



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 frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<b>frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1 : Landkreis Heilbronn, Schreiben 17.11.2020</b>	
<b>Natur- und Artenschutz</b> Von der Planung sind Schutzgebiete sowie der Biotopverbund <b>nicht betroffen</b> .  Verwiesen wird auf den § 1 a BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Grund und Boden vorgibt. Es ist zu überprüfen, ob eine flächenschonendere Planung möglich ist.	Die Planung muss den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt hinsichtlich der Anlieferung, der erforderlichen Anzahl an PKW-Stellplätze sowie einer angemessenen Parkplatz- und Fahrtrassenbreite entsprechen. Die kompakte Anordnung des Gebäudes und der dazugehörigen PKW-Stellplätze verdeutlicht, dass eine Reduzierung des Flächenverbrauches nicht möglich ist.
Die Ziffern 4.1. und 5.1. der Schriftlichen Festsetzungen (Dachbegrünung/Gebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) werden ausdrücklich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Regel auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik-Elementen möglich ist. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, die extensive Begrünung von Flachdächern verbindlich vorzuschreiben. Auf die Vorteile einer Dachbegrünung hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung, dem Kleinklima sowie der Fläche als Ersatzlebensraum für Insekten wird verwiesen. Neben der Anlage einer Dachbegrünung wird die Installation von Photovoltaik-Elementen empfohlen.	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und eine Dachbegrünung verbindlich zu fordern. Auf die Möglichkeit, auf dieser Grünfläche auch Photovoltaik-Elemente aufzubringen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.
Im Hinblick auf das „Pflanzgebot“ sollten gebietsheimische Gehölze und gebietsheimisches Saatgut verbindlich Anwendung finden. Auf der zum Außenbereich hin zugewandten Seite sollte eine geschlossene Hecken-/Baumstruktur angelegt werden, um eine Abrundung zum Außenbereich zu erreichen.	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Schriftlichen Festsetzungen entsprechend dem Vorschlag des Landkreises Heilbronn zu ergänzen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Zur Stärkung der biologischen Vielfalt wird angeregt, Grünflächen mit gebietsheimischen Blühmischen extensiv zu begründen.</p>	
<p>Es wird angeregt, Vorgaben im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan zu formulieren.</p>	<p>Wir schlagen vor, die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt zu ergänzen :</p> <p><b>4.3. Insektenfreundliche Beleuchtung</b> „Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind schwachbeleuchtete Werbeschilder in Richtung der K 2038 bzw. der angrenzenden Bebauung.“</p>
<p>Der Landkreis Heilbronn formuliert einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich des Schutzes von Boden.</p>	<p>Wir schlagen vor, diese unter der Ziffer „B – Hinweise, Empfehlungen“ in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>
<p>Die Notwendigkeit des Einsatzes von Vogelschutzglas sollte überprüft und ggf. in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.</p>	<p>Die Verwendung von Vogelschutzglas wird aufgrund der vorgesehenen Unterteilung der Glaselemente des Vorhabens für entbehrlich erachtet. Auf die geplante Ausgestaltung der West- und Nord-Fassaden, welche im Vorhabenplan dargestellt sind, wird verwiesen.</p>
<p>Es wird vorgeschlagen, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern die Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.</p>	<p>Wir schlagen vor, die Schriftlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen :</p> <p><b>4.2. Wasserdurchlässige Oberflächen</b> „Die Versiegelung ist entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG zu minimieren, um die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Natur und in die Landschaft zu reduzieren. PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.“</p>
<p>Auf die bestehenden Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes wird verwiesen. Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, sind der Umweltbericht mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie der Fachbeitrag „Artenschutz“ vorzulegen.</p>	<p>Die genannten Gutachten befinden sich in der Bearbeitung.</p> <p>Nach der Aussage des Büros Simon, Mosbach, ist es aufgrund der Bestandssituation, bei einer Beachtung der Eingriffszeiträume gewährleistet, dass die Planung nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG verstößt (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Die aus dem Umweltbericht abzuleitenden Maßnahmen werden in ihrer Ausformulierung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Das sich aus der Planung ergebende Ausgleichsdefizit kann, nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger, überwiegend durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Betrachtung werden im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange den Fachbehörden mit der Bitte um die Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.
