

Große Kreisstadt

# Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplanänderung „Mühläcker II – 2. Änderung“

Gemarkung Furfeld

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 19.02.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Umfang der Planänderungen	5
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>6</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	8
6.5	Lage im Wasserschutzgebiet	8
6.6	Verkehr	9
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>
7.1	Zeitplan	9
7.2	Kosten und Finanzierung	9

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Im Stadtteil Fürfeld sind in Ergänzung zu einem bestehenden Autohof mit Tankstelle und Restaurants Elektrotankstellen, eine Wasserstofftankstelle, eine LNG (Flüssigerdgas)-Tankstelle sowie eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Stromerzeugung geplant.

Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan die Nutzungen nicht vollumfänglich zulässt, soll der betroffene Teilbereich geändert werden. Das bestehende Gewerbegebiet soll im westlichen Randbereich geringfügig erweitert werden und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden. Der östliche Randbereich soll ebenfalls geringfügig vergrößert werden, um die geplante Photovoltaiknutzung unterzubringen. Statt einem bisher festgesetzten Gewerbegebiet wird hier ein Sondergebiet für Photovoltaik festgesetzt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll das Angebot zur Treibstoff- bzw. Energieversorgung für Kfz des Standorts zukunftsorientiert erweitert und somit die Attraktivität der Anlage gesteigert werden. Der Solarpark kann dabei der Speisung der „Elektroparkplätze“ dienen. Durch die Planung soll insbesondere die klimaneutrale Energiegewinnung gefördert und die Stromversorgung von klimafreundlichen Elektrofahrzeugen gewährleistet werden. Die bislang beplanten, jedoch ungenutzten Flächen werden dadurch einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zugeführt.

# 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 5.934 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich östlich von Fürfeld, direkt an der Autobahnausfahrt 35 „Bad Rappenau“ der A6.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,75 ha.

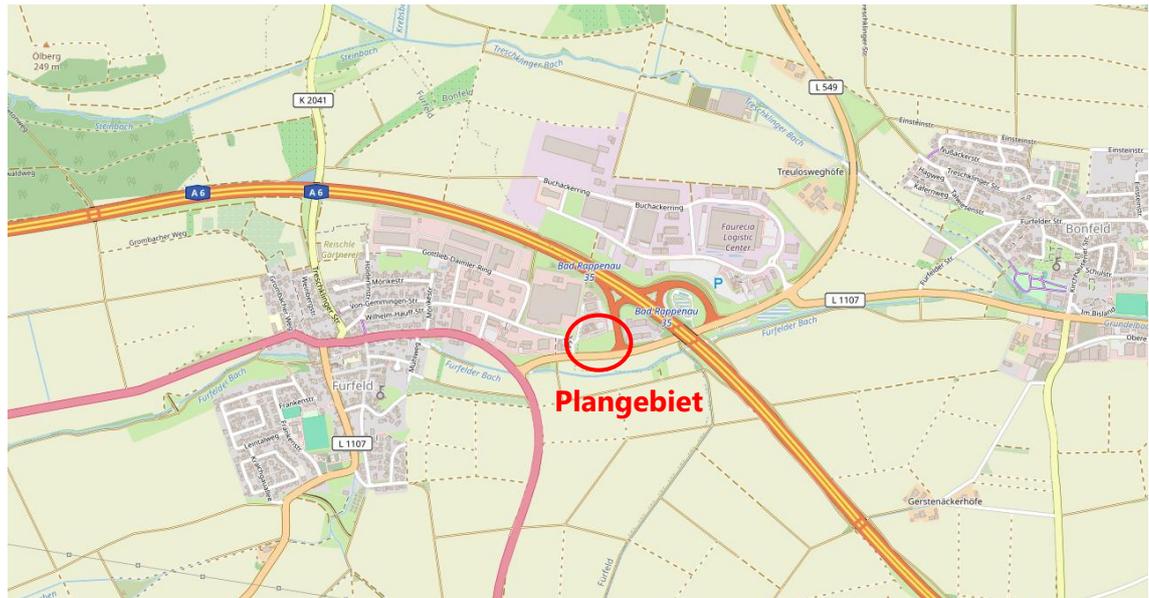


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 15.08.2024)

#### 3.2 Bestandsituation

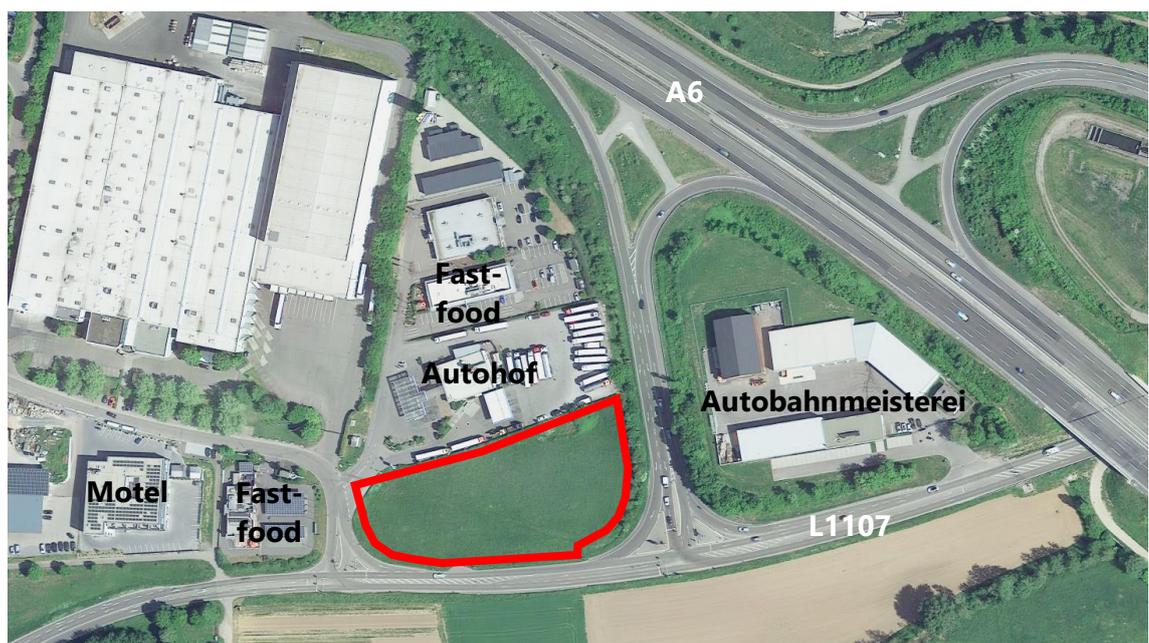


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth, 13.06.2024)

Das Plangebiet liegt direkt zwischen der Einmündung der Wilhelm-Hauff-Straße in die L 1107 und der Autobahnausfahrt 35 „Bad Rappenau“.

Das Plangebiet selbst besteht größtenteils aus Wiesenfläche. Ein kleiner Teil im Nordwesten ist asphaltiert und bildet einen Teil der Zufahrt zum Autohof.

Nördlich grenzt der eigentliche Autohof an, östlich Verkehrsgrünfläche mit einigen Gehölzen. Im Süden grenzen ebenfalls Verkehrsgrünflächen sowie die L 1107 an. Westlich verläuft die Zufahrt zum Gewerbegebiet von Fürfeld bzw. die Wilhelm-Hauff-Straße.

Im weiteren Umfeld befinden sich ein Motel, mehrere Fastfood-Restaurants und die Autobahnmeisterei. Südlich knüpft nach der L 1107 die offene Landschaft an.

### **Topographie**

Das Gelände fällt mit rd. 3 % sanft in Richtung Süden ab.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Areal ist über die Wilhelm-Hauff-Straße bzw. die Zufahrt zum Autohof verkehrlich erschlossen.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über den im angrenzenden Straßennetz vorhandenen Leitungsbestand technisch erschlossen werden.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Areal besteht der seit 04.06.1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlacker II“ sowie dessen 1. Änderung (rechtskräftig seit 02.06.2005).

# **4. Übergeordnete Planungen**

## **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Die Überplanung einer bislang brachliegenden Gewerbebaufläche im Innenbereich dient einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung und entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung im Sinne des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Heilbronn-Franken.

Im Regionalplan ist die Fläche bereits als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) nachrichtlich darstellt.

