



**Landkreis: Heilbronn**  
**Stadt: Bad Rappenau**  
**Gemarkung: Bad Rappenau**

---

Anlage 1

**Bebauungsplan**  
**Auf der Höhe**  
**- 1. Änderung und Erweiterung**  
**- nach § 13a BauGB**

**Begründung**

20.11.2014

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass der Planung	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3 Anwendung der Neuregelungen der BauGB-Novelle 2007	4
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“	4
3.2 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens	5
<b>4. Bestandssituation</b>	<b>5</b>
4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Seitheriger Rechtszustand	6
4.3 Planaufhebungen	6
4.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet	6
4.5 Umgebungssituation	7
<b>5. Vergrößerung eines Baumarkts</b>	<b>7</b>
5.1 Projektbeschreibung	7
5.2 Wirkungsanalyse des Planvorhabens	7
5.3 Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg	8
5.4 Ergebnis und Zusammenfassung	9
<b>6. Vergrößerung eines Lebensmitteldiscounters</b>	<b>9</b>
6.1 Projektbeschreibung	9
6.2 Beurteilung der Wirkungen	9
6.3 Ergebnis und Zusammenfassung	10
<b>7. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>
7.1 Flächenbilanz	11
<b>8. Umfang der Planänderung</b>	<b>11</b>
<b>9. Verkehrserschließung</b>	<b>12</b>
<b>10. Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>11. Altlastverdachtsfläche</b>	<b>13</b>
<b>12. Grünordnung und Umweltbelange</b>	<b>13</b>
12.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung	13
12.2 Umweltbelange	13
12.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	14
12.4 Artenschutz	14
<b>13. Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>

## 1. Allgemeines

Die Stadt Bad Rappenau liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Heilbronn im Kraichgau und wies Ende 2012 20.142 Einwohner auf. Sie setzt sich zusammen aus der Kernstadt mit dem Siedlungsbereich Zimmerhof und ihren acht Stadtteilen Babstadt, Bonfeld, Fürfeld, Grombach, Heinsheim, Obergimpfern, Treschklingen und Wollenberg.

Zusammen mit den Gemeinden Kirchhardt und Siegelbach bildet Bad Rappenau die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft und den Verwaltungsraum Bad Rappenau.

Die Stadt Bad Rappenau ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken“ als Unterzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.

## 2. Erforderlichkeit der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Die im Plangebiet ansässige Raiffeisenmarkt Kraichgau eG möchte ihren Bau- und Gartenmarkt in Bad Rappenau vergrößern, um den Standort attraktiver zu gestalten und damit die Zukunftsfähigkeit zu sichern. Im gleichen Zuge möchte der ebenfalls im Gebäudekomplex ansässige Netto-Lebensmittelmarkt seine Verkaufsfläche den heutigen Anforderungen anpassen. Hierfür ist eine Vergrößerung und Verlagerung des Lebensmittelmarkts vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt rückt vom südwestlichen Ende des Sondergebiets Einzelhandel um rund 130 m nach Osten und damit näher an die Innenstadt und das 2011 errichtete Einkaufszentrum Schlossarkaden. Die Tankstelle, die sich bislang unmittelbar vor dem Raiffeisenmarkt befindet, soll aufgrund der Vergrößerung des Gebäudekomplexes um rund 170 m nach Westen verlagert werden.

Notwendig ist dafür eine Änderung des seit 23.10.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Höhe“ im westlichen Teilbereich. Außerdem wird der Geltungsbereich nach Westen um rund 0,5 ha erweitert, um die Tankstelle verlagern zu können. Hierfür ist eine Teilaufhebung und Überplanung des seit 04.02.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schafbaum“ notwendig.

### 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im seit 23.10.2008 rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Höhe“ ist für den von der Änderung betroffenen Bereich im westlichen Teil ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO<sub>EKZ</sub>) ausgewiesen. Im Osten befindet sich derzeit ein gewerblicher Betrieb (Raiffeisen Landtechnik GmbH), der im Zuge der Erweiterung des vorhandenen Raiffeisenmarkts abgerissen werden soll. Das bestehende Sondergebiet wird erweitert.

Der bestehende Bebauungsplan „Auf der Höhe“ setzt eine maximale Verkaufsflächenbegrenzung von 3.500 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet Einkaufszentrum fest. Dies entspricht etwa der bisherigen Nutzung. Um die Zukunftsfähigkeit des Raiffeisenmarkts zu sichern ist jedoch eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf rund 5.200 m<sup>2</sup> notwendig.

Gleiches gilt für den im Sondergebiet ansässigen Lebensmittelmarkt. Die im Jahr 2008 vorgenommene Festsetzung von maximal 800 m<sup>2</sup> ist nicht mehr zeitgemäß. Um eine modernere Präsentation der Waren in der heute üblichen Sortimentsvielfalt zu ermöglichen und weiterhin für Kunden attraktiv zu bleiben, ist eine Erweiterung um rund 250 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> notwendig. Außerdem soll hier ein Backshop ergänzt werden, der rund 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigt. Das Gebäude wird zudem um rund 130 m nach Osten verlagert, um eine bessere Anbindung an Kaufland (rund 150 m entfernt), das Einkaufszentrum Schlossarkaden (rund 300 m entfernt) und die Innenstadt Bad Rappenaus (rund 1 km entfernt) zu erlangen.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan nach Westen erweitert. Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird um rund 0,5 ha auf die bislang als öffentliche Grünfläche genutzte Fläche ausgedehnt, um hier die Tankstelle sowie Stellplätze zu errichten.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung dient der Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und der Versorgung Bad Rappenaus mit Bau- und Heimwerker- sowie Gartenbedarf bzw. Lebensmitteln. Die Stadt Bad Rappenau unterstützt diese Maßnahmen und strebt daher eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ an, um eine Rechtsgrundlage für die Umbaumaßnahmen und Erweiterungen im Sondergebiet Einkaufszentrum zu schaffen.

### **2.3 Anwendung der Neuregelungen der BauGB-Novelle 2007**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Bad Rappenau (s. hierzu auch Kapitel 4.1). Gemäß der ab 01.01.2007 gültigen Neuregelung des BauGB ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt inklusive der Bestandsbebauung rund 19.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind die Grundflächen der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden sind, mitzurechnen:
    - Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage“: Grundflächenzahl: rund 1.700 m<sup>2</sup>
    - Bebauungsplan „Auf der Höhe“: Grundflächenzahl (ohne Erweiterungsfläche): rund 40.000 m<sup>2</sup>
- In der Summe ergibt sich somit eine mögliche überbaubare Grundfläche von etwa 60.700 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grunde und auch weil die zulässige Verkaufsfläche des Bebauungsplans über dem gesetzlichen Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit (UVP) gemäß § 13a (1) 1 BauGB erforderlich. Die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung werden in Kapitel 12.1 dargestellt. Gemäß den dortigen Erläuterungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet, da im Sondergebiet nur Einzelhandel und keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig sind.
  - Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben aufgrund der großen Distanz von über 1,0 km zur örtlichen Schutzgebietskulisse nicht zu erwarten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls auf Umweltverträglichkeit gem. § 13a (1) 2 BauGB wurde durchgeführt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Verfahren wird deshalb gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

## **3. Übergeordnete Planung**

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Auf der Höhe“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten.

### **3.1 Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“**

Bad Rappenau liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn - Bad Rappenau - Sinsheim. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist Bad Rappenau ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungssachse weiter ausgeprägt und aufgegliedert werden soll.

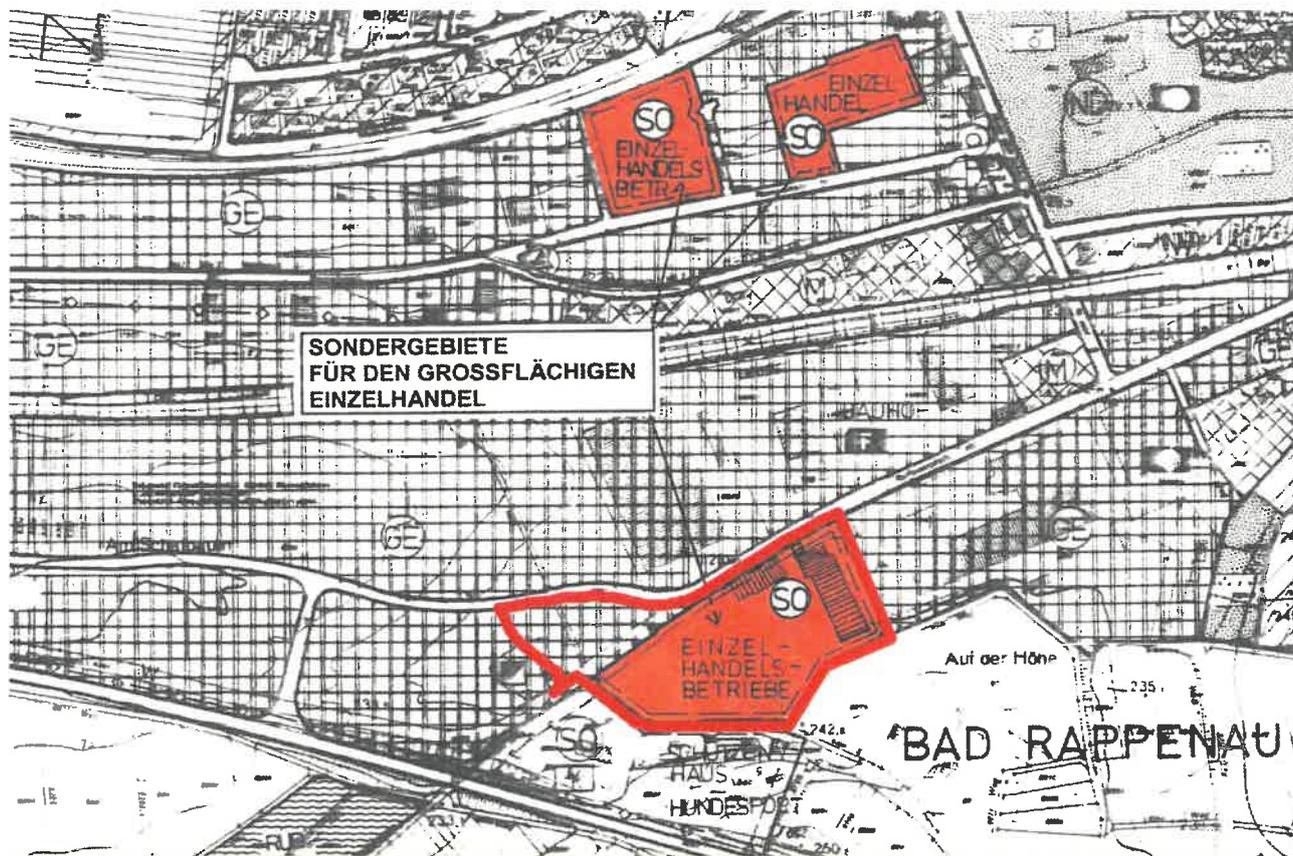
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesenen Ergänzungsstandorts für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Da es sich bei der Änderung und Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts sowie

