BAD RAPPENAU - BONFELD - BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BUCHÄCKER ERWEITERUNG“ ENTWURF VOM 03.03.2016

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (gem. § 4 BauGB):
Mit Schreiben vom 10.03.2016 wurde die erneute Beteiligung der Behörden durchgeführt. Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Regierungspräsidium Stuttgart – 14.04.2016
- Regionalverband Heilbronn-Franken – 14.04.2016
- Landratsamt Heilbronn – 07.04.2016
- Syna GmbH – 23.12.2015

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken abgegeben:
Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Syna GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 BauGB):
Die Planunterlagen wurden öffentlich ausgelegt vom 18.03.2016 bis zum 18.04.2016.
Es wurde keine Stellungnahme von Bürgern abgegeben.

Nachfolgend sind jeweils auf der linken Blatthälfte die Stellungnahmen der Behörden und Bürger dargestellt, auf der rechten Blatthälfte sind die Stellungnahmen und Behandlungsvorschläge der Planer (Bebauungsplanung: Braun + Nagel GmbH, Umweltplanung: Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon) gegenübergestellt.

Eberstadt, den 22.04.2016

Braun

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB

VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 Tel. 07134/5103-225
74246 Eberstadt Fax 07134/5103-226
mail@braun-nagel.de www.braun-nagel.de

E: 15.04.16

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Bad Rappenau
Postfach 1129
74904 Bad Rappenau

-Versand erfolgt nur per E-Mail-

Stuttgart 14.04.2016
Name Johanna Baron
Durchwahl 0711 904-12126
Aktenzeichen 21-2434.2 / HN Bad Rappenau
(Bitte bei Antwort angeben)

Bebauungsplan Gewerbegebiet Buchäcker II, Bad-Rappenau-Bonfeld
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Auslegung
Ihr Schreiben vom 10.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege und der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung
Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die im Anschreiben genannten Änderungen und Ergänzungen.

Kenntnisnahme

Straßenwesen und Verkehr
Es wird auf die vorliegende Stellungnahme der Abt. 4 verwiesen.
Aus der Verkehrsuntersuchung geht eine hinreichende Leistungsfähigkeit (Stufe D) am Buchäckerknoten für den Prognosehorizont 2030 hervor.
Es bestehen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Kenntnisnahme

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Neukamm, Tel. 0711 904-14516, Tilja.Neukamm@rps.bwl.de.

Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-12090 /-11190
abteilung2@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

Denkmalpflege
Abteilung 8 meldet Fehlanzeige

Hinweis:
Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **03.11.2015** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johanna Baron

REGIONALVERBAND
HEILBRONN-FRANKEN

Regionalverband Heilbronn-Franken • Frankfurter Straße 8 • 74072 Heilbronn

Stadtverwaltung Bad Rappenau
Bauverwaltungsamt
Postfach 1129
74904 Bad Rappenau

Stadtverwaltung
Bad Rappenau
18 April 2016
Erledigt: .....

Datum: 14.04.2016
Bearbeiter: We/Hl/Ol
Az.: 45.13
Ihr Az.: 40

Informierung über die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

A. Allgemeine Angaben	
Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft:	Bad Rappenau
○ Flächennutzungsplan:	
○ Bebauungsplan für das Gebiet:	Buchäcker Erweiterung (jetzt: Buchäcker II)
○ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
○ Sonstige Satzung:	
Fristablauf für die Stellungnahme am:	18.04.2016

B. Stellungnahme
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Punkt 1 entfällt

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtsverbindlich.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Regionalverband Heilbronn-Franken • Körperschaft des öffentlichen Rechts • Frankfurter Straße 8 • 74072 Heilbronn
Tel. (07131) 62 10-0 • Fax (07131) 62 10-29 • E-Mail: info@regionalverband-heilbronn-franken.de • www.regionalverband-heilbronn-franken.de
IBAN: DE89 6205 0000 0000 0808 79

2

Zu der Planung fanden unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Stuttgart mehrere Vorabstimmungen mit der Stadt Bad Rappenau statt.
Am 30.03.2015 wurde zu dem vorliegenden Verfahren ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Regionalverband Heilbronn-Franken geschlossen. Der mit der Bebauungsplanung im Zusammenhang stehenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach hat die Verbandsversammlung des Regionalverbands am 17.07.2015 zugestimmt. Die Verbandverwaltung hat zudem am 10.12.2015 der geänderten Abgrenzung auf Ebene des Flächennutzungsplans zugestimmt. Zu dem Bebauungsplanverfahren wurden zuletzt am 27.01.2016 eine Stellungnahme abgegeben.
Der Bebauungsplanentwurf zur Erweiterung des Gewerbegebiets Buchäcker wurde nunmehr in einzelnen Punkten, die insbesondere die Festsetzungen zum Ausgleich betreffen, geändert. Die vorliegende Stellungnahme beschränkt sich auf diese Änderungen.

Beurteilung des Vorhabens

In der Stellungnahme vom 19.11.2015 (frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfah-ren) wurde (wie auch im Schreiben vom 26.01.2016) die Konformität mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich bestätigt, es wurden jedoch verschiedene Aspekte vorgetragen, die aus Freiraumsicht zu berücksichtigen sind. Die vorgesehenen Festsetzungen berücksichtigen diese Erfordernisse jedoch nur teilweise.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Randzone des Verdichtungsraumes im Achsenbereich einer Landesentwicklungsachse sowie der Verbreitung von aus überregionaler Sicht besