
- für die Einleitung von nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Die Befugnisse sind rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Straßen und Verkehr
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Teilorts Zimmerhof und grenzt direkt an die K 2038 an. Straßenbaurechtlich befindet sich das Gebiet außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt. Daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 *Straßengesetz für Baden-Württemberg* (StrG BW). Demnach sind Hochbauten jeder Art längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 15 m (Nr. 1 b)) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen (Nr. 2), verboten. Das Anbauverbot gilt nicht für Stellplätze. Diese können errichtet werden, solange sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr auf der K 2038.
Im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarktes sollen ebenfalls Veränderungen des Straßenkörpers der K 2038 vorgenommen werden. Dazu zählen die Anlage eines neuen Gehwegs an der südwestlichen Seite der Zimmerhöfer Straße und eine weitere Querungshilfe im Bereich der Bushaltestellen, mit einer direkten Fußweganbindung zum Eingangsbereich des Marktes.

Die Restfahrbahnbreite beider Fahrstreifen nach Einbau der Querungshilfe liegt nur noch bei 2,75m. Besonders für Rettungs-, Müll- und Winterdienstfahrzeuge ist das zu schmal. Beide Fahrstreifen müssen im Bereich der Querungshilfe daher zwingend eine Restfahrbahnbreite von mind. 3,50m aufweisen.

Bezüglich der Realisierung der Querungshilfe weisen wir darauf hin, dass aus Verkehrssicherheitsgründen kein Zebrastreifen angelegt werden darf. Die Querungshilfe sollte mindestens eine Breite von 2,50m aufweisen, damit z.B. auch mit einem Kinderwagen problemlos gewartet werden kann. Zudem raten wir zu einer behindertengerechten Ausstattung der Querungshilfe.

Im Verschwenkungsbereich sind die Schleppkurven, insbesondere auch für Busse, nachzuprüfen.

Für die Anlage des Gehwegs und der Querungshilfe ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Landkreis Heilbronn zu schließen. Die Baumaßnahme ist rechtzeitig vorher mit dem Amt 54 – Straßen und Verkehr – abzustimmen. Nach dem aktuellen Stand der Planungen kann dem Bebauungsplan aufgrund der zu schmalen Restfahrbahnbreite nicht zugestimmt werden.

Immissionsschutz und Gewerbe
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bebauungsplanverfahren sollten potenzielle Immissionskonflikte, wie sie an der Schnittstelle Lebensmittelmarkt – Wohngebiet immer wieder auftreten können, abgearbeitet werden. Die Abstände von potenziellen Parkplätzen zur nächsten Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet betragen mindestens 25 m. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie gibt bei potenziell nächtlichem Betrieb (z. B. frühmorgendlicher Kundenverkehr zu einer Bäckereifiliale, Spätkundenabfahrt nach 22 Uhr, nächtlicher Mitarbeiterverkehr) Mindestabstände von 28 m vor. Das Konfliktpotenzial besteht zudem typischerweise bei nächtlichen Anlieferungen bzw. bei Anlieferungen während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA Lärm. Ebenso verhält es sich mit dem Betrieb von Bäckereifilialen in der Vorkassenzone und den nächtlichen Anlieferungen bzw. bei

Anlieferungen und Verkaufszeiten während Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 der TA Lärm, insbesondere an Sonn- und Feiertagen. Hier wird bereits jetzt auf die weiteren Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplans hingewiesen, wonach südöstlich an das Marktgelände (hier: an die Bäckereifiliale (Planstand: 15.05.2020) Wohnbebauung vorgesehen ist.
Auf mögliches Konfliktpotenzial durch Parkplatzfremdnutzung („Szenetreff", „Jugendtreff") insbesondere nach Marktschließung wird hingewiesen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird zur Orientierung darauf hingewiesen, dass bereits jetzt am straßenseitigen Siedlungskörper die Richtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) tags wie nachts überschritten werden. Die an der Zimmerhöfer Straße auf Höhe Verkehrskreisel angrenzenden stark beeinträchtigten Flurstücke 7851 und 7849 sind zudem inzwischen bebaut. Auch wenn gewerblicher Lärm und Verkehrslärm grundsätzlich getrennt zu betrachten sind, sollten im Hinblick auf die dortige Lebensqualität weitere Qualitätsminderungen verringert werden und Lärmminderungsmöglichkeiten bezüglich des Marktbetriebs ausgeschöpft werden.

Es wird angeregt, die für den Immissionsschutz günstigen Markt- und Parkplatzanordnungen bzw. ggf notwendige Schallschutzwände, etc. im Rahmen einer Schallimmissionsprognose frühzeitig zu prüfen. Eine abschließende Aussage zu den Belangen des Immissionsschutzes kann derzeit nicht erfolgen.

Freundliche Grüße

Martina Hagenloch

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Bad Rappenau
Postfach 1129
74904 Bad Rappenau

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
stadt@badrappenau.de

Stuttgart 19.11.2020
Name Isabel Ennulat
Durchwahl 0711 904-12114
Aktenzeichen 21-2434.2/HN Bad Rappenau
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Norma-Markt", Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Zimmerhof
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 02.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm inkl. Backshop geschaffen werden. Hierzu ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes vorgesehen. Ermöglicht werden soll die Neuansiedlung eines Norma-Marktes.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen **Bedenken** gegen die Planung.