des Lebensmittelmarkts um einen Bestandsstandort handelt, entspricht die Planung dennoch den Grundsätzen der Raumordnung.

### 3.2 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP



Darstellung unmaßstäblich

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft verfügt über eine mit Datum vom 09.10.2003 genehmigte 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Bereich des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans ist als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Planung entspricht damit nur zum Teil dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen und ist den Gewerbeflächen im Südwesten der Stadt Bad Rappenau zuzuordnen.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Sondergebiets für Einkaufszentren sowie einen Teil der Flächen des Gewerbegebiets im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Höhe“, Flst. Nr. 4818/1, 6289 und 6290. Darüber hinaus wird ein Teil der Grünfläche des Bebauungsplans „Am Schafbaum“ mit einbezogen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ erweitert wird. Der Bebauungsplan „Am Schafbaum“ wird in diesem Bereich aufgehoben.

Abbildung 1: Lage im Raum



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Google Earth

#### 4.2 Seitheriger Rechtszustand

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des seit 23.10.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Höhe“ sowie zum Teil innerhalb des seit 04.02.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schafbaum“.

#### 4.3 Planaufhebungen

Um die geplante Verlagerung der Tankstelle um rund 170 m nach Westen zu ermöglichen, muss ein Teilbereich des seit 04.02.1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Schafbaum“ aufgehoben werden. Die Abgrenzung des rund 0,5 ha großen Bereichs wird in einem Aufhebungsplan dargestellt.

#### 4.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Gebäudekomplex, in dem ein Raiffeisenbau- markt, ein Lebensmittelmarkt, ein Bäcker und ein Schlüsseldienst/Schuster untergebracht sind. Vor dem Gebäude befindet sich zudem eine zum Raiffeisenmarkt gehörige Tankstelle. Im Osten befindet sich ein Gebäude der Raiffeisen Landtechnik GmbH, das abgerissen werden soll.

Darüber hinaus wird ein 0,5 ha großer Bereich nördlich des Straßbachs mit in das Plangebiet einbezogen. Hier befindet sich eine Grünfläche des Bebauungsplans „Am Schafbaum“. Auf dieser befinden sich Wiesenflächen, ein galeriewaldartiges Gehölz und am südlichen Rand entlang des Straßbachwegs der grabenartig ausgebaute Straßbach. Am nördlichen Rand wird die Grünfläche durch die Raiffeisenstraße begrenzt, die von hochstämmigen Einzelbäumen gesäumt wird. Die Karte der altlastverdächtigen Flächen des Landkreises Heilbronn weist für die Fläche eine Altdeponie „Am Schafbaum“ (00322) aus. Um eine mögliche Bebaubarkeit der Flächen zu prüfen, wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine umwelttechnische Untersuchung und ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in Kap. 11 zusammengefasst.

## 4.5 Umgebungssituation

Nördlich grenzt die Raiffeisenstraße unmittelbar an das Plangebiet an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Gewerbegebietsflächen des „Gewerbeparks am Schafbaum“. Hier hat sich ein Sonderpostenmarkt (Happy Shopping) angesiedelt.

Östlich schließt der bestehende Bebauungsplan „Auf der Höhe“ mit Gewerbegebietsflächen an. Angrenzende Nutzung ist hier eine Diskothek (TanzTempel).

Südlich befindet sich ein Schützenheim, westlich grenzen die Flächen des Kleintierzuchtvereins Bad Rappenau sowie eine Grünfläche an.

## 5. Vergrößerung eines Baumarkts

### 5.1 Projektbeschreibung

Der Raiffeisenmarkt Bau & Garten, der sich zusammen mit der Raiffeisen-Landtechnik und der Tankstelle in der Raiffeisenstraße 29 in Bad Rappenau angesiedelt hat, plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche, um seine Zukunftsfähigkeit zu verbessern. Dazu soll die bisherige Verkaufsfläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> auf etwa 5.225 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Der Flächen- und Sortimentsschwerpunkt liegt gemäß den Angaben von Raiffeisen bei baumarkttypischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Hinzu kommen noch die raiffeisen-typischen Randsortimente wie z.B. Getränke, regionale Lebensmittel, Tiernahrung und Zubehör, Spielwaren, Arbeitskleidung.

