

S T A D T B A D R A P P E N A U

Bebauungsplan

Sonstiges Sondergebiet

Biomasse Heinsheimer Höfe



Luftbild (v. Nord): Bauer Kompost GmbH in Bad Rappenau-Heinsheim

Bräunlingen, den 19.09.2019

bearbeitet von

A R C U S Ing.-Büro

Stadtplanung
CAD + GIS

Landschaftsplanung
Bioenergienutzung

Gumpstr. 15
78199 Bräunlingen

Fon 0771-1859 6357
arcus-ok@gmx.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

II. RECHTSGRUNDLAGEN

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/ BauNVO und PlanzVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Seite 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Seite 4
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Seite 4
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Seite 4
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Seite 4
6. Flächen für die und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Seite 4
7. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)	Seite 5
8. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)	Seite 5

IV. Begründung :

1	Vorbemerkung	
1.1	Veranlassung	Seite 7
1.2	Ziel und Zweck der Planung	Seite 7
1.3	Auftragsvergabe und Verfahren	Seite 7
2	Vorgaben und Rahmenbedingungen	
2.1	Regionalplanung	Seite 7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 9
2.3	Lage im Raum	Seite 9
2.4	Bestehende verbindliche Bauleitplanung	Seite 10
2.5	Abgrenzung	Seite 10
2.6	Verkehrliche Anbindung	Seite 11
2.7	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	Seite 11
2.8	Umweltrelevant Bestandsanalyse	Seite 11
3	Städtebauliches Konzept	
3.1	Ausgangslage	Seite 12
3.1.1	Standortsicherung Heute – Genehmigungen	Seite 12
3.1.2	Standortsicherung Zukunft : Generationenfolge sichern – Arbeitsplätze	Seite 13
3.1.3	Standortsicherung Zukunft : Flächenpotenzial – Perspektiven – Nutzungsoffenheit	Seite 13
3.2	Geplante Nutzung und Bebauung	Seite 14
3.3	Verkehr	Seite 14
3.4	Umweltprüfung - Umweltbericht	Seite 16
4	Begründung der planungsrechtlichen Vorschriften	
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 18
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	Seite 19
4.4	Flächen für Nebenanlagen	Seite 19
4.5	Verkehrsflächen	Seite 19
4.6	Behandlung von Niederschlagswasser	Seite 19
4.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 20
4.8	Ausnahmen und Befreiungen	Seite 20
5	Empfehlungen und Hinweise	
5.1	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Seite 21
5.2	Denkmalschutz	Seite 21
5.3	Altlasten	Seite 21
6	Realisierung	
6.1	Flächenbilanz	Seite 22
6.2	Kosten	Seite 22
6.3	Bodenordnung	Seite 22
6.4	Verfahren	Seite 22
6.5	Baugrund	Seite 22

V. Anlagen

1	Pflanzlisten A und B	Seite 23
---	----------------------	----------

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ wurde auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

-  **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
-  **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
-  **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** v.18.12.1990 (BGBl. I, S.58)
-  **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 18.07.2019 (GBL Nr. 16, S 313), in Kraft getreten am 1.08.2019
-  **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)** in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.06.2018 (GBL. S.221) in Kraft getreten am 30.06.2018

III. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **nach BauGB, BauNVO und PlanzVO**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1.** Als Art der baulichen Nutzung wird für das Planeinzugsgebiet im zeichnerischen Teil ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Nutzung Erneuerbarer Energie und Erneuerbarer Rohstoffe : Bioenergie, Solarenergie und Biomasse-Be- und Verarbeitung‘ festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- 1.2.** Im Sonstigen Sondergebiet-Teilfläche 1 und 2 sind bauliche Einrichtungen und Anlagen zulässig, die folgenden Nutzungen dienen z.B.
 - 1.2.1.** Konversion von fester, flüssiger und gasförmiger Biomasse zu Strom und Wärme und stofflicher Nutzung (Fermentierung, Verbrennung, usw.)
 - 1.2.2.** Biomasse-Annahme, -Aufbereitung, -Konfektionierung, -Lagerung einschl. dazugehöriger Zuschlagstoffe sowie der inner- und außerbetrieblichen Logistik
 - 1.2.3.** Aufbereitung und Verarbeitung Biomasse zu Marktprodukten (Erden, Komposte, Tiernahrung, biobasierte Werkstoffe, Biomethan usw.)
 - 1.2.4.** Nutzung der Solarenergie elektrisch und thermisch
- 1.3.** Für den kleinflächigen Bereich im Sonstigen Sondergebiet-Teilfläche 3 wird festgesetzt : zulässig sind Gebäude für dem Betrieb zuzuordnende Büros, Verwaltung einschließlich Unterkünfte für maximal 15 Personen als betriebserforderlichem Personal für eine 24h-Überwachung und –Bereitschaft
- 1.4.** Zulässig in allen Teilflächen sind im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen bauliche Einrichtungen und Anlagen, die

1.4.1. der Effizienzsteigerung und/oder

1.4.2. der Erhöhung der CO₂-Einsparung/Klimaschutz und/oder

1.4.3. der bedarfsgerechten Energiebereitstellung und –versorgung dienen

1.5. Zulässig sind bauliche Einrichtungen und Anlagen aus neuen, ab dem Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes zur Rechtskraft gelangenden fachgesetzlichen Anforderungen wie z.B. Düngerecht, Wasserrecht, Immissionsschutzrecht oder andern Normen, die für den Betrieb der zulässigen bauliche Einrichtungen und Anlagen nach 1.2 bis 1.4 gelten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mittels

- der Grundflächenzahl (GRZ) und

- der Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2. Die Höhe baulicher Anlagen ist in den beiden Teilflächen 1 und 2 mit einer maximalen Firsthöhe von 270m ü.NN festgesetzt und für Teilfläche 3 mit 268 m ü.NN.

2.3. Nicht angerechnet auf die maximale Firsthöhe werden thermische oder der Stromproduktion dienende Solaranlagen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Nur innerhalb der Baugrenzen sind die unter Ziff. 1. genannten Einrichtungen und baulichen Anlagen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind sonstige Nebenanlagen im Baugebiet zulässig (§ 14 Abs. 1+2 BauNVO), außerhalb dagegen nicht.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Die Ein- und Ausfahrten führen von Norden auf das Betriebsgelände. Eine zweite Zufahrt von Südosten in den Bereich der Erweiterungsfläche dient ausschließlich der Feuerwehr und sonstigen Rettungsdiensten.

6. FLÄCHEN FÜR DIE BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1. Die Versickerung unbelasteter Niederschläge der Anlagen erfolgt soweit wie möglich über die privaten Grundstücks(Grün-)flächen. Das unbelastete oder schwach belastete Niederschlagswasser von Gebäudedächern und Flächen ist zu puffern und nach Behandlung über den belebten Oberboden zu versickern in den Retentions- und Versickerungsmulden entspre-

chend den Einträgen V im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Sie sind naturnah anzulegen.

6.2. Das belastete Niederschlagswasser von entsprechend belasteten Flächen wie z.B. den Fahr- und Rangierflächen und den Lagerflächen ist getrennt zu erfassen, zu puffern und im Falle von mäßig belastetem Niederschlagswasser zu behandeln und zu versickern. Entsprechende Retentions- und Versickerungsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Eintrag A gekennzeichnet. Bei stärker belastetem Regenwasser ist es der Kläranlage zuzuführen. Über die Belastung und damit das Behandlungserfordernis entscheidet die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Heilbronn.

6.3. Für Löschwasserzwecke ist ein Puffervolumen in geeigneter Lage und in erforderlichem Volumen sicherzustellen.

6.4. Bei baulichen Vorhaben ist die Lage der Bauwerkssohle (inkl. Unterbau) mindestens 0,5m über dem Grundwasserspiegel auszuführen. Die genaue Höhenlage des jeweiligen Bauvorhabens ist mit dem Landratsamt Heilbronn, Referat Wasserwirtschaft festzulegen.

7. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. PFG 1 – Maßnahmenziel: Erhalt der bestehenden Feldgehölze und Hecken auf Sichtschutzwällen und ebenerdigen Eingrünungen. Die Pflegemaßnahmen erfolgen nach Bedarf, z.B. zur Verjüngung der Hecke, Rückschnitt unter Beachtung des Erhaltungszieles „Erhalt der Eingrünung“. Neupflanzungen auf diesen bestehenden Sichtschutzwällen orientieren sich an den Pflanzlisten A und B des Bebauungsplanes.

7.2. PFG 2 – Maßnahmenziel: Neuanlage von Feldgehölzen und Hecken auf anzulegendem Sichtschutzwall. Der Böschungsfuß des Walles hat 0,5m von angrenzenden Wegen einzuhalten. Böschungswinkel weisen zwischen 40 und 45° Neigung (1:1) auf. Der Wall ist max. 3,5m hoch auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in Form von Sträuchern im Pflanzverbund 1,2x1,2m gem. Pflanzliste A und je einem Baum 2.Ordnung pro 10m Walllänge innen und außen entsprechend der Pflanzliste B auszuführen. Die Baumpflanzungen haben einen Abstand von 7,5 m vom Straßenrand der K 2148 einzuhalten.

7.3. PFG 3 – Pflanzgebot Fassadenbegrünung: bauliche Anlagen in der Teilfläche 3 sind an den mit PFG 3 bezeichneten Seiten mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

7.4. M – Maßnahmenziel Lebensraum Mauereidechse. In die neu anzulegenden Sichtschutzwälle sind in die Südost und Südwest orientierten Sichtschutzwälle pro 50m Walllänge auf 5m Länge und 2m Höhe Blocksteine mit Sandhinterfüllungen zu integrieren, wie im zeichnerischen Teil grundsätzlich, aber nicht Lage genau verortet (M). Dies gilt auch für zwei bestehende, West-Ost-verlaufende Abschnitte des Sichtschutzwalles a) südlich der beiden Gärproduktlager (mit Kuppel) und b) am östlichen Gebietsrand. Hier sind zwei (a)) bzw. eine (b)) der in Satz 1 beschriebenen Blockstein-Maßnahmen neu zu integrieren

8. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 u. 2 BauGB)

8.1. Von den Festsetzungen können Befreiungen erteilt werden, wenn

- 1 alternative Lösungen das gleiche Ziel erreichen,
- 2 Gesichtspunkte der Gesundheit, des Lärm- und Landschaftsschutzes, der Verkehrssicherheit und des Klimaschutzes nicht dagegen sprechen oder

3 die Umsetzung zu einer unbilligen Härte bzw. zur Unwirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens führen würde.

8.2. Von den Festsetzungen der Höhen können Ausnahmen erteilt werden, wenn technische Aufbauten und bauliche Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb in untergeordnetem Umfang erforderlich sind.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau übereinstimmt.

Bad Rappenau, den

.....

Oberbürgermeister

IV. BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

1.1. Veranlassung

In den Gewannen Schlosswegäcker / Fuchsäcker nordöstlich der Stadt Bad Rappenau auf Gemarkung des Ortsteiles Heinsheim besteht die Bauer Kompost GmbH nördlich der Ehrenbergstraße (K 2148). Aufgrund unterschiedlicher berührter öffentlicher und privater Belange soll für Bestand und geplante Erweiterung ein Bebauungsplan erstellt werden.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

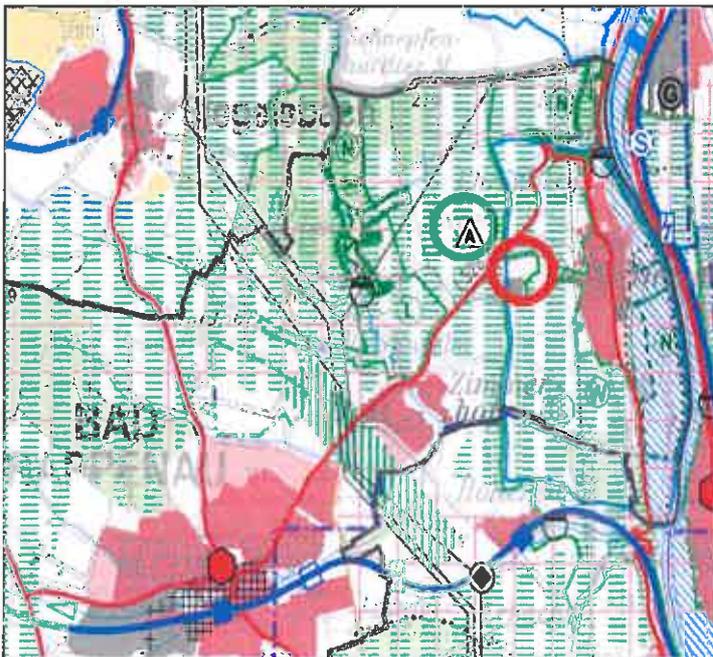
Die Bebauungsplanung verfolgt das Ziel, einerseits Planungssicherheit für die Fa. Bauer Kompost im Rahmen der betrieblichen Entwicklung verzahnt mit der Generationenfolge herzustellen. Andererseits sind die öffentlichen und nachbarschaftlichen Belange in die Abwägung einzustellen. Im Abstimmungsprozess zwischen privaten und öffentlichen Belangen sollen die entsprechenden wechselseitigen Anforderungen in abgestimmter Form definiert und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Stichworte hierzu sind u.a. der regionale Grünzug, der Nachbarschutz, Belange des Landschaftsbildes, des Naturschutzes/Naturhaushaltes und der Naherholung.