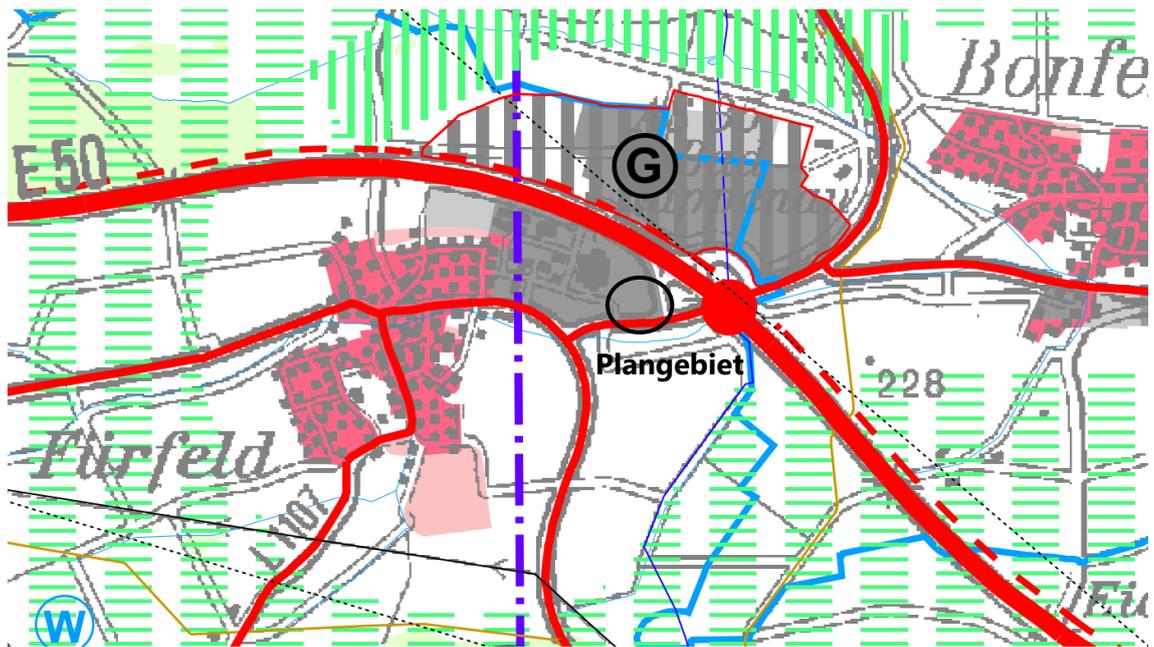


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

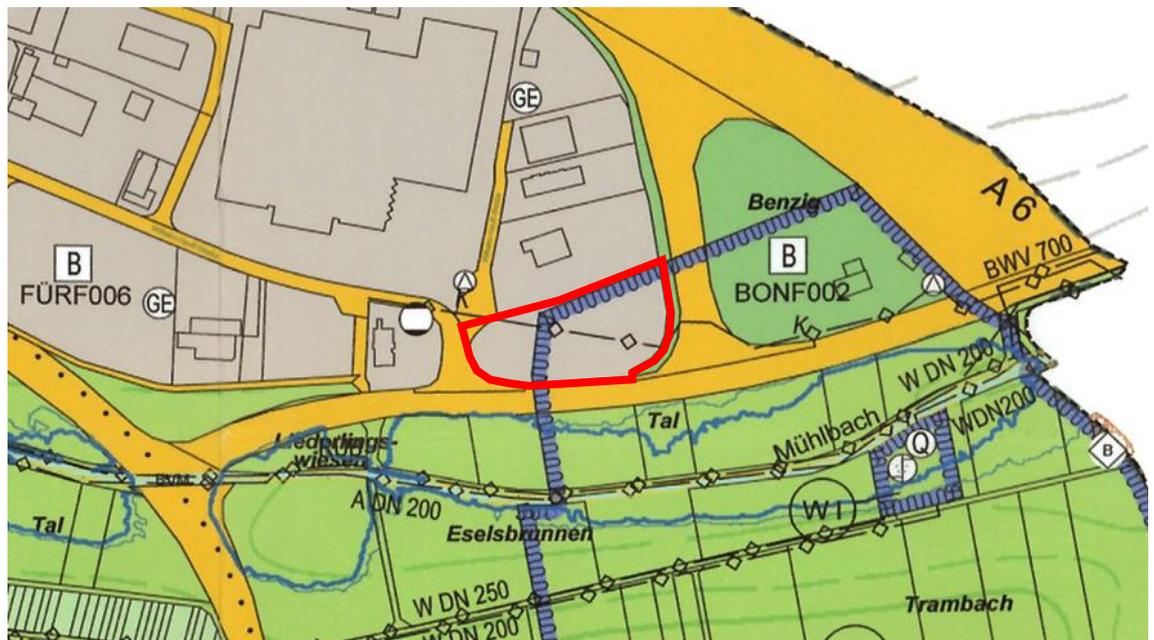


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

### 4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen II und IIIA des Wasserschutzgebiets „Eselsbrunnen“. Die geltenden Bestimmungen und Verbote der WSG-VO sind zu beachten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden nicht berührt.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von ca. 14 Elektrotankstellen und damit bis zu 28 Ladeplätzen, einer Wasserstofftankstelle sowie einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Bedienung des Energiebedarfs geplant. Zudem soll eine LNG-Tankstelle mit Lagerbehälter im Plangebiet sowie auf dem bestehenden, unmittelbar nördlich angrenzenden Tankstellenareal errichtet werden.

Über die geplanten Nebenanlagen hinausgehend soll zudem längerfristig eine Bebauung des westlichen Teilbereichs ermöglicht werden.

### 5.2 Umfang der Planänderungen

Um die geplanten Elektroladeplätze und ggf. auch eine Überdachung der Elektroladeplätze durch Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. geändert:

- Erweiterung des Gewerbegebiets (GE) nach Südwesten um ca. 582 m<sup>2</sup>  
→ Aufgabe von 477 m<sup>2</sup> privater Grünfläche und 105 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche
- Ausweisung einer Fläche für Stellplätze und Carports im westlichen GE
- Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8.

Um im GE langfristig eine Bebauung durch Hauptgebäude zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen im GE getroffen bzw. geändert:

- Ausschluss von Einzelhandel (allgemein), Anlagen für sportliche Zwecke sowie der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebsinhaberwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) zur Vermeidung von erhöhtem Publikumsverkehr sowie Nutzungsunverträglichkeiten
- Beschränkung der GFZ auf 0,3 (vorher 0,6)
- Beschränkung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss (bisher zwei Vollgeschosse)
- Beschränkung der Höhenlage von Gebäuden auf 207,5 m ü.NN
- Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 5,5 m (bisher 8,5 m)

- Festsetzung einer offenen Bauweise (bisher besondere Bauweise bis 80 m Länge zulässig)
- Festsetzung einer Baugrenze im westlichen GE
- Regelung der Dachform und Dachneigung: Flachdach 0-5°

Um die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage zu ermöglichen wurden folgende Festsetzungen getroffen oder geändert:

- Festsetzung eines 4.283 m<sup>2</sup> großen Sondergebiets für Photovoltaik (SO<sub>PV</sub>) im Südosten  
→ Aufgabe von 3.184 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet und 1.099 m<sup>2</sup> privater Grünfläche
- Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,8 im Sondergebiet
- Beschränkung der Modulhöhe im Sondergebiet SO<sub>PV</sub> auf 3,5 m über Geländeoberkante
- Festsetzung einer Baugrenze im Sondergebiet SO<sub>PV</sub>

Darüber hinaus werden die bisher nicht umgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf den (bisher festgesetzten) privaten Grünflächen (insgesamt 1.576 m<sup>2</sup>) gestrichen.

Für das Sondergebiet SO<sub>PV</sub> wird ergänzend festgesetzt, dass bei einer Nichtnutzung von mehr als zwei Jahren für diesen Teilbereich die Bebauungsplanänderung „Mühlacker II – 2. Änderung“ aufgehoben wird und das ursprüngliche Planungsrecht wieder hergestellt wird. Dieses umfasst im Wesentlichen ein Gewerbegebiet (ohne Baugrenze) sowie private Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzung als Randeingrünung.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Beim Vergleich zwischen bisherigem und künftigem planungsrechtlichem Rahmen lässt sich Folgendes festhalten:

Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Mühlacker II“ sowie dessen 1. Änderung. Aktuell sind dort ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie private Grünflächen und eine Verkehrsgrünfläche in den Randbereichen festgesetzt.