Sortiment	Innenbereich	Außenbereich	Gesamt
Raiffeisenmarkt	1.165 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	1.640 m <sup>2</sup>
Baumarkt/Baustoffe	3.200 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	3.585 m <sup>2</sup>
	4.365 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	5.225 m <sup>2</sup>

Aufgrund dieser geplanten Änderungen wurde durch die BBE Beratungsgesellschaft eine Wirkungsanalyse erstellt.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Das Dokument ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### 5.2 Wirkungsanalyse des Planvorhabens

Der Standort des Raiffeisenmarkts befindet sich unweit des Verbrauchermarkts Kaufland und ist als nicht-integrierte Lage einzustufen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen daher nur beschränkt angeboten werden und umfassen maximal 400 m<sup>2</sup>, Nicht-zentrenrelevante Randsortimente werden auf weiteren rund 400 m<sup>2</sup> angeboten.

Das Gutachten untersucht die Marktverträglichkeit der geplanten Erweiterung für Bad Rappenau, die Gemeinden Siegelsbach und Hüffenhardt im erweiterten Einzugsgebiet und die Gemeinden Kirchart und Bad Wimpfen in der Randzone. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „unter Berücksichtigung der starken Mitbewerbersituation im Umland [...] die Erweiterungsabsicht des Raiffeisenmarkts in Bad Rappenau zur Existenzsicherung durchaus nachvollzogen“ werden kann.

Der Umsatzabzug, der durch die Erweiterungsfläche des Raiffeisenmarkts in Bad Rappenau entsteht, wird gering ausfallen und im Schnitt bei unter 5 % liegen.

#### 5.2.1 Vollversorgungsfläche

Rein rechnerisch ergibt sich für den Raiffeisenmarkt eine Vollversorgungsfläche im Bau- und Heimwerkbereich im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft von Bad Rappenau, Kirchart und Siegelsbach von ca. 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ohne Zuschlag aufgrund der Wohngebäudestruktur in

der Region und ohne Berücksichtigung der traditionellen raiffeisen-typischen Randsortimente wie regionale Lebensmittel/Mühlenprodukte, Getränke, Tiernahrung/Zubehör, spezielle Spielwaren und Arbeitskleidung.

Außerdem muss berücksichtigt werden, dass ein Teil des spezifischen Raiffeisensortiments sich in erster Linie nicht an Endverbraucher, sondern an Landwirte, Gärtner, gewerbliche Kunden wendet. Der Raiffeisenmarkt erfüllt somit eine wichtige Versorgungsfunktion im „ländlich orientierten“ Raum und ist unter der Prämisse „Vollversorgungsfläche“ mit den geplanten rund 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keinesfalls überdimensioniert.

### 5.2.2 Kaufkraftbindung und Umsatzmöglichkeit

Unter Berücksichtigung der Mitbewerbersituation in Bad Rappenau und im Umland werden mögliche Marktanteile bzw. die Kaufkraftabschöpfungsquote des Planobjekts untersucht. Für Bad Rappenau wird eine Marktbindung von 40 % (ca. 5 Mio. EUR) unterstellt. Für Siegelsbach dürfte die Marktabschöpfungsquote bei rund 40 %, für Kirchartd bei rund 20 % liegen. Dies entspricht rund 1,1 Mio. EUR. Für Hüffenhardt kann eine Quote von rund 25 %, für Bad Wimpfen nur von etwa 15 % erreicht werden.

Insgesamt ergibt sich dadurch ein Planumsatz in Höhe von rund 7,3 Mio. EUR bzw. eines Mehrumsatzes im Vergleich zum jetzigen Raiffeisenmarkt in Höhe von 3,4 Mio. EUR. Den relevanten Mitbewerbern wird dadurch maximal 5 % ihres Umsatzes entzogen, exklusive der nicht baumarkt-typischen Randsortimente sogar nur unter 4 %.

## 5.3 Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg

Zur Überprüfung der Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsprojekten ist der Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg von 2001 (Rechtskraft) maßgeblich. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse sollen sich danach großflächige Einzelhandelsprojekte (in der Regel ab 800 m<sup>2</sup> VK-Fläche) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Als Regelung ist gemäß Einzelhandelserlass bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe folgendes zu beachten:

- (1) Kongruenzgebot
- (2) Beeinträchtigungsverbot
- (3) Integrationsgebot

### 5.3.1 Kongruenzgebot

Der Schwellenwert von 30 % Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereichs gemäß Einzelhandelserlass wird durch den Raiffeisenmarkt deutlich unterschritten. Der Umsatzanteil liegt laut Gutachten bei rund 67 % bezogen auf Bad Rappenau bzw. rund 82 % bezogen auf die Verwaltungsgemeinschaft. Das Kongruenzgebot würde somit eingehalten.

### 5.3.2 Beeinträchtigungsverbot

Der Schwellenwert von 20 % Umsatzlenkung gemäß Einzelhandelserlass wird unter den gemachten Annahmen deutlich unterschritten. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt.