1.3. Auftragsvergabe und Verfahren

Dazu wurde im Frühjahr 2019 der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes an das Ing.-Büro ARCUS vergeben. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan im Normalverfahren nach BauGB zu erstellen. Dazu gehört auch der Umweltbericht mit Umweltprüfung nach § 2a.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1. Regionalplanung



Der geltende Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken (v. 3. Juli 2006) sieht am geplanten Standort des Sondergebietes einen regionalen Grünzug vor. Als verbindliche, nicht abwägbare Ziele der Regionalplanung sind die beiden Abschnitte enthalten (Textfassung, S.77) :

Ziel 1: Zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur werden insbesondere im Bereich der Entwicklungssachsen, der stärker verdichteten Räume und in Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teile eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte im M 1:50.000 festgelegt.

Abb 1: Auszug aus dem geltenden Regionalplan. Der grüne Kreis verdeutlicht die Lage des Sondergebietes Heinsheimer Höfe mit bereits bestehender Abfallanlage (A im Dreieck), der rote Kreis die der Möbelbaufirma im regionalen Grünzug. Die horizontale Grünschraffur gibt die Lage des regionalen Grünzuges wieder.

Ziel 2: Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

Räumlich liegt das Planungsgebiet im Regionalen Grünzug „Neckartal nördlich Heilbronn“ mit den aktuell wesentlichen Nutzungen Landwirtschaft, Wald und Heilbädern. Inhaltlich begründet liegen die Wert gebenden wichtigsten Funktionen dieses Grünzuges in

1. siedlungsnahe Erholung
2. Naturschutz und Landschaftspflege
3. Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung
4. Bodenerhaltung und Land- und Forstwirtschaft

Im vorliegenden Fall wurden die bisherigen Genehmigungen für die Fa. Bauer Kompost im Rahmen der Privilegierung nach §35 BauGB erteilt (s.u.). Im Regionalplan ist diese Funktion mit „Abfallbehandlungsanlage“ (im Plan mit A in Dreieck wiedergegeben) enthalten. Von Bedeutung ist die südöstlich der Aussiedlungen enthaltene gewerbliche Nutzfläche eines Möbelbau-Unternehmens, die als Exklave bereits mitten im Grünzug liegt und zudem noch eine um mehr als das Doppelte vergrößernde Erweiterungsfläche zugeordnet ist.

Da im vorliegenden Fall voraussichtlich eine Ausnahmeregelung von den Zielen 1 und 2 des Regionalplanes erforderlich werden wird, kann auf die Begründung zu Plansatz 3.1.1 hingewiesen werden, wo auf S. 78 im letzten Absatz ausgeführt wird: „In einigen abgestimmten Fällen überlagern sich Regionale Grünzüge mit (...) Standorten für die Abfallentsorgung.“ Weiter heißt es: „Bei der Realisierung der Festlegungen oder bei der Änderung bestehender Anlagen sollen die Funktionen der Regionalen Grünzüge und der Freiraumzusammenhang in größtmöglichem Umfang erhalten bzw. frühzeitig wiederhergestellt werden.“

Für die Bewertung der vorliegenden Planung im Regionalen Grünzug ist es daher von Bedeutung, inwieweit die o.g. wichtigsten vier Funktionen eine Veränderung zum Positiven oder Negativen erfahren und ob diese Veränderung als tragbar oder nicht mehr zulässig in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der ökologischen, Landschaftsbild und Erholung einbeziehenden Funktionen des Naturhaushaltes bzw. der Freiräume einzustufen sind.

Die Fragen müssen daher zu den o.g. wichtigsten vier Funktionen wie folgt gestellt werden:

Zu 1. welche positiven/negativen Auswirkungen ergeben sich für die siedlungsnahe Erholung?

Zu 2. welche positiven/negativen Auswirkungen sind für Naturschutz und Landschaftspflege zu bilanzieren ?

Zu 3. bestehen durch bauliche Entwicklungen erhebliche Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung ?

Zu 4. Ist die Bodenerhaltung und die klassische Land- und Forstwirtschaft erheblich beeinträchtigt ?

Alle Ergebnisse sind unter dem Primat der Vorsorge durch geeignete Maßnahmen und der Frage der Ausgleichbarkeit (evtl. an anderer Stelle) für sich und in der Gesamtsicht zu bewerten. Diese Aufgabe kommt bzgl. der o.g. Punkte dem Umweltbericht zu :

1. den Ist-Zustand der landschaftsökologischen Funktionen (Boden, Wasser Luft, Arten+Biotope) einschl. Landschaftsbild, Erholung und Kulturgütern darzustellen,
2. deren Betroffenheit durch die geplante Nutzung bewerten vor dem Hintergrund der
3. Möglichkeiten realisierbarer Kompensationsmaßnahmen in und außerhalb des Plangebietes.

Zu Punkt 4. wird maßgeblich eine Bewertung durch die Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung erfolgen.

2.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan sieht im entsprechenden Bereich bereits eine Sonderbaufläche Biomassenutzung vor. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes um die geplante Erweiterung wird parallel vorbereitet.



Abb.2

Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau (unmaßstäblich).

Roter Kreis = Standort bestehende Fa. Bauer Kompost; dies ist – mit südlicher Erweiterung, der geplante Standort des geplanten Sondergebietes „Biomasse Heinsheimer Höfe“, rechts unterhalb der Gewerbestandort des Möbelbau-Unternehmens.

Erkennbar am rechten Bildrand der Ortsteil Heinsheim in Hanglage zum Neckar.

2.3. Lage im Raum



Abb.3 Das Luftbild zeigt von Osten verschiedene Nutzungen im Umfeld der Fa. Bauer Kompost. Die Ehrenbergstraße (K 2148) verläuft diagonal durch das Bild. Nach rechts zweigt horizontal die Gutenbergstraße ab. Die rechtwinklig nach Westen abgehende Straße erschließt die ‚Heinsheimer Höfe‘ einschl. der Fa. Bauer Kompost.

2.4. Bestehende verbindliche Bauleitplanung

- entfällt -

2.5. Abgrenzung

Die im aktuellen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Abgrenzung umfasst den Bestand der Fa. Bauer Kompost (rote Schraffur; 6,3 ha) und die Erweiterung nach Süden (3,7 ha). Das Gebiet weist eine Größe von insgesamt 10,03 ha auf.

In der Erweiterung sind die Flächen für das Wasserkonzept (blaue Schraffur) mit Pufferung, Regenwasserbehandlung, Versickerung, usw. in einem Umfang von ca. 0,5 ha enthalten.



Abb.4 Abgrenzung des BPlanes „Sondergebiet Biomasse Heinsheimer Höfe“ (unmaßstäblich, genordet). Am unteren Bildrand verläuft diagonal die K 2148, die Heinsheimerstraße. Von ihr zweigt am rechten Bildrand nach Norden die K 2036, die Guttenbergstraße ab.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt – wie aus Abb. 3 und 4 ersichtlich, über die K 2148, die Ehrenbergstraße und ihren nördlichen Abzweig die K 2036, die Guttenbergstraße. Die rechtwinklig von der Guttenbergstraße nach Westen abgehende Straße ‚Heinsheimer Höfe‘ erschließt die Aussiedlerhöfe einschließlich der Fa. Bauer Kompost.

2.7. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird aktuell durch den baulichen Bestand der Fa. Bauer Kompost bestimmt der in der folgenden Abb. 5 wiedergegeben ist.



Abb.5 Bestand der aktuellen Nutzungen im Werksgelände der Fa. Bauer Kompost

Die Feldflur um den Standort herum ist landwirtschaftlich genutzt.

2.8. Umweltrelevante Bestandsanalyse und Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Im BPlan-Verfahren sind mit der Umweltprüfung die Umwelt relevanten Tatbestände für die Abwägung zu erheben und zu bewerten und in einer Eingriff-Ausgleich-Bilanz darzustellen. Dies ist in dem eigenständigen Umweltbericht zu be- und erarbeiten

3. Städtebauliches Konzept

3.1. Ausgangslage

3.1.1 Standortsicherung Heute – Genehmigungsrecht

Aus dem ursprünglich landwirtschaftlichen Betrieb entstand Anfang der 90er Jahre mit der Baugenehmigung der Kompostierung 1994 der Kristallisationskern des heutigen Unternehmens Bauer Kompost. Die Ausgangsfläche ist in braun in der Abb. 6 dargestellt. Sie wurde 1996 um eine Produktlagerfläche kleinteilig ergänzt.

Die Baugenehmigungen 2003 (gelb) dienten einer großen Produktlagerhalle, den Holz- und Altholz-Anliefer- und Aufbereitungsbereichen einschl. Werkstatt, die dem logistisch wachsenden Aufwand entsprach. Die Baugenehmigung 2006 (rot) für das große Biomasseheizkraftwerk (rote Fläche) läutete eine neue Ära ein: 2007 wurde der Startschuss der Nah-/Fernwärmeversorgung für und in die Stadt Bad Rappenau gegeben, die aufgrund ihres Erfolges seitdem permanent gewachsen ist und heute weitere Ortsteile anschließen wird.

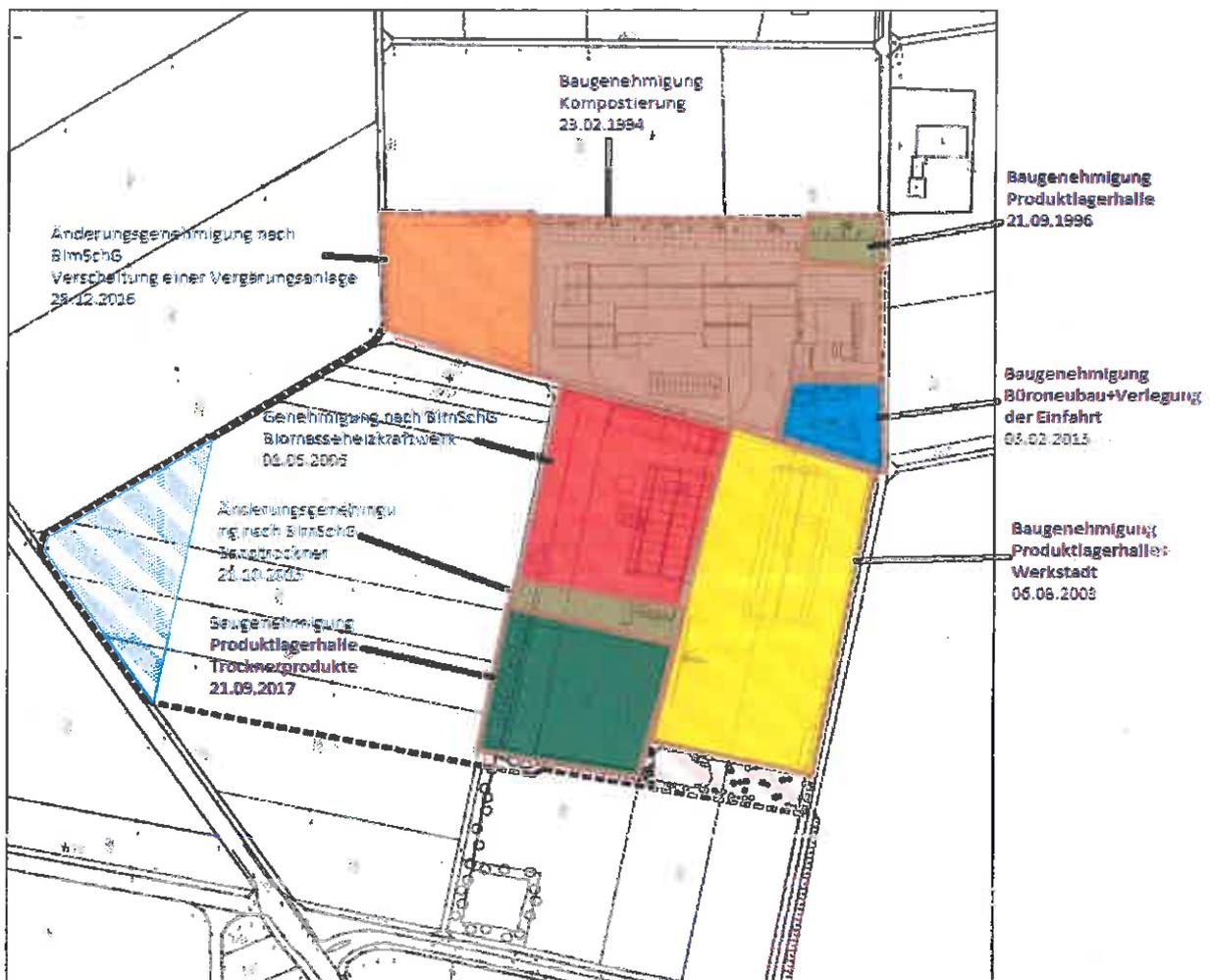


Abb.6 Erteilte Genehmigungen der Fa. Bauer Kompost, Bad Rappenau-Heinsheim

Mit den Genehmigungen in 2015 (blau und oliv) und 2017 (grün) wird der verstärkten Marktorientierung hin zu Qualitätsprodukten für alle Arten von Trocknerprodukten Rechnung getragen, einschl. Tierfutterangebote (Heutrocknung, -Pellets usw.).

Der Bau der Biogasanlage mit der Genehmigung in 2016 ist die Konsequenz aus der Diversifizierung auf dem Markt der Abfallverwertung in der Verarbeitung von Stoff-

strömen, die zusätzlich zur Kompostierung in einer Vorbehandlung zur Gewinnung von Biogas genutzt werden. Das sind sogenannte vegetabile Rohstoffe wie Blattwerk, Obst- und Gemüseabfälle, Speisereste usw., die durch Vergärung zu den Edelprodukten „Biogas“ und „Gärprodukten“ transformiert werden. Es handelt sich um hochwertige Ausgangsstoffe für die energetische (Biogas = Strom und Wärme) und stoffliche (Gartendünger bis terra preta u.ä.) Verwertung. Anschließend wird das Gärprodukt entwässert und in einer Nachrotte kompostiert.

3.1.2 Standortsicherung Zukunft: Generationenfolge sichern – Arbeitsplätze schaffen

Mit der aktuellen Erweiterung wird die Unternehmensfortführung gesichert. Aus der Generation der beiden derzeitigen Geschäftsführer sind zwei Söhne bereits im operativen Geschäft und in die Unternehmensentwicklung der Fa. Bauer-Kompost integriert, nachdem sie entsprechende Ausbildungswege erfolgreich abgeschlossen haben. Damit kann und soll die Generationenfolge dieses Familien geführten Unternehmens gesichert werden : die Jugend steht in den Startlöchern, in absehbarer Zeit die Geschicke in der Geschäftsführung zu übernehmen.

Aktuell bietet die Fa. Bauer Kompost 80 Arbeitsplätze. Diese entsprechen einer Zahl von 70 Vollzeitbeschäftigten, ein in dieser Branche sehr hohes Verhältnis.

3.1.3 Standortsicherung Zukunft: Flächenpotenzial – Perspektiven – Nutzungsoffenheit

Die Entwicklungsfläche umfasst aktuell 3,7 ha. Abzüglich der Wasserkonzept-Flächen mit ca. 0,5 ha (blau gerastert) und der neuen Eingrünungsmaßnahmen mit etwa 0,4 ha verbleiben 2,8 ha neuer Baufläche. Hinzuzuziehen ist die mittel- bis längerfristige Aufgabe der bisherigen südlichen Eingrünung (+ 0,15 ha). Gründe dafür sind die rationalen Betriebsabläufe, vor allem aber die hygienischen Vorschriften, die Voraussetzung für die einwandfreie Herstellung von z.B. Futtermitteln sind. Damit stehen längerfristig Bauflächen von 2,95 ha zur Verfügung.

Neben den rechtlichen und umwelt-landschaftlichen Anforderungen, die es im Rahmen einer Entwicklungsplanung zu erfüllen gilt, richtet sich der Kern der betrieblichen Entwicklung darauf, den Anforderungen des Marktes der Zukunft gerecht werden zu können. Dazu gehören aus derzeitiger Sicht der Fa. Bauer-Kompost Flächenbedarfe in einer Größenordnung von 2-3ha, die sich ergeben u.a. aus :

- a. Erweiterung des Erdenwerkes (Mischerden, Kompost, Lava, Material für Landschaftsgärtnerei)
- b. Neuschaffung von Kapazitäten für die Futtermittel-Aufbereitung für Tiernahrung in der Landwirtschaft, Freizeit- und Heimtierhaltung einschl. Spezialsegmente (vom Goldhamster bis zum Pferd)
- c. Neubau einer Halle für Futtermittel (Trocknung, Konfektionierung, Vorhaltung)
- d. Schaffung Kapazitätserweiterung des Brennstofflagers (feste Biomasse)
- e. Anlieferhalle für Biogut für die Biogasanlage (geschlossenes System)
- f. Erweiterung des Logistikbereiches (Transportsegment)

Darüber hinaus ist der Blick in die Zukunft gerichtet, es sollen Weichen gestellt werden, in Richtung von Marktsegmenten, die sich entwickeln können – und die Fa. Bauer Kompost ist überzeugt, dass die folgend genannten kommen werden. Es handelt sich zum einen um den Ausbau **regenerativer Energiesysteme**, einem Segment, indem die Fa. Bauer mit der Etablierung seit 2007 und gegenwärtigen Erweiterung der Nah- und Fernwärmeversorgung für Betriebe und Einwohner der Stadt Bad Rappenau bereits fest etabliert ist und als ihrer Zeit weit vorausblickend investiert hat. Zum anderen handelt es sich um innovative Werkstoffe, die (plastikfrei) in Zukunft auf der Basis

von Birohstoffen hergestellt werden (**biobasierte Werkstoffe**). Diese Entwicklung – verknüpft mit dem Begriff „Bioökonomie“ zeigt für die post-fossile Zukunft völlig neue Perspektiven auf.

3.2. Geplante Nutzung und Bebauung

Aufgrund der im vorigen Kapitel genannten neuen Perspektiven sind deren Auswirkungen heute in ihren produktionstechnischen und damit insgesamt unternehmerisch zu treffenden Entscheidungen wenig greifbar. Daraus ergibt sich auch für die Festlegungen im Bebauungsplan das Erfordernis, eine Nutzungsoffenheit mit Blick auf die heute nicht erkennbar einzusetzenden Technologien für die Produktion zu gewähren. Basis aller anzuwendenden Be- und Verarbeitungsmethoden ist der Rohstoff, d.h. die Biomasse und die daraus herzustellenden Produkte, seien sie energetischer oder stofflicher Natur.

Insoweit kommen als Rahmen der Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan die in Bad Rappenau üblichen Festsetzungen für Gewerbegebiete zur Anwendung mit den der Baunutzungsverordnung entnommenen Werten für die Grundflächenzahl und maximale Gebäudehöhe.

Die Umwelt-bezogenen Festsetzungen betreffen nach außen sichtbar vor allem die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, das in der bisherigen Form durch mit Feldgehölzen begrünte Sichtschutzwälle fortgeführt werden.

3.3. Verkehr

Dazu stellen sich aus der Flächenentwicklung der Fa. Bauer Kompost vor allem zwei Fragen :

1. Welche Auswirkungen hat die Entwicklung des Sondergebietes Biomasse Heinsheimer Höfe auf die Verkehrsbelastung in der OD der Stadt Bad Rappenau?
2. Ist die Erschließung der Fa. Bauer Kompost über die K 2036 (Guttenbergstraße) und die Straße „Heinsheimer Höfe“ gesichert ?

Zu 1. Der Ansatz für eine prognostischen Abschätzung geht von der aktuellen Verkehrsbelastung an der AVIA-Tankstelle in Rad Rappenau aus. Der Ziel- und Quellverkehrs der Fa. Bauer Kompost ist durch die Fahrt aller Fahrzeuge – LKW und PKW über die Waage an der Tor-einfahrt bekannt. Die Richtung der Fahrzeugbewegungen kann aus der Herkunft der Kunden angenommen werden. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs der Fa. Bauer Kompost wird proportional zur Flächenentwicklung fortgeschrieben. Daraus ergibt sich folgende Abschätzung:

Die aktuelle tägliche Verkehrsbelastung (DTV_{24h}) an der Meßstelle auf der Heinsheimer Straße K 2148 (AVIA-Tankstelle) basiert auf einer Zählung des Ordnungsamtes der Stadt Bad Rappenau zwischen dem 18.4.–25.4.2018 (s. folg Abb.) . Daraus errechnet sich ein DTV von 7570 Kfz mit einem LKW-Anteil von 1531 LKW (20,2%) inkl. eines Anteils Schwerlastverkehr von 286 Lastzügen (3,43%).

Auswertzeit: Mittwoch, 18. April 2018, 08:12 Uhr bis Mittwoch, 25. April 2018, 09:25 Uhr							
Tempolimit	50	km/h		Anzahl	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	VES[km/h]
Geschwindigkeitsübertretung:	6.69	%	Zweirad	1481	31,90	78	47
Durchschnittl. Abstand:	20.50	s	PKW	43700	40,87	96	47
Kolonnenverkehr:	24.39	%	Transporter	8377	40,16	105	47
DTV:	7570		LKW	1531	36,67	83	43
Schwerlastverkehrsanteil:	3.43	%	Lastzug	286	35,79	66	42
Messort: Bad Rappenau, Heinsheimer Straße FGU Tankstelle b F.			Gesamt	53375	40.39	105	47

Abb.7 Verkehrsbelastung DTV und LKW-Anteil – Zählung der Stadt Bad Rappenau (AVIA-Tankstelle)

Die aus den Wiegen der Fa. Bauer Kompost ermittelten Fahrzeuge ergeben für das Jahr 2018 13.000 Fz/a. Der Anteil LKW, d.h. über 7,5t wird mit 70% angegeben. Umgerechnet

auf die Verkehrsbelastung pro Tag (250 Wochentage) ergeben sich 52 Fahrzeuge pro Tag. 70% davon sind LKW, das ergibt 36-37 LKW. Zwei Drittel der LKW fahren durch die OD der Heinsheimer Straße Richtung Autobahn A6. Das ergibt 25 LKW – mit Hin- und Rückfahrt 50 Fahrbewegungen, also etwa 3,3% der an der Messstelle auf der Heinsheimer Straße K 2148 (AVIA-Tankstelle) gemessenen LKW.

Zur prognostischen Abschätzung ist die Bestandsfläche 6,3 ha, die Erweiterung beträgt 3,7 ha oder +58 %. Das entspricht x 1,7.

Mit der Übertragung auf eine Zunahme des LKW-Verkehrs bei der Fa. Bauer Kompost um 58% ergeben sich aus 50 Fahrzeugbewegungen in der Endausbaustufe der Erweiterung gemäß Bebauungsplan nach der gewählten Methodik geschätzt 43 LKW oder 86 Fahrzeugbewegungen.

Dazu ist zu berücksichtigen, dass aus Sicht der Fa. Bauer Kompost der BPlan einen zeitlichen Horizont von 10-15 Jahre haben soll, bis der Endausbau der Erweiterung gemäß Bebauungsplan vollzogen sein wird.

Zu 2. Mitte der 90er Jahre wurde durch den Bau einer Linksabbiegespur auf der K 2148 zur K 2036 auf 60m Länge (3m breit) inklusive Entwässerung (Graben und Kanal) die Zufahrt zur Guttenbergstraße verbessert – siehe in Abb. 8: schwarze Ellipse.

Anfang 2009 wurde im Nachgang der damaligen BImSch-Genehmigung 2007 für das Biomasse-Heizkraftwerk der Knotenpunkt von der K 2036 in die Straße/Feldweg „Heinsheimer Höfe“ ertüchtigt (Quelle GR-Sitzungsvorlage Nr. 116/2008). Mit der Umsetzung wurde die Befahrbarkeit der Kreuzung für das größtmögliche Fahrzeug, einem Sattelzug sichergestellt (siehe in Abb. 8: gelbe Ellipse). Die Straße „Heinsheimer Höfe“ wurde darüber hinaus auf den ersten 80m verbreitert für den Begegnungsverkehr LKW/LKW (1. Ausweichbucht) und insgesamt mit einer Deckenverstärkung und einer 2. Ausweichbucht (siehe in Abb. 8: die Grünen Pfeile) auf 200m bis zum Einfahrtstor der Firma ausgebaut. In Anbetracht der Verkehrsbelastung von heute 52 Fahrzeugen (104 Fahrten) und in Zukunft nach dem Endausbau der Erweiterungsflächen des BPlanes mit extrapoliert 89 Fahrzeugen oder 178 Fahrten, davon 70% LKW (Faktor x 1,7) liegt somit eine dauerhaft tragbare Qualität der Erschließung vor .



Abb.8 Erschließungsstraßen zur Fa. Bauer Kompost : grüner Pfeil links = 1. Ausweichbucht / Aufweitung auf 80m, grüner Pfeil rechts = 2. Ausweichbucht unweit Hofeinfahrt Fa. Bauer Kompost



Abb.9 Erschließungsstraße Heinsheimer Höfe mit Blickrichtung zur Kreuzung K 2036 Guttenbergstraße (Verkehrsschild Vorfahrt achten) : rechts zu erkennen die 1.Ausweichbucht / Aufweitung im Zulauf zur Kreuzung auf 80m



Abb.10 Erschließungsstraße Heinsheimer Höfe mit Blickrichtung zur K 2036 Guttenbergstraße : rechts entlang Betonmauer zu erkennen die 2.Ausweichbucht

3.4. Umweltprüfung – Umweltbericht

In einem eigenständigen Prüfverfahren sind die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt darzustellen. Dazu dient der Umweltbericht zum Bebauungsplan. Er ist eigenständiger Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Ausführungen sind dort nachzulesen.