Nutzung	Flächengrößen vorher	Flächengrößen nachher
Gewerbegebiet (GRZ 0,3)	ca. 5.737 m <sup>2</sup>	-
Gewerbegebiet (GRZ 0,3)	-	ca. 3.135 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (GRZ 0,8)	-	ca. 4.283 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 1.576 m <sup>2</sup>	-
Verkehrsgrünfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	-

Durch die Planänderung werden ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet für Photovoltaik mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,8 festgesetzt. Auf die bisher festgesetzten Grünflächen, die der Randeingrünung dienen, wird aufgrund des erhöhten Platzbedarfs des konkreten Vorhabens verzichtet.

Durch die Bebauungsplanänderung werden im Gewerbegebiet mit GRZ 0,3 von 3.135 m<sup>2</sup> ca. 940 m<sup>2</sup> überbaubar. Durch eine zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird ein Versiegelungsgrad bis zu 0,8 und somit 2.508m<sup>2</sup> zugelassen.

Im Bereich des Sondergebiets mit einer GRZ von 0,8 berechnet sich die Grundfläche durch die von den Modulstischen überdeckte Fläche. Die tatsächliche Versiegelung beschränkt sich dabei auf die Modulständerung sowie die erforderlichen technischen Anlagen. Im Bereich der Bebauungsplanänderung waren bisher insgesamt 2.582 m<sup>2</sup> (inklusive Überschreitungsregel gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) überbaubar. Eine wesentliche Verschlechterung hinsichtlich der zulässigen Bodeneingriffe ist daher nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sollen durch eine Einsaat der Flächen im Sondergebiet gemindert werden. Durch die Einsaat, die durch Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird, kann sogar eine Aufwertung der bislang brachliegenden Wiesenfläche erzielt werden.

Vor dem Hintergrund der zukunftsorientierten Nutzungen („Elektroladeplätze“, Solarpark, Wasserstofftankstelle etc.), die dem Klimawandel entgegenwirken, wird die Planung insbesondere den Vorgaben des Klimaschutzes gerecht. Möglicherweise durch die Planung zusätzlich entstehenden Eingriffe sind in diesem Fall vernachlässigbar.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und

Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufelddräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd ab Beginn der Vegetationsperiode

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### Fledermäuse

Für Fledermäuse ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten, da die Fläche als Jagdhabitat weitgehend ungeeignet ist und im Plangebiet keinerlei Quartierstrukturen festgestellt wurden.

#### Reptilien

Das Plangebiet ist für Reptilien als Lebensraum ungeeignet. Durch eine regelmäßige Mahd kann vermieden werden, dass möglicherweise in der Umgebung vorkommenden Reptilien einwandern.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ist gemäß der artenschutzrechtlichen Bewertung durch die Wirkungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellt die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt und dadurch keine hochwertigen Flächen in der freien Landschaft im Außenbereich in Anspruch genommen werden, werden auch aufgrund der Kleinflächigkeit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes erkennbar.

### **6.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

In Bezug auf Starkregenereignisse werden für die geplanten Nutzungen keine erhöhten Anforderungen an die Planung erkennbar.

### **6.5 Lage im Wasserschutzgebiet**

Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt, gelten dort die Bestimmungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung. Gegebenenfalls sind für die nachgelagerte

Genehmigung des geplanten Vorhabens eine Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung sowie Schutzvorkehrungen oder Maßnahmen zum Grundwasserschutz im Rahmen des Bauvorhabens erforderlich.

## 6.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Entwicklungen wurde bereits 2021 mit einer Verkehrsuntersuchung durch die Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG betrachtet.

Das Gutachten beurteilt die geplante Erweiterung als problemlos verkehrlich darstellbar und somit gut verträglich. Die geplante Verkehrserschließung wurde seit 2021 nochmals weiterentwickelt und dadurch weiter verbessert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, von der aus lediglich eine zusätzliche Rechtsabbiegespur für Elektro-PKWs auf das Erweiterungsgrundstück geschaffen wird. Alles andere wird über die bestehenden Autohofzufahrten der Privatstraße abgewickelt. Eine verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche von den Bestandsflächen des Autohofs aus ist aufgrund des massiven Höhenversatzes nicht darstellbar.

Details können dem als Anlage beigefügten Verkehrsgutachten entnommen werden.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2025 abgeschlossen werden.

### 7.2 Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zur Umsetzung des Projekts werden vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)