Entsprechend den Vorgaben im aktualisierten Märkte- und Zentrenkonzept ist jedoch eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf unter 400 m<sup>2</sup> notwendig, um erhebliche negative städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen zu vermeiden.

### 5.3.3 Integrationsgebot

Bei dem Raiffeisenmarkt handelt es sich um einen bestens eingeführten Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunkt bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die geplante Erweiterung kann unter dem Gesichtspunkt der „Existenzsicherung“ am „Altstandort“ nachvollzogen werden.

## **5.4 Ergebnis und Zusammenfassung**

Für den Raiffeisenmarkt in Bad Rappenau ist bei Ansatz von ca. 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nach der Erweiterung ein Planumsatz als Umsatzmöglichkeit von ca. 7,3 Mio. EUR p.a. anzusetzen. Der mögliche Umsatzzuwachs gegenüber dem „Altobjekt“ beläuft sich auf ca. 3,4 Mio. EUR.

Das Kongruenzgebot, das besonders relevante Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsverbot werden nicht verletzt. Der erweiterte Raiffeisenmarkt wird unter Berücksichtigung der auf die Region zugeschnittenen Sortimentskonzeption eine wichtige Versorgungsfunktion ausüben.

## **6. Vergrößerung eines Lebensmitteldiscounters**

### **6.1 Projektbeschreibung**

In dem Gebäudekomplex des oben beschriebenen Raiffeisenmarkts befindet sich neben dem Baumarkt noch ein Netto-Marken-Discount. Durch den geplanten Umbau des Raiffeisenmarkts werden die Flächen des Lebensmittelmarkts mit überplant. Vorgesehen ist eine Verlagerung des Netto-Markts vom westlichen Ende des Gebäudekomplexes an das östliche Ende. Damit rückt der Lebensmittelmarkt näher an die integrierten Lagen von Bad Rappenau. Die Entfernung zu dem ebenfalls in der Raiffeisenstraßen ansässigen Einkaufszentrum Schlossarkaden beträgt dann nur noch rund 300 m. Von positiven Austauschbeziehungen zu den Schlossarkaden ist daher auszugehen.

Die Firma Netto möchte im Zuge der Umbaumaßnahmen die neue Filiale mit dem Standardgrundriss („LL-4“) errichten. Dies bedeutet eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher rund 800 m<sup>2</sup> auf rund 1.050 m<sup>2</sup>. Zusätzlich soll ein rund 80 m<sup>2</sup> großer Backshop mit Cafe und Außenbewirtung eröffnet werden. Die erweiterte Verkaufsfläche wird vor allem für eine großzügigere Warenpräsentation genutzt, wesentliche Sortimentsveränderungen bzw. -erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit dieser Planung ist die Wirkungsanalyse der BBE-Baden-Württemberg GmbH vom Mai 2014. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dokumentiert. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden. Das Dokument ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### **6.2 Beurteilung der Wirkungen**

Die Auswirkungen der Flächenerweiterung beim Netto-Markt sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Regelungen für Einzelhandelsgroßprojekte der Landes- und Regionalplanung zu prüfen.

Relevant sind in diesem Zusammenhang das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot entsprechend der Konkretisierung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg.

#### **6.2.1 Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot wird durch das Planvorhaben nicht verletzt. Der Umsatzanteil des erweiterten Planvorhabens mit Kunden aus dem Umland wird unter den gemachten Annahmen mit ca. 20-24 % (best-case und worst-case) bzw. inklusive Gäste mit ca. 24 % deutlich unter dem Schwellenwert von 30 % nach Kongruenzgebot liegen.

#### **6.2.2 Beeinträchtigungsverbot**

Die Verlagerung verbunden mit einer Flächenerweiterung wird in Bad Rappenau zu einer Umsatzlenkung im bestehenden Lebensmitteleinzelhandel von durchschnittlich ca. 5 % führen. Im Best-case-Fall ist eine Umsatzlenkung von 2-3 % zu unterstellen.

Insgesamt wird das Beeinträchtigungsverbot durch die Planvorhaben nicht verletzt. Der Schwellenwert von 10 % Umsatzabzug, ab dem in der Regel negative Auswirkungen in nicht unerheblichem Maße unterstellt werden, wird weit unterschritten.

### 6.2.3 Integrationsgebot

Die Erweiterung der Verkaufsfläche hat auch unter Einbeziehung des benachbarten Raiffeisenmarkts keine übergemeindlichen Wirkungen und ist damit nicht als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt anzusehen. Zudem werden keine wesentlich veränderten Kundenströme generiert, da es sich um eine schon im Bestand vorhandene Lebensmittelversorgung handelt. Daher kann der Lebensmittelmarkt auch außerhalb des abgegrenzten Vorranggebiets angesiedelt werden. Dem Integrationsgebot wird somit entsprochen.

## 6.3 Ergebnis und Zusammenfassung

In der vorgesehenen Flächenvergrößerung bzw. dem unterstellten Umsatzzuwachs am gegenwärtigen Betriebsstandort sind auch beim Worst-Case-Ansatz keine städtebaulichen Negativwirkungen zu erwarten. Der Flächenbedarf begründet sich aus einer betriebsnotwendigen Attraktivitätserhöhung, die der Sicherung des Lebensmittelmarkts am Standort dient. Relevante Sortimentserweiterungen werden nicht stattfinden.

Das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsverbot werden nicht verletzt. Insgesamt wird die geplante Erweiterung daher positiv bewertet.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Höhe“ wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung geändert und erweitert. Das Sondergebiet wird um 4.900 m<sup>2</sup> nach Osten hin vergrößert. Die östlich angrenzende Gewerbegebietsfläche wird dafür verkleinert.

Als gravierender ist der Eingriff in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Schafbaum“ zu bewerten. Hier wird eine bislang als Grünfläche genutzte Fläche aufgegeben, um dort das Sondergebiet Einzelhandel für einen Tankstellenstandort und zusätzliche Stellplätze zu vergrößern. Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff werden in Kapitel 8.1 dargestellt.

Die Zufahrt zur Kleintierzuchtanlage und dem Schützenheim, die südwestlich von dem Raiffeisenmarkt liegen, wird im Zuge der Neuplanung verlegt. Der öffentliche Feldweg wird zugunsten der inneren Erschließung des Sondergebiets Einzelhandel aufgegeben. Als neue Zuwegung wird ein rund 4 m breiter Erschließungsweg angelegt, der die Kleintierzuchtanlage und das Schützenheim von Nordwesten an die Raiffeisenstraße anbindet. Im nördlichen Bereich wird der Weg auf rund 7 m aufgeweitet, um hier die Zufahrt zur Tankstelle sowie Begegnungsverkehr von LKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu ermöglichen.

Der innerhalb der Grünfläche verlaufende Straßbach wird in einem Teilbereich – zur Herstellung der neuen Erschließungsstraße – verdolt. Im östlichen Bereich bleibt der Straßbach als offener Graben bestehen. Die Fläche des Straßbachs sowie der Uferböschungen wird als öffentliches Gewässer bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der südliche und nördliche Gewässerrandstreifen wird von der Raiffeisenmarkt Kraichgau eG erworben. Der südliche Teil wird als Parkplatz genutzt, der nördliche Teil begrünt und mit hochstämmigen Bäumen und niedrig gehaltenen Sträuchern bepflanzt.

Das Pflanzgebot für eine ansprechende Seitenraumbildung entlang der Haupteerschließungsstraße gilt weiterhin wie im bisherigen Bebauungsplan. Aufgrund der Verlegung des Feldwegs entfallen allerdings sechs Bäume, die zum Erhalt festgesetzt waren, sowie ein Pflanzgebot. Diese Eingriffe werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung Anpassungen vorgenommen, um die Zufahrt zu den neu anzulegenden Parkplätzen zu ermöglichen. Da sich die Einfahrt zu den Parkplätzen nach Osten verschiebt, wird eine durchgehende Baumreihe nördlich des geplanten Lebensmittel-discounter-Neubaus festgesetzt.

Statt einer bislang zulässigen Gebäudelänge von 150 m werden Gebäude mit einer Länge von 180 m zugelassen, um den geplanten Anbau an den Bau- und Heimwerkermarkt zu ermöglichen.

### 7.1 Flächenbilanz

Städtebauliche Flächenkennwerte		
Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.960</b>	<b>100,0</b>
Verkehrsfläche ( Fahrbahn, Gehweg )	455	1,8
Verkehrsgrün	120	0,5
Öffentliche Grünflächen ( einschl. Straßbach )	320	1,3
Private Grünflächen	290	1,2
<b>Nettobauland</b>	<b>23.770</b>	<b>95,3</b>

## 8. Umfang der Planänderung

Der Bezugsplan „Auf der Höhe“ behält mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen seine volle Gültigkeit:

- Der Geltungsbereich wird um rund 4.900 m<sup>2</sup> nach Westen vergrößert. Hier wird eine bislang als Grünfläche ausgewiesene Fläche zu einem Sondergebiet bzw. zu einer öffentlichen Straße umgewandelt.
- Das Sondergebiet wird in zwei Teilbereiche SO1: „Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt mit Backshop“ und SO2: „Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt mit Tankstelle“ unterteilt.
- Aufgrund der geplanten Vergrößerung des Raiffeisenmarkts und des Netto-Markts ist die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen im SO1 und SO2 erforderlich. Durch eine Erhöhung der jeweiligen Verkaufsflächen kann eine Sicherung der beiden Geschäfte am bestehenden Standort erreicht werden. Folgende Verkaufsflächen werden dafür benötigt:
  - im SO1: 1.050 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und rund 80 m<sup>2</sup> für den Backshop
  - im SO2: 5.250 m<sup>2</sup> für den Bau- und Gartenmarkt zzgl. 100 m<sup>2</sup> für den Tankstellenshop
 Insgesamt ergibt sich damit eine maximale Verkaufsfläche von max. 6.500 m<sup>2</sup> statt ursprünglich maximal 3.500 m<sup>2</sup>.
- Das Sortiment des Bau- und Gartenmarkts wird flächenmäßig eingegrenzt, um eine einseitige Sortimentsorientierung zu vermeiden, die möglicherweise städtebaulich und raumordnerisch nicht erwünscht ist. Durch die Sortimentsbeschränkung wird der typische Sortimentszuschnitt eines Raiffeisenmarkts im Sinne des Gutachtens der BBE abgebildet. Um für den Baumarkt einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu lassen, weisen die Flächen – unter Wahrung der Gesamtverkaufsfläche – folgende Maximalgrenzen auf:
  - Pflanzen und Garten: 2.500 m<sup>2</sup>
  - Baustoffe: 1.500 m<sup>2</sup>
  - Fliesen und Sanitär: 700 m<sup>2</sup>
  - Werkzeuge: 700 m<sup>2</sup>
  - Holz und Boden: 1.000 m<sup>2</sup>