<p><b>Landwirtschaft</b> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken.</p> <p>Die Böden sind von einer sehr hohen Qualität und sind grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Die Abwägung landwirtschaftlicher Belange wird unter Anwendung der Digitalen Flurbilanz für erforderlich erachtet.</p> <p>Bei der Ausarbeitung ggf. erforderlich werdender externen Ausgleichs-Maßnahmen ist eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden.</p>	<p>Es ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem hier genannten Belang und dem Ziel der Planaufstellung.</p> <p>Bei der Festlegung durchzuführender externer Ausgleichs-Maßnahmen wird eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden.</p>
<p>Auf die erforderlichen Mindestabstände von Einfriedigungen zu Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen wird verwiesen.</p> <p>Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten.</p>	<p>Eine Einfriedigung der Flächen des Sondergebietes ist nicht vorgesehen.</p> <p>Mit der Bepflanzung werden die im Nachbarrecht Baden-Württemberg genannten Mindestabstände eingehalten.</p>
<p><b>Bodenschutz</b> Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Darüber hinaus werden allgemein gültige Hinweise zur Erhaltung der Böden in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung sowie einer erforderlichen Trennung von Mutter- und Unterboden abgegeben.</p>	<p>Wir schlagen vor, unter der Ziffer „B“ der Schriftlichen Festsetzungen die vorgetragenen Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
<p>Da bei den Baumaßnahmen hochwertiger Boden in Anspruch genommen wird und die Eingriffsfläche größer als 5.000 m<sup>2</sup> ist wird empfohlen, für die geplante Baumaßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen.</p>	<p>Die Empfehlung wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p>	<p>Der Sachverhalt ist zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>Im Textteil sollte auf die Anzeigepflicht einer geplanten sowie unvorhergesehenen Grundwassererschließung hingewiesen werden.</p>	<p>Wir schlagen vor, einen entsprechenden Hinweis unter der Ziffer „B“ in die Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>
<p><b>Abwasser</b> Die Begründung zum Bebauungsplan ist um die Fragen der Entwässerung des Gebietes zu ergänzen.</p> <p>Bei der Erschließung ist grundsätzlich der § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten, wobei die Rückhaltung des Regenwassers am Ort des Vorhabens zu bevorzugen ist.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Ein großer Teil des Oberflächenwassers wird durch die geplante Dachbegrünung sowie über an die Parkplätze angrenzende Grünflächen zur Versickerung/Verdunstung gebracht.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden.</p> <p>Darüber hinaus weist der Landkreis Heilbronn darauf hin, dass für den Bau und den Betrieb der Schmutzwasserkanäle sowie die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser in Gewässer das Benehmen herzustellen bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.</p>	<p>Das verbleibende Oberflächenwasser wird, zusammen mit den abzuleitenden Wassermengen aus dem angrenzenden geplanten Wohngebiet, durch einen Regenwasserkanal dem „Dobach“ zugeführt.</p> <p>Der Schmutzwasseranteil ist gering und wird über die zu erweiternde Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage zugeführt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Planungsprozess mit der Fachbehörde des Landkreises Heilbronn in Abstimmung gebracht.</p>
<p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Das Gebiet befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt, daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (einzuhaltende Abstände von Hochbauten zum Fahrbahnrand 15,00 m). Diese Vorgabe gilt nicht für Stellplätze. Sie können errichtet werden, solange sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück fand das Straßengesetz für Baden-Württemberg hinsichtlich des Anbauverbotes vollumfänglich Berücksichtigung.</p> <p>Die nord-östliche Parkierungsreihe liegt innerhalb des genannten 15,00 m-Abstandes. Dieses wird keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Verkehrs haben.</p>