Dazu im Einzelnen:

Da es sich vorliegend um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, müssen die Einzelhandelsplansätze 2.4.3.2 ff. Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und PS 3.3.7 (Z) LEP 2002 eingehalten werden, welche als Ziele der Raumordnung fungieren.

Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Das Vorliegen schädlicher Auswirkungen wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse vom Februar 2020 gutachterlich untersucht. Gegenstand der Betrachtung ist ein Lebensmitteldiscounter inklusive Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1200 qm.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zwar großflächig, aber nicht regionalbedeutsam ist, da sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die Teilorte Zimmerhof und Heinsheim sowie die nordöstliche Kernstadt von Bad Rappenau beschränkt.

Darüber hinaus sei das Vorhaben auch insgesamt mit den Zielen der Raumordnung – Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot - vereinbar.

Dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse können wir uns nur teilweise anschließen.

1. **Flächenangaben**
   Wir weisen darauf hin, dass die Angaben zur Verkaufsfläche in den Unterlagen divergieren. Zunächst überprüft die Auswirkungsanalyse die Ansiedlung eines Vorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm. Im Textteil wird dann eine Verkaufsfläche von max. 1.000 qm zzgl. 100 qm Backshop festgesetzt. Aus dem Vorhabenplan vom 15.05.2020 lässt sich dagegen eine Gesamtverkaufsfläche von 875 qm ablesen (VKF Lebensmitteldiscounters mit rund 799 qm (inkl. Windfang) + VKF Backshop mit Café mit rund 76 qm).

   Auch hinsichtlich der festgesetzten Grundfläche bestehen Unstimmigkeiten.

   Die Angaben sind im weiteren Verfahren zu korrigieren.

2. Fehlende Regionalbedeutsamkeit

Voraussetzung für eine Einordnung als nicht regionalbedeutsamer Markt ist der Nachweis, dass der Umsatz des Marktes nahezu ausschließlich aus dem Gemeindegebiet stammt und es durch den geplanten Markt nicht zu negativen Wirkungen auf die Nachbargemeinden kommt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass 86-87 % des Umsatzes aus dem Einzugsgebiet der Stadt Bad Rappenau selbst stammen.

Das Gutachten berücksichtigt hier allerdings eine – bislang nicht näher geplante - Neuausweisung einer Wohnbaufläche (ca. 2 ha) südöstlich des Plangebiets. Es wird davon ausgegangen, dass es aufgrund der Neuausweisung zu einer Ansiedlung weiterer 400 Einwohner kommen wird. Dies habe zur Folge, dass dann zukünftig 2.300 Personen aus dem Ortsteil Zimmerhof den Lebensmitteldiscounter fußläufig erreichen könnten, anstatt den tatsächlichen rund 1.900 Personen. Verzichtet man aber auf diese 400 „fiktiven" Einwohner reduziert sich der aus der Stadt Bad Rappenau generierte Umsatz. Fraglich ist daher, ob tatsächlich der überwiegende Umsatz aus dem Umfeld selbst generiert werden kann.

Der Nachweis der fehlenden Regionalbedeutsamkeit wurde auf dieser Grundlage nicht erbracht.

3. Integrationsgebot

Wir verweisen zunächst auf unsere Stellungnahme vom 02.10.2020 im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach. Bereits dort haben wir uns dahingehend geäußert, dass das Vorhaben dem **Integrationsgebot** widerspricht und somit ein **Zielverstoß** besteht.

Das Vorhaben befindet sich nicht in dem für die Stadt Bad Rappenau festgelegten Vorranggebiet für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Danach sind *„innerhalb der Zentralen Orte nach Plansatz 2.4.3.2.2 […] die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1: 50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden."*

Auch die beabsichtigte Wohnbaufläche, die an die Sonderbaufläche angrenzen soll, reicht für die Annahme eines integrierten Standorts bislang nicht aus. Es bleibt unklar, ob hierfür überhaupt ein Bedarf besteht und wann diese Fläche perspektivisch entwickelt und aufgesiedelt werden soll. Auf die Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf in unserer Stellungnahme vom 02.10.2020 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach wird verwiesen

4. Konzentrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind nach PS 2.4.3.2.2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Da es sich bei der Stadt Bad Rappenau um ein Unterzentrum handelt, ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

5. Kongruenzgebot

Nach PS 3.3.7.1 S. 1 (Z) LEP 2002 soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist dann anzunehmen, wenn der Schwellenwert von 70 % nicht eingehalten wird. Nach der Auswirkungsanalyse werden 86-87 % des Umsatzes aus der Stadt Bad Rappenau selbst erzielt, so dass der Schwellenwert vorliegend auf den ersten Blick eingehalten wird. Problematisch ist, dass bei der Berechnung die künftigen 400 Einwohner berücksichtigt wurden (s.o.). Aus diesem Grund ist die Aussage zur Einhaltung des Kongruenzgebots nicht belastbar.