- Elektro: 1.000 m<sup>2</sup>
- Zentrenrelevante Randsortimente (Non-Food/Aktionsware): Um eine Verträglichkeit mit dem innerstädtischen Handel zu gewährleisten, wird die Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente wie Spielwaren, Arbeitskleidung, Haushaltswaren und Lebensmittel – entsprechend der Empfehlung des Märkte- und Zentrenkonzepts – auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Verkaufsfläche liegt damit unterhalb von 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Im Bereich des Lebensmitteldiscounters findet eine Begrenzung auf 1.130 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) statt.
- Durch den geplanten Anbau an den bestehenden Baumarkt verlängert sich die Gebäudekante auf rund 170 m. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung auf diesen Wert erhöht.

Die bisher festgesetzte grünordnerische Konzeption wird im Änderungsbereich an die neuen Planungen angepasst und im Erweiterungsbereich ergänzt. Im Einzelnen umfasst sie folgende wesentliche Punkte:

- Die Pflanzgebote im Norden des Bebauungsplangebiets bleiben erhalten, werden jedoch geringfügig verkleinert, um ausreichend Platz für die Anlage der Stellplätze auf den Privatflächen zu sichern. Die Pflanzgebote dienen einer randlichen Eingrünung, die der Gestaltung der übrigen Raiffeisenstraße entspricht.
- Sechs Bäume, die an der bisherigen nordwestlichen Parkplatzgrenze zum Erhalt festgesetzt waren, werden durch die Umgestaltung der Flächen abgeholzt. Die Erhaltungsgebote entfallen somit.
- Das Anpflanzgebot im Süden des Plangebiets wird zu einem Erhaltungsgebot umgewandelt, da die Anpflanzungen mittlerweile Bestand sind.
- Im westlichen Erweiterungsbereich entfallen rund zehn Anpflanzgebote von Einzelbäumen sowie eine öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche. Hier werden insbesondere im Bereich des Straßbachs und zur Auflockerung der Parkplatzfläche Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird ein Teilbereich des Straßbachs sowie des nördlichen Gewässerrandstreifens zum Erhalt festgesetzt.
- Zusätzlich wird ein Hinweis zu Baufeldräumung und Gehölzrodung ergänzt, um bei eventuell notwendigen Baumaßnahmen die vorhandene Tierwelt zu schützen. Auf § 44 BNatSchG wird verwiesen.
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird die Festsetzung insektenschonender Beleuchtung aufgenommen.
- Des Weiteren behalten alle bisherigen ökologisch wirksamen Festsetzungen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Vermeidung unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen etc. ihre Gültigkeit.

## **9. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung im Plangebiet ist wie bisher über die Raiffeisenstraße sichergestellt. Zusätzlich dazu wird im Westen des Plangebiets ein neuer Wirtschaftsweg angelegt, über den sowohl das Plangebiet als auch die dahinterliegenden Flächen (Kleintierzuchtverein, Schützenhaus, landwirtschaftliche Flächen) erschlossen werden.

## **10. Technische Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt wie bisher über die vorhandenen bestehenden Leitungsnetze: Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in Raiffeisenstra-

ße. Die Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Die Stromversorgung wird ebenfalls über das bereits bestehende Netz sichergestellt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgt nochmals eine Abstimmung mit allen wesentlichen Trägern der örtlichen Ver- und Entsorgung.

## **11. Altlastverdachtsfläche**

Im Ergebnis der umwelttechnischen Untersuchung wird festgehalten, dass auf Grundlage der physikalischen und chemischen Zusammensetzung der Auffüllungen der Altablagerung die geplante Umnutzung als Parkplatzfläche möglich ist. Die angetroffenen Auffüllungen können aus gutachterlicher Sicht im Zuge der Baumaßnahme auf dem Grundstück – je nach Planung der Geländehöhen – unterhalb des Parkplatzaufbaus verwertet werden.

Einschränkungen aufgrund von Deponiegasen sind nicht zu erwarten. Boden- oder Auffüllungsmaterialien können (zum jetzigen Kenntnisstand) zu den üblichen Entsorgungskosten entsorgt werden. Durch ein ingenieurgeologisches Gutachten wurde darüber hinaus festgestellt, dass die Fläche im Hinblick auf den Grundwasserstand sowie anstehende Böden generell für eine Bebauung mit einer Tankstelle und einem Parkplatz geeignet ist.

Nähere Informationen können den beiliegenden Gutachten des Ingenieurbüro Töniges entnommen werden.