<p>Der Landkreis Heilbronn gibt konkrete Hinweise zu den nachrichtlich dargestellten Querungshilfen an der K 2038. Im Bereich dieser Elemente sollte die Fahrbahn noch eine Breite von 3,50 m aufweisen. Für die Fahrbahnteiler wird eine Breite von 2,50 m empfohlen. Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen keine Zebrastreifen angelegt werden. Eine behindertengerechte Ausstattung der Querungshilfen wird empfohlen.</p> <p>Für das Anlegen des Gehweges oder der Querungshilfe ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Landkreis Heilbronn abzuschließen.</p>	<p>Den Forderungen und Empfehlungen des Landkreises Heilbronn kann aufgrund der vorhandenen Flächen im Umfeld der angedachten Querungshilfe entsprochen werden.</p> <p>Das angesprochene Element sowie die vorhandene Kreisverkehrs-Anlage liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden ausschließlich nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Vor einer Ausführung ist dieser Entwurfs-Gedanke in Form eines Straßenentwurfes weiterzuentwickeln und mit dem Landkreis Heilbronn in Abstimmung zu bringen.</p>
<p><b>Immissionsschutz und Gewerbe</b></p> <p>Auf mögliche Konflikte zwischen dem geplanten Lebensmittel-Markt und dem zukünftigen Wohngebiet wird verwiesen.</p> <p>Ein Konfliktpotential kann entstehen bei nächtlichen Anlieferungen bzw. durch Parkplatzlärm. Diese Aussage bezieht auch eine mögliche Parkplatz-Fremdnutzung nach der Öffnungszeit des Marktes ein.</p>	<p>Der Lebensmittel-Markt hält zur geplanten Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 30,00 m ein. Teile der zukünftigen Wohnbebauung werden durch das Gebäude des Lebensmittel-Marktes abgeschirmt. Die Anlieferungszone des Marktes befindet sich an der Nord-West-Seite und damit an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite.</p> <p>Die Planungsinhalte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der Lärmthematik und eines möglichen Immissionskonfliktes so weit wie möglich optimiert.</p> <p>Weitergehende Vorgaben zur Konfliktminimierung sind ggf. im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das angrenzende Wohngebiet gutachterlich zu ermitteln. In Abhängigkeit des Ergebnisses sind hieraus ggf. ergänzende Vorgaben zu formulieren bzw. Festsetzungen abzuleiten.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es wird angeregt, die für den Immissionsschutz günstige Stellung und Anordnung des Marktes und der einzelnen Parkplätze gutachterlich zu prüfen und hieraus die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten.</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 2 : Regionalverband Heilbronn – Franken, Schreiben 05.11.2020</b></p>	
<p>Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind die regionalplanerischen Festlegungen der Einzelhandelssteuerung (Plansatz 2.4.3.2 ff) des gültigen Regionalplanes) berührt. Die vorgesehene Größe der zulässigen Verkaufsfläche ist unmissverständlich zu definieren.</p>	<p>Vorgesehen ist die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.100 m<sup>2</sup> einschließlich eines Backshops mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.</p>
<p>Die Zulässigkeit von Randsortimenten sollte, auch gemäß der Aussage der Auswirkungsanalyse, unter 10 % liegen. Dieses ist für einen Lebensmittel-Discounter typisch und bedarf keiner planungsrechtlichen Regulierung.</p>	<p>Aufgrund sich stetig ändernder Betriebsstrukturen schlagen wir vor, die bisherige Formulierung dahingehend zu modifizieren, indem der zulässige Anteil sonstiger zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt wird.</p>
<p>Der Regionalverband Heilbronn – Franken nimmt Bezug auf die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Auswirkungsanalyse und hinterfragt in diesem Zusammenhang die für das geplante angrenzende Wohngebiet in Ansatz gebrachte sehr hohe bauliche Dichte.</p> <p>In Frage gestellt wird die Schlussfolgerung, dass der Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt als „nicht regionalbedeutsam“ einzustufen ist.</p>	<p>Die Stadt Bad Rappenau hat für das angrenzende geplante Wohngebiet „Mittlere Flur“ den Aufstellungs-Beschluss mit der Zielsetzung gefasst, auf dieser Fläche weitestgehend nur solche Bauformen zu realisieren, welche mit dem Boden sparsam umgehen und eine hohe Wohndichte gewährleisten.</p> <p>Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilien- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen-Einheiten.</p> <p>Der erarbeitete Vorentwurf belegt, dass die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegte bauliche Dichte realisiert werden kann und damit die „Nicht-Regionalbedeutsamkeit“ des Marktes, aber auch die Integration in das Siedlungsgefüge gewährleistet sind.</p>
<p>Bedenken bestehen hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen das Integrationsgebot des „Regional Heilbronn – Franken 2020“. Des Weiteren wird der in der Auswirkungsanalyse dargestellte Umsatzverlust von 7 % bis 8 % für den bestehenden Penny-Markt in der Nachbargemeinde Siegelsbach als „kritisch“ bezeichnet.</p>	<p>Die Stadt Bad Rappenau stellt derzeit, parallel zu diesem Verfahren, den Bebauungsplan „Mittlere Flur“ auf. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auch dieses Gebiet kurzfristig aufgesiedelt wird.</p> <p>Damit ist aufgrund der großen Anzahl der zukünftig im unmittelbaren Umfeld des Marktes lebenden Einwohner der Standort für die Versorgung der Bevölkerung als „integriert“ anzusehen.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittel-Marktes verstößt dieser nicht gegen das Beeinträchtungsverbot des Regionalplanes. Zwar werden durch das Vorhaben Umsatzverteilungseffekte ausgelöst. Diese sind jedoch noch als „wettbewerbliche Effekte“ einzuordnen. Sie werden gemäß der Untersuchung die Nahversorgungsstrukturen in Siegelsbach nicht beeinträchtigen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Da die in den bisher geführten Gesprächen vereinbarten Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind (fehlender Wohnbauflächenbedarfsnachweis, fehlender Aufstellungs-Beschluss für das angrenzende Wohngebiet) werden gegen den Bebauungsplan Bedenken vorgetragen. Es wird empfohlen, die Festsetzung einer gemeinsamen Verkaufsflächen-Obergrenze für den Lebensmittel-Markt, incl. Backshop, auf zusammen 1.100 m<sup>2</sup> vorzunehmen.</p>	<p>Der angesprochene Wohnbauflächenbedarfsnachweis kann aufgrund eines geplanten Flächentausches erbracht werden. Die Bilanz wird in der zweiten Hälfte dieses Jahres ein Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittlere Flur“ wurde durch den Gemeinderat gefasst, und es wurden erste Entwurfs-Inhalte erörtert.</p> <p>Die Anregung zur Verkaufsflächenbeschränkung geht konform mit den Vorstellungen der Stadt Bad Rappenau. Wir schlagen somit vor, die Festsetzungen entsprechend zu konkretisieren und die Gesamtverkaufsfläche auf insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> zu beschränken.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Zimmerhof und Bad Rappenau im Regionalplan eine „Grünzäsur“ ausgewiesen wurde. Im westlichen Bereich wird mit diesem Hintergrund eine Eingrünung mit Gehölzen angeregt. Nach aktuellem Kenntnisstand sieht der Regionalverband, unter Einhaltung dieser Vorgabe, keinen raumordnerischen Konflikt, stellt jedoch fest, dass die „Grünzäsur“ an dieser Stelle als „abschließend ausgeformt“ anzusehen ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf sieht am nordwestlichen sowie am südwestlichen Rand des Plangebietes die Eingrünung des zukünftigen Lebensmittelmarktes mit einer Strauch- und Heckenstruktur vor.</p> <p>Die Anmerkung des Verbandes hinsichtlich der mit dem Vorhaben vorgenommenen, abschließenden Ausformung der „Grünzäsur“ ist zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 3 :</b> <b>Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft- und Infrastruktur, Schreiben 19.11.2020</b></p>	
<p><b>Raumordnung</b> Aus der Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart bestehen gegen die Planung Bedenken.  Dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens kann sich das Regierungspräsidium nur teilweise anschließen. Begründet wird dieses mit der im vorliegenden Gutachten in Ansatz gebrachten 400 „fiktiven Einwohnern“, welche aus einem noch nicht geplanten und vorhandenen Wohngebiet südöstlich des Geltungsbereiches resultieren sollen. Fraglich ist daher, ob die Grundaussage aufrechterhalten werden kann, dass der überwiegende Umsatz des geplanten Marktes aus dem Umfeld selbst generiert werden kann. Der Nachweis der fehlenden Regionalbedeutsamkeit wurde somit nicht erbracht.</p>	<p>Der städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches geplanten Wohngebietes liegt vor. Er verfolgt, das Ziel auf dieser Fläche weitestgehend Bauformen entstehen zu lassen, welche mit dem Boden sparsam umgehen und damit eine hohe Wohndichte gewährleisten. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilien- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppeneinheiten. Der Entwurf belegt, dass der dem Gutachten zu Grunde liegende Einwohnerzuwachs in diesem Bereich kommunalpolitisch gewünscht und auch realisierbar ist. Die Umsetzung des Plangebietes ist kurzfristig vorgesehen.</p>
<p>Das Vorhaben widerspricht dem Integrationsgebot des Raumordnungsplanes. Angesprochen wird in diesem Zusammenhang die geplante Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Hier wird die Frage aufgeworfen, ob hierfür überhaupt ein Bedarf besteht und wann diese Fläche perspektivisch entwickelt und aufgesiedelt werden soll.</p>	<p>In der Stadt Bad Rappenau besteht ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser wird, dargelegt in Form eines beabsichtigten Flächentausches, der Inhalt der Begründung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sein wird.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Es ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Mittlere Flur“ parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ aufgestellt und das Wohngebiet damit auch kurzfristig aufgesiedelt wird. Aufgrund der großen Anzahl der in diesem Bereich dann lebenden Einwohner kann der geplante Lebensmittelmarkt als „integriert“ angesehen werden.
Die Aussage zur Einhaltung des Kongruenzgebotes wird aufgrund der in Ansatz gebrachten Einwohner aus dem geplanten angrenzenden Neubaugebiet als nicht belastbar angesehen.	Wir verweisen auf die oben geführte Argumentation.
Laut der Auswirkungsanalyse ist das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Lediglich gegenüber dem in der Nachbargemeinde Siegelsbach vorhandenen Penny-Markt kommt es zu Umverteilungseffekten von 7 % bis 8 %. Aufgrund dieses Sachverhaltes sollte die zulässige Verkaufsfläche in jedem Fall auf 1.100 m <sup>2</sup> begrenzt werden.	Der Anregung ist zu entsprechen.
<b>Denkmalpflege</b> Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG (Bandkeramische und Mittelneolithische Siedlung). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.	Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Unter der Ziffer B der Schriftlichen Festsetzungen wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.
Es wird angeregt im Vorfeld von Bodeneingriffen, auf Kosten des Planungsträgers eine archäologische Prospektion durchführen zu lassen.	Die vorgeschlagene archäologische Prospektion wurde auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Hierbei traten keine archäologischen Befunde zu Tage.
<b>Ordnungsziffer 4 : Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach, Bad Rappenau, Schreiben 19.11.2020</b>	
Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach stellt der Stadt Bad Rappenau zur Orientierung einen bearbeiteten Plan mit Eintrag der vorhandenen Wasserleitungen zur Verfügung gestellt. Ansonsten werden zu diesem Verfahrensschritt keine Eingaben gemacht.	Im Plangebiet selbst befinden sich keine zu berücksichtigenden Wasserleitungen. Die Wasserversorgung des Lebensmittelmarktes wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach in Abstimmung gebracht.