6. Beeinträchtigungsverbot

Nach PS 3.3.7.1 S. 2 (Z) LEP 2002 dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Weiter dürfen nach PS 3.3.7.2 S. 1 (Z) LEP 2002 Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.

Laut Ziffer 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses ist die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugs-

bereich in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Laut der Auswirkungsanalyse ist das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Lediglich gegenüber dem in der Nachbargemeinde Siegelsbach gelegenen Penny kommt es zu Umverteilungseffektes von 7-8 %. Im Hinblick auf diese knappe Einhaltung sollte die maximal zulässige Verkaufsfläche in jedem Fall bei max. 1.100 qm liegen und nicht bei den im Gutachten untersuchten 1.200 qm VKF.

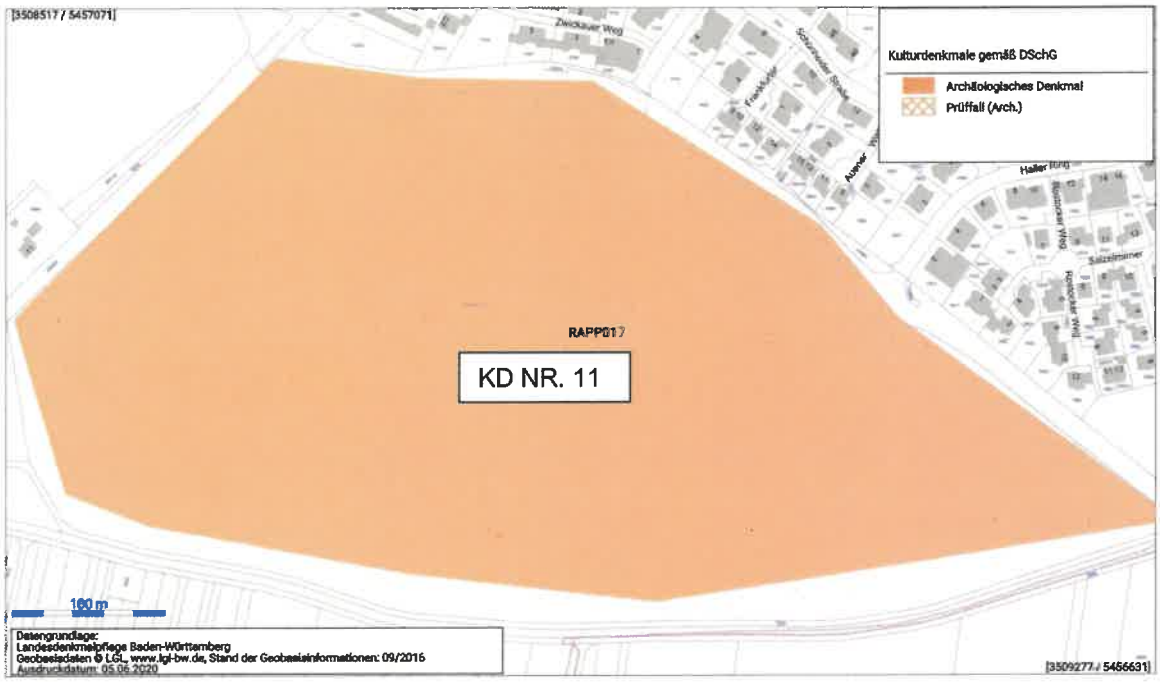
7. **Ergebnis**
   Bislang konnte die fehlende Regionalbedeutsamkeit des Vorhabens und die Einhaltung des Kongruenzgebots nicht nachgewiesen werden. Auch liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot nach PS 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan Heilbronn Franken 2020 vor.

   Wir tragen aus diesem Gründen Bedenken gegen die Planung vor.

Denkmalpflege

1.) Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 11: Bandkeramische und mittelneolithische Siedlung. Im Bereich des angrenzenden Neubaugebiets und beim Straßenbau wurde 1992/93 eine bandkeramische/mittelneolithische Siedlung dokumentiert, die sich aller Wahrscheinlichkeit nach im kartierten Areal fortsetzt.
Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.
Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers eine archäologische Prospektion durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Andrea Neth (Tel. 0711/904 45-243, andrea.neth@rps.bwl.de.)

Hinweis:
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Isabel Ennulat

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Freiburg i. Br., 17.11.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-10767

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Norma-Markt", Stadt Bad Rappenau, Teilort Zimmerhof, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6720 Bad Rappenau)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. BPL/Zimmerhof/VEP Norma vom 02.10.2020

Anhörungsfrist 20.11.2020

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten:

"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Bad Rappenau III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH.

Eine Gewinnung von Sole findet in diesem Feld durch die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH statt.

Das Planungsgebiet liegt im potentiellen Einflussbereichs des Solebetriebes. Langfristig können an der Tagesoberfläche geringfügige Senkungen von wenigen Millimeter pro Jahr auftreten. Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich der Solegewinnung erteilt der vorgenannte Bergbauunternehmer.

Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i. S. von § 114 des Bundesberggesetzes - BBergG - vom 13.08.1980, BGBl. I S. 1310), die durch die Solegewinnung verursacht werden, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso