

# Bebauungsplan

## Sonstiges Sondergebiet

### Biomasse Heinsheimer Höfe



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

Redaktionelle Änderung i.d. aktuellen Fassung der Begründung auf S. 18f durch Einfügung der Ergebnisse der Verkehrszählung der Stadt Bad Rappenau im Zeitraum 17.-24.09.2020 mit Erläuterung und Entfernen des dadurch nicht mehr zutreffenden Fazit.

Bräunlingen, den 03.06.2020

bearbeitet von

**A R C U S** Ing.-Büro  
Stadtplanung      Landschaftsplanung  
CAD + GIS          Bioenergienutzung

Gumpstr. 15      Fon 0771-1859 6357  
78199 Bräunlingen      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 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	Seite 5
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Seite 5
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Seite 5
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Seite 5
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 6
7. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)	Seite 6
8. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)	Seite 7

## **IV. Begründung :**

1	Vorbemerkung	
1.1	Veranlassung	Seite 9
1.2	Ziel und Zweck der Planung	Seite 9
1.3	Auftragsvergabe und Verfahren	Seite 9
2	Vorgaben und Rahmenbedingungen	
2.1	Regionalplanung	Seite 9
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	Seite 11
2.3	Lage im Raum	Seite 11
2.4	Bestehende verbindliche Bauleitplanung	Seite 12
2.5	Abgrenzung	Seite 12
2.6	Verkehrliche Anbindung	Seite 13
2.7	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	Seite 13
2.8	Umweltrelevant Bestandsanalyse	Seite 13
3	Städtebauliches Konzept	
3.1	Ausgangslage	Seite 14
3.1.1	Standortsicherung Heute – Genehmigungen	Seite 14
3.1.2	Standortsicherung Zukunft : Generationenfolge sichern – Arbeitsplätze schaffen	Seite 15
3.1.3	Standortsicherung Zukunft : Flächenpotenzial – Perspektiven – Nutzungsoffenheit	Seite 15
3.2	Gibt es Standortalternativen	Seite 16
3.3	Geplante Nutzung und Bebauung	Seite 17
3.4	Verkehr	Seite 17
3.5	Umweltprüfung - Umweltbericht	Seite 20
4	Begründung der planungsrechtlichen Vorschriften	
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 22
4.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 22
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	Seite 23
4.4	Flächen für Nebenanlagen	Seite 23
4.5	Verkehrsflächen	Seite 23
4.6	Behandlung von Niederschlagswasser	Seite 23
4.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 24
4.8	Ausnahmen und Befreiungen	Seite 25
5	Empfehlungen und Hinweise	
5.1	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Seite 26
5.2	Denkmalschutz	Seite 26
5.3	Altlasten	Seite 26
5.4	Feuerwehr	Seite 26
5.5	Geotechnik – Bodenstatik	Seite 26
6	Realisierung	
6.1	Flächenbilanz	Seite 28
6.2	Kosten	Seite 28
6.3	Bodenordnung	Seite 28
6.4	Verfahren	Seite 28
6.5	Baugrund	Seite 28

## **V. Anlagen**

Maßnahmenblatt A 1 – Baum- und Strauchpflanzungen

Maßnahmenblatt A 2 – Ackerextensivierung

Maßnahmenblatt A 3 – Magerwiese

Maßnahmenblatt A 4 – Trockenmauer

Maßnahmenblatt A 5 – Streuobst

Maßnahmenblatt Obstsortenliste Heilbronn

Maßnahmenblatt V 4 – Vergrämung

## **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). Als Biomasse werden ergänzend zu §3 Nr.4 der BiomasseV auch Rest- und Abfallstoffe, insbesondere auch Altholz der Kat. AI – A III verstanden.
- 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 CO<sub>2</sub>-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 baulichen 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),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der Höhe baulicher Anlagen jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

**2.2.** Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Teilfläche 1 mit einer maximalen Firsthöhe von 270m ü.NN und in der Teilflächen 2 mit einer maximalen Firsthöhe von 268m ü.NN festgesetzt über der jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhe von Teilfläche 1 mit 247m ü.NN und von Teilfläche 2 mit 245m ü.NN.

**2.3.** Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Teilfläche 3 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

**2.4.** 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 entsprechend den Einträgen **V** im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes..

**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 haben das Maßnahmenblatt A 1 – Baum- und Strauchpflanzungen zur Grundlage.

**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.** PFG 4 – Maßnahmenziel : Lebensraum Mauereidechse im Bestand sichern. Erhalt der Trockenmauer und Mauereidechsen-geeignete Nutzung sowie Gestaltung der Fläche südlich des Bürogebäudes

**7.5.** PFG 5 – Maßnahmenziel : naturnahe Gestaltung von Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser und für die Wasserwirtschaft einschl. Löschwasserbereitstellung (oben Ziff. 6.). Mögliche Umsetzung siehe Begründung

- a) Retentions- und Versickerungsmulden für unbelastetes oder schwach belastete Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten (Flächeneintragung V im zeichn. Teil)
- b) Retentions- und Versickerungsflächen für stärker belastetes Oberflächen- und Niederschlagswasser sind soweit möglich naturnah zu gestalten (Flächeneintragung A im zeichn. Teil)
- c) Offene Pufferung für Löschwasser für unbelastetes oder schwach belastetes Wasser sind soweit möglich naturnah zu gestalten

**7.6. M – Maßnahmenziel :** Ausgleich Lebensraum Mauereidechse . In die neu anzulegenden Sichtschutzwälle (PFG 2) 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 Trockenmauern-Maßnahmen neu zu integrieren. Grundlage dieser Maßnahmen sind die beiden Anlagen Maßnahmenblatt A 4 – Trockenmauer und Maßnahmenblatt V 4 – Vergrämung.

**7.7. Maßnahmenziel :** nachtaktive Insekten, Fledermäuse und Vögel schonen. Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig. Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig

**7.8. Ausgleichsmaßnahmen extern mit Absicherung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Festlegung von ökologischer Baubegleitung und Monitoring :**

7.8.1. Auf Flst. 2710 im Gewinn „Auf der Breit“, Gemarkung Heinsheim ist der Ausgleich für zwei Feldlerchenreviere und teilweise für das Schutzgut Boden durch 1. Ackerextensivierung, 2. Anlage einer Magerwiese und 3. Streuobstpflanzungen herzustellen. Es gelten die Maßnahmenblätter A 2 – Ackerextensivierung, A 3 – Magerwiese und A 5 – Streuobst einschließlich der Obstsortenliste des Landratsamtes Heilbronn (Maßnahmenblatt Obstsortenliste Heilbronn)

7.8.2. Auf den Flst. 2799 bis 2801 im Gewinn „Pflaster“, Gemarkung Heinsheim ist der restliche Ausgleich für das Schutzgut Boden durch Ackerextensivierung herzustellen. Auch hier ist Feldlerchen-Ausgleich ergänzend möglich. Es gilt das Maßnahmenblatt A 2 – Ackerextensivierung.

## **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 18. Dez. 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal dotted line.

Oberbürgermeister

Frel