<b>Ordnungsziffer 5 : Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben 12.10.2020</b>	
Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich weder vorhandene, noch geplante Anlagen der Bodensee-Wasserversorgung. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	---
<b>Ordnungsziffer 6 : Netze BW GmbH, Wiesloch, Schreiben vom 16.10.2020</b>	
Nach Prüfung der Stromversorgung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Norma-Markt“ wird festgestellt, dass im Planbereich durch die Netze BW GmbH, Region Rhein-Franken keine Anlagen mehr betrieben bzw. solche errichtet werden.  Insofern werden die Belange der Netze BW GmbH von der Planung nicht berührt.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Es bestehen keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht gewünscht.</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 7 : NetCom BW GmbH, Ellwangen, Schreiben vom 26.10.2020</b></p>	
<p>Anlagen der NetCom BW GmbH sind in dem dargestellten Bereich nicht betroffen und auch nicht geplant. Es werden somit keine Bedenken erhoben.</p>	<p>---</p>
<p><b>Ordnungsziffer 8 : terranets bw GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 08.10.2020</b></p>	
<p>Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass diese von der Maßnahme nicht betroffen ist. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist somit nicht erforderlich.</p>	<p>---</p>
<p><b>Ordnungsziffer 9 : Vodafone BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 14.10.2020</b></p>	
<p>Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwände erhoben. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>---</p>
<p><b>Ordnungsziffer 10 : Stadt Bad Wimpfen, Schreiben vom 04.11.2020</b></p>	
<p>Die Belange der Stadt Bad Wimpfen werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Norma-Markt“ nicht berührt.</p>	<p>---</p>
<p><b>Ordnungsziffer 11 : Bürgermeisteramt Siegelsbach, Schreiben vom 21.10.2020</b></p>	
<p>Die Gemeinde Siegelsbach macht darauf aufmerksam, dass am Standort Siegelsbach ein Penny-Lebensmittel-Discounter zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung etabliert ist und diese Funktion derzeit auch für Teile der Stadt Bad Rappenau übernimmt. Es wird Bezug genommen auf die zu diesem Bebauungsplan vorliegende Auswirkungsanalyse, die Umsatzverteilungseffekte in einer Größenordnung von 7 % bis 8 % prognostiziert und diese als „wettbewerbliche Effekte“ einordnet. Angemerkt wird, dass das Schließen einer Versorgungslücke nicht zum Entstehen von Versorgungsdefiziten an anderen Standorten führen darf. Die vorgesehene Größe des Marktes mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt einen Umverteilungseffekt vom Penny-Markt hin zu dem geplanten Lebensmittel-Markt in Bad Rappenau-Zimmerhof erwarten.  Nach Auffassung der Nachbargemeinde sollte Siegelsbach als Einzugsgebiet für die Neuansiedlung des Norma-Marktes in Zimmerhof einbezogen werden.</p>	<p>Es ist im Sinne der vorliegenden Planung Umverteilungseffekte und die Gefährdung bestehender Einzelhandelsstandorte in angrenzenden Gemeinden zu vermeiden. In Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn – Franken soll die Größe der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> gedeckelt werden. Hier von werden ca. 100 m<sup>2</sup> auf den Backshop entfallen.  Die Bevölkerung aus Siegelsbach wird gemäß der Auswirkungsanalyse nur in einem sehr begrenzten Umfang den geplanten Lebensmittel-Markt in Zimmerhof aufsuchen, da in einer gleichen Entfernung und mit einer ähnlichen Fahrzeit die umfangreicheren Angebote in der Kernstadt von Bad Rappenau erreichbar sind.  Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass durch die neue Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Zimmerhof der bestehende Discounter in Siegelsbach durch Wettbewerbseffekte voraussichtlich eine rückläufige Kundenbindung aus der Bevölkerung von Zimmerhof hinnehmen muss.</p>



Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

<b>Anregungen</b>	<b>Kommentierung Büro Sternemann und Glup</b>
	Der neue Standort wird für die Siegelsbacher Bewohner aufgrund des Angebotes im eigenen Ort bzw. bereits bestehender Kundenbindung an Einzelhandelsbetriebe der Stadt Bad Rappenau, keine größeren Kaufkraftabflüsse zur Folge haben.

Aufgestellt : Sinsheim, 31.05.2021 – GI/Ru