## **12. Grünordnung und Umweltbelange**

### **12.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**

Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe - 1. Änderung und Erweiterung“ verzichtet. Eine kurze Stellungnahme hierzu findet sich jedoch in der naturschutzfachlichen Voreinschätzung im Anhang.

### **12.2 Umweltbelange**

Das Planvorhaben wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 2.3). Unter Berücksichtigung von § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen.

Insgesamt sind durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zum Großteil bereits bebauten Bereich, der sich innerhalb der bebauten Ortslage befindet. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist einer Vergrößerung des Raiffeisenmarkts am jetzigen Standort in Form einer Nachverdichtung im Innenbereich gegenüber der Beibehaltung einer als Grünfläche festgesetzten Altablagerungsfläche daher Vorrang einzuräumen.

Zur Verminderung bzw. Vermeidung der Eingriffe werden für das Plangebiet zudem folgende ökologisch wirksamen Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Erhalt von Grün- und Gehölzflächen.
- Beibehaltung aller bisherigen ökologisch wirksamen Festsetzungen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Vermeidung unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen etc.

Die Umweltbelange sind damit ausreichend berücksichtigt.

### **12.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Die Stadt Bad Rappenau stellt den Bebauungsplan „Auf der Höhe - 1. Änderung“ auf, um die Erweiterung des dort ansässigen Raiffeisenmarkts zu ermöglichen. Im Aufstellungsverfahren entsprechend § 13a Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung nicht notwendig. Allerdings bestimmt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Vorhaben, für die zu einer wirksamen Umweltvorsorge eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Das UVPG sieht in Anlage 1 Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Vorhabens der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 genannten Art vor, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Beides trifft für die Erweiterung des Raiffeisenmarkts zu, der ein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Nr. 18.6.1 ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird notwendig, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Gesetz aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Bei der Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Vorprüfung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sind zwar mit einigen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die direkten Auswirkungen (Versiegelung, Lebensraum- und Landschaftselementverlust) betreffen jedoch nur eine kleine Fläche, die zudem Teil einer großen Gewerbe- bzw. Sonderbaufläche ist. Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen während der Bauzeit sind zeitlich und auch in ihrer räumlichen Wirksamkeit begrenzt. Entsprechende Emissionen beim Betrieb der Märkte erhöhen lediglich die heute schon vorhandene Belastung. Flächen des Gewässerrandstreifens gehen in geringem Umfang verloren. Sonst sind Schutzgebiete nicht betroffen.

Details zur Allgemeinen Vorprüfung können der angehängten Untersuchung entnommen werden.

### **12.4 Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden.

Im Fachbeitrag wird ermittelt, ob und in welcher Weise in Folge der Planung gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Nach § 44 BNatSchG1, Absatz 1 ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In die Prüfung einbezogen werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie<sup>1</sup> und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgehalten werden, dass alle Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

1. In Bezug auf im Plangebiet vorkommenden Vogelarten:

- Bäume und Sträucher müssen rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar gerodet werden.
- Bis zum Beginn der Baufeldräumung sind die Flächen mit Vegetation mindestens alle zwei Wochen zu mulchen. Abbruch- und Umbauarbeiten sollten möglichst schon vor Beginn der Brut-saison (Ende März beim Haussperling) begonnen werden und dabei die nachweislich zum Brüten genutzten Strukturen an den Gebäuden entfernt oder unnutzbar gemacht werden. Beginnen die Abbruch- und Umbauarbeiten erst später, ist die Beseitigung der Nistmöglichkeiten zeitlich vorzuziehen.
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Im Umfeld des Baugebiets werden an geeigneten Stellen und Gebäuden vier Brutmöglichkeiten für die Nischenbrüter aufgehängt. Anzubringen sind zwei Nischenbrüterhöhlen und zwei Sperlingskoloniehäuser. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert. An den neuen Gebäuden sind an geeigneten Stellen je zwei Einbaukästen für Nischenbrüter und Sperlingskoloniehäuser anzubringen.

2. In Bezug auf im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen:

- Die Bäume und Sträucher auf der Böschung werden vor dem Beginn von Bauarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar auf den Stock gesetzt. Die Böschung darf dabei nicht befahren werden, es ist von der Lagerfläche bzw. Umfahrung unterhalb her arbeiten. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden.
- Mitte März wird die Fläche gemäht und abhängig von der Witterung bis maximal Mitte April mit schwarzer Folie abgedeckt. Aus der Winterruhe kommende Reptilien werden damit aus der Fläche vergrämt. Unmittelbar nach der Abnahme der Folie wird die Böschung abgetragen.
- Die Hochfläche darf bei den Bauarbeiten nicht befahren werden.

Diese Bedingungen werden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Details können der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang entnommen werden.

### 13. Angaben zur Planverwirklichung

Bodenordnerische Maßnahmen werden im Rahmen der Planung nicht erforderlich. Erschließungskosten für die öffentliche Hand fallen nicht an. Das Planverfahren soll bis Ende 2014 zum Abschluss gebracht werden.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den 28 Nov. 2014

DIE STADT:

  
(Blättgen)  
Oberbürgermeister



DER PLANFERTIGER

IFK - INGENIEURE  
Leiblein - Lysial - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

