

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Herr Franke

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
098/2016

Aktenzeichen
40.1.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau - Kirchartt - Siegelsbach	04.10.2016	Entscheidung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Gemeinsamer Ausschuss vom 21.09.2015, Vorlage 085/2015 (Aufstellungsbeschluss Wimpfener Grund, Kirchartt als 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft)

Anzahl der Anlagen: 6

Betreff:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Bad Rappenau - Kirchartt - Siegelsbach sowie ergänzende Aufstellungsbeschlüsse für die Bereiche

- 1. Reiterhof; Gemarkung Bad Rappenau**
 - 2. Dorfstraße; Gemarkung Treschklingen**
 - 3. Kirchstraße; Gemarkung Treschklingen**
 - 4. Wohn- und Mischbaufläche „Metzgersrain“; Gemarkung Kirchartt**
 - 5. Industrie Berwangen 1. Änderung; Gemarkung Kirchartt-Berwangen**
- hier: Vorstellung und Zustimmung zu den Entwürfen sowie Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchartt – Siegelsbach fasst die ergänzenden Aufstellungsbeschlüsse für

1. Reiterhof; Gemarkung Bad Rappenau (ehem. Reiterhof Schwab)
2. Dorfstraße, Gemarkung Treschklingen (Flst. Nr. 168)
3. Kirchstraße, Gemarkung Treschklingen (Flst. Nr. 127/1 und 127/2)
4. Wohn- und Mischbaufläche „Metzgersrain“; Gemarkung Kirchartt und
5. Industrie Berwangen 1. Änderung; Gemarkung Kirchartt-Berwangen,

stimmt den Entwürfen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach zu und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren.

Sachverhalt:

1. Reiterhof Bad Rappenau

Die Familie Maurer aus Bad Friedrichshall hat den ehemaligen Reiterhof Schwab erworben. Die Betriebsflächen sind vorhanden und der Betrieb als Reiterhof besteht seit Ende der 70er Jahre. Da aber die Familie Maurer nicht privilegiert ist, kann der § 35 BauGB für das Bauen im Außenbereich nicht angewendet werden.

Deshalb ist nun beabsichtigt, baurechtlich das Projekt durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern.

Hierfür muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Der vorgesehene Reiterhof mit Pferdeponen, Boxenvermietung, Reitunterricht, Therapeutisches Reiten, Gaststätte, Nachnutzung der Bestandswohngebäude als Büro u.ä. und der Neubau von 2 Wohneinheiten wird als Gesamtprojekt bauplanungsrechtlich als Sondergebiet Reiterhof, das der Erholung dient, nach § 10 (2) BauNVO eingestuft. Somit im Flächennutzungsplan nach §1.4 BauNVO als Sonderbauflächen dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist in der Anlage 1 (vom 07.09.2016)dargestellt.

Ein Reiterhof ist in dieser Größe und als Ort der Erholung für Bad Rappenau in dieser Ortslage als nicht störend zu bewerten.

Hier ist sowohl ein gesicherter Ausritt über die vorhandenen Reitwege als auch die Tierhaltung nicht störend.

2. Dorfstraße Treschklingen

Seitens der Stadt Bad Rappenau, gibt es aufgrund der Bauplatzsituation im Stadtteil Treschklingen keine verfügbaren Bauplätze. Im gültigen Flächennutzungsplan sind derzeit ebenfalls keine weiteren Ausweisungen für Baulandflächen. In dieser Situation hat der Eigentümer der Dorfstr. 33 eine Anfrage für die Bebauung eines Einfamilienhauses für seinen Sohn auf einer Teilfläche seines Gartens des Flst. Nr. 168 gestellt. Hier soll durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB das Baurecht geschaffen werden. Dargestellt auf dem Abgrenzungsplan in der Anlage 2 (vom 25.05.2016).

Hierfür muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Das Projekt liegt bauplanungsrechtlich im Dorfgebiet und ist somit im Flächennutzungsplan nach § 1.1 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Kirchstraße Treschklingen

Seitens der Stadt Bad Rappenau, gibt es aufgrund der Bauplatzsituation im Stadtteil Treschklingen keine verfügbaren Bauplätze. Im gültigen Flächennutzungsplan sind derzeit ebenfalls keine weiteren Ausweisungen für Baulandfläche enthalten. In dieser Situation hat der ehemalige Eigentümer der Kirchstr. 3, Flst. Nr. 127 eine Bauvoranfrage für die Bebauung eines Doppelhauses auf bereits abgetrennten Teilflächen seines Gartengeländes der Flst. Nr. 127/1 und 127/2 gestellt. Dargestellt auf dem Abgrenzungsplan in der Anlage 3 (vom 25.05.2016). Auch hier soll durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB das Baurecht geschaffen werden.

Hierfür muss ebenfalls im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Das Projekt liegt bauplanungsrechtlich im Dorfgebiet und ist somit im Flächennutzungsplan nach § 1.1 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt.

4. Wohn- und Mischbaufläche „Metzgersrain“

Bisher war beabsichtigt, diesen Bereich am östlichen Ortsrand von Kirchardt in die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen. Wegen der zeitlichen

Verzögerung der generellen Fortschreibung soll die Fläche jetzt schon im Rahmen der 13. Änderung aufgenommen werden, weil eine zeitnahe Realisierung dieses Baugebiets ermöglicht werden soll. Die Abgrenzung der geplanten Wohn- und Mischbaufläche ist in Anlage 5 dargestellt.

5. Industrie Berwangen 1. Änderung

Für diesen Bereich in Kirchartd-Berwangen soll der Flächennutzungsplan an das bereits durchgeführte Bebauungsplanverfahren angepasst werden. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 16.03.2015 gefasst. Damit der Bebauungsplan zur Rechtskraft gelangen kann, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Andernfalls müsste der Bebauungsplan genehmigt werden. Um dies zu vermeiden soll auch dieser Planbereich in die 13. Änderung aufgenommen werden. Die Abgrenzung ist in Anlage 6 dargestellt.

Wimpfener Grund Kirchartd

Bereits am 21.09.2015 wurde für eine Betriebserweiterung im Bereich des Wimpfener Grund in Kirchartd der Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach gefasst. Die Abgrenzung des Plangebietes ist in Anlage 4 dargestellt. Die bereits beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun zusammen mit den in Ziffer 1-5 dargestellten Bereichen in der 13. Änderung umgesetzt werden.

Die Entwürfe aller Teilbereiche werden in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vom Büro Braun und Nagel aus Eberstadt ausführlich vorgetragen und erörtert.