Vorab zur Erholung : der Neckarsteig als Premiumwanderweg verläuft derzeit direkt südlich des Firmengeländes der Fa. Bauer Kompost entlang des Sichtschutzwalles. Mit der Erweiterung ist dieser aufzugeben und zu verlegen. Ein neuer Verlauf des Neckarsteiges ist bereits mit den Verantwortlichen abgestimmt und im Umweltbericht dargestellt.

Abb.9 Wegbeschilderung Neckarsteig im Bereich der Fa. Bauer-Kompost

Dazu noch eine grundsätzliche Ergänzung zu dem beabsichtigten Projekt in Bezug auf seine Klimaschutz-Relevanz. Das Baugesetzbuch bildet die normative Grundlage jedes BPlanes. Ein Blick auf die Leitsätze, die die Bauleitplanung in den BPlänen zu berücksichtigen haben und die in § 1 Abs. 5 BauGB dargestellt sind, zeigt :

„ . . . Sie [die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie **den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung**, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. . . .“ Da der Klimaschutz auf allen Ebenen die dringliche Aufgabe zur Erhaltung der Lebensgrundlagen der Menschen bildet, kommt ihm eine herausragende und gesamtgesellschaftlich hoch aktuelle Bedeutung zu ! Zumindest sollten solche Bauvorhaben, die nachweislich einen erheblichen und positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten, kommunalpolitisch positiv begleitet werden. Und die Fa. Bauer Kompost trägt mit ihren Tätigkeiten (z.B. Nah- und Fernwärmeversorgung) zu Einsparungen in einer Größenordnung von 20.000 to CO₂ pro Jahr bei !



4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Vorgabe im Bestand des FNP, die ein „Sondergebiet Biomassenutzung“ vorsieht, wird in der verbindlichen Bauleitplanung für Bestand und Erweiterung beibehalten und in der Zweckbestimmung detailliert.

Dazu sind in den Ziffern 1.1. und 1.2 in erster Linie die Nutzung Erneuerbarer Energie und erneuerbarer Rohstoffe der Bioenergie und die Biomasse-Be- und Verarbeitung zu verstehen. Sowohl die unlängst in Betrieb gegangene Biogasanlage auf der Basis von Rest- und Abfallstoffen als auch das bereits 2007 errichtete Holzheizkraftwerk im Bestand spiegeln den ersten Teil der Nutzungsfestsetzung wider. Die Be- und Verarbeitung von Biomasse lässt sich aus der Bestandsdarstellung in Abb. 5 (S.11) ablesen. Sie soll entsprechend den Ausführungen in Kap. 3.1 und 3.2 weiterentwickelt werden.

Ergänzend wird die Solarenergie explizit aufgenommen, da dieser erneuerbaren Umwandlungstechnologie in den landesweit maßgebende Studien und im Integrierten Erneuerbare-Energien- und Klimaschutz-Konzept (IEKK) der Landesregierung neben Einsparstrategien die zentrale und flächendeckende Ausbaurole zukommt.

In Ziff.1.3 wird auf kleiner Fläche die Zulässigkeit von Gebäuden für Büro, Verwaltung und Unterkünften für betriebserforderliches Personal festgesetzt. Die Unterkünfte für insgesamt 12-15 Personen resultieren aus einer 24h-Überwachung und –Bereitschaft auf dem Betriebsgelände. Dazu gehören das permanent, d.h. 24h anwesende Personal für das Heizkraftwerk (2 Pers.), die Feuerwehr-Bereitschaft (2 Pers. von insgesamt 5 Pers.), eine Betriebsleiter-Unterkunft (oder für seinen Stv., 1 Pers.). Hinzu kommen 5-8 Personen mit Ruf-, Zugriffs- sowie Unterstützungsbereitschaft in den Spitzenlastzeiten des Betriebes zur Vermarktung im Frühjahr und im Herbst sowie zur Materialannahme und –aufbereitung im Winterhalbjahr.

Unter Ziff. 1.4 sind bauliche Anlagen zusammengefasst und festgesetzt, die der Effizienzsteigerung, der Verbesserung des Klimaschutzes und der CO₂-Einsparung sowie der Versorgungssicherheit durch bedarfsgerechte Energieproduktion, -bereitstellung und –versorgung dienen. *z.B. Optimierung der Wärmenutzung, Verbesserung der Substratausnutzung, Erhöhung des elektrischen Wirkungsgrades der BHKW, Reduktion von Eigenstrom- und –wärmeverbrauch, Aufbereitung von Biogas zu Biomethan, Substrataufbereitung zu Düngepellets Maßnahmen zur bedarfsgerechten Stromproduktion im Rahmen der Energiewende dienen wie z.B. zusätzliche Biogasspeicher und zusätzliche Verstromungskapazitäten, oder*

Die Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen bedarf keiner weiteren Erläuterung: der gesetzeskonforme Betrieb und die Anpassung der im Betrieb verwandten Technologien und baulichen Anlagen ist selbstverständlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der in der BauNVO für sonstige Sondergebiete maßgeblichen Obergrenze mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt für die Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2). Das bedeutet, dass 0,8 m² bebaubare Fläche pro m² Grundstücksfläche zulässig sind, die innerhalb der Baugrenzen verwirklicht werden können.

Für Teilfläche 3 (TF2) wird abweichend davon die reduzierte Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, begründet in der Aufenthaltsqualität für Menschen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist allerdings zu ergänzen: neben der flächenhaft-zweidimensionalen Festsetzung einer GRZ bedarf es zur Definition eines Bauvolumens der dritten Dimension, d.h. der Festsetzung von Höhen. Dies wird für alle Teilflächen erreicht durch die Festsetzung der Obergrenze der Firsthöhe als absoluter Wert in Meter über Normalnull (ü.NN

= Meeresspiegel). Die per Vermessung bestimmten drei Firsthöhen an Bestandsgebäuden in TF 1, die im zeichnerischen Teil informell dargestellt sind, begründen die Festsetzung einer zusammenfassenden Höhe mit 270 m ü.NN in den beiden Teilflächen TF 1 und TF 2, in der der Bestand enthalten ist.

Für TF 3 wird aufgrund der Funktionen Büro/Verwaltung/Unterkünfte eine niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt mit 268 m ü.NN. Auch damit ist der Bestand abgedeckt.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Überbaubarkeit der Grundstücke ergibt sich aus der festgesetzten Baugrenze. Die Baugrenzen umfassen den gesamten bebaubaren Bereich einheitlich und ununterbrochen, sodass gleiche Festsetzungen gelten.

In diesen Bereich können die oben unter der Ziffer 4.1. dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

4.4. Flächen für Nebenanlagen

Die Zulässigkeitserklärung für Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen folgt der klaren Trennung von nicht überbaubaren Grundstücksbereichen und überbaubaren Grundstücksflächen.

4.5. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung ist mit der Hauptzufahrt aus Richtung K 2148 über die K 2036 Guttenbergstraße und die Straße Heinsheimer Höfe gewährleistet. Die entsprechenden Tatbestände sind in Kap. 3.3 Verkehr textlich und bildlich dargestellt.

Eine Nebenzufahrt ist eingetragen für Kunden und Büro-/Verwaltungsmitarbeiter*Innen.

Eine weitere Zufahrt von Südosten her über den vorhandenen Feldweg ist ausschließlich der Feuerwehr (und anderer Rettungsdienste) vorbehalten.

4.6. Behandlung von Niederschlagswasser – Flächen für die Wasserwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen zielen darauf ab, den Wasserkreislauf so naturnah wie möglich zu gestalten dadurch, dass unbelastete und schwach belastete Niederschläge von Dächern und geeigneten versiegelten Flächen über die belebte Bodenzone versickert und/oder gepuffert und in den Grasbach sukzessive eingeleitet werden. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Flächen im zeichnerischen Teil des BPlanes mit V gekennzeichnet, auszuformen.

Für das belastete Niederschlagswasser gilt aus Gründen der Umweltvorsorge – wenn auch nicht im Wasserschutzgebiet gelegen, dass das z.B. von entsprechenden Flächen wie den stark befahrenen und der andauernden Zwischenlagerung organischer Materialien anfallende Wasser getrennt zu erfassen ist. Die unterschiedlichen Belastungen führen zur Weiterleitung in die Kläranlage oder über eine Filtrationsanlage einer Zuführung in die Versickerung und anschließend in die ableitenden Gräben z.B. des Zimmersteiggrabens..

kante der Bauwerkssohle mindestens einen halben Meter über dem anstehenden Grundwasserspiegel auszuführen ist. Um den unterschiedlichen Flurabständen gerecht zu werden, ist diese Höhenlage mit der Genehmigungsbehörde Landratsamt Heilbronn, Referat Wasserwirtschaft einvernehmlich abzustimmen.

Dachflächen- und sonstige Regenwassernutzung wird als dezentrale Brauchwasser-Nutzung zu Reinigungszwecken u.ä. herangezogen. Die gilt auch für die Löschwasserversorgung, die dadurch gewährleistet wird, dass die erforderliche Löschwassermenge für die jeweiligen Baumaßnahmen mit der Feuerwehr abzustimmen und auf dem Gelände vorzuhalten ist.

4.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu PFG 1, PFG 2, PFG 3 und M siehe Umweltbericht !

4.8. Ausnahmen und Befreiungen

Befreiungen von zeichnerischen und gesetzlichen Festsetzungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die das Baugesetzbuch benennt und in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben sind.

Als Ausnahmen sollen diejenigen baulichen Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die die Höhenfestsetzungen überschreiten. Und zwar dann, wenn technisch erforderliche Aufbauten und bauliche Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb in „untergeordnetem Umfang“ erforderlich sind. Der eingefügte Ausdruck „untergeordneter Umfang“ besagt, dass dies für punktuelle bis kleinflächige Bereiche zutrifft, deren Höhe die maximale Firsthöhe ü.NN überschreitet: dazu zählen Abluftkamine und –reinigungsanlagen wie z.B. die Rauchgasreinigungsanlage des Heizkraftwerkes, aber auch Sicherheitseinrichtungen (z.B. Gasfackel) und ähnliche bauliche Einrichtungen und Anlagen.

5. Empfehlungen und Hinweise

5.1. Wasserwirtschaft – Bodenschutz

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farbe, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfester, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln“ vom 5.09.1995 einzuhalten.

5.2. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

5.3. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Heilbronn – Umweltschutzamt – zu verständigen

6. Realisierung

6.1. Flächenbilanz

Die Gebietsgröße umfasst 10,03 ha private Grundstücksfläche. Sie ist zu deutlich über 50% bereits versiegelt bzw. bebaut und zu weiteren Teilen mit grünordnerischen Maßnahmen belegt.

Überbaubare Grundstücksfläche Teilfläche TF1 (bebaut)	53.160 m ²	
Überbaubare Grundstücksfläche Teilfläche TF2 (unbebaut)	28.720 m ²	
Überbaubare Grundstücksfläche Teilfläche TF3 (teilbebaut)	2.600 m ²	84.480 m ²
Nicht überbaubare Flächen	1.430 m ²	1.430 m ²
Erschließung (entfällt, da gebietsintern)	0 m ²	
Behandlung Niederschlagswasser (Flächen V und A)	4.210 m ²	4.210 m ²
Grünordnungsmaßnahme PFG 1	4.250 m ²	
Grünordnungsmaßnahme PFG 2 (PFG 3 nicht flächenwirksam)	+ 5.930 m ²	10.180 m ²
Summe Fläche		100.300 m² = 10,03 ha

6.2. Kosten

Sind vom Investor zu tragen.

6.3. Bodenordnung

Nicht erforderlich.

6.4. Verfahren

Der Investor beabsichtigt die rasche Durchführung des BauGB-Verfahrens. Ziel ist die Herstellung der Rechtskraft im 1. oder 2. Quartal 2020

6.5. Baugrund

Der Baugrund ist bekannt.

V. Anlagen**1. Anlage A Pflanzliste für Pflanzgebot Sträucher**

Art	Botanischer Name
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schmalblättriges Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Anlage B Pflanzliste für Pflanzgebot Bäume 2. Ordnung

Art	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Speierling	Sobus domestica
Feldulme	Ulmus minor
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbime	Prunus pyraster

Durch **Fettschrift** hervorgehobene Arten sind bevorzugt zu verwenden. **Gemäß NatSchG sind Arten autochthoner Herkunft zu verwenden** (nach: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2002).

Bräunlingen, den 19.09.2019
Dipl.-Ing. Otto K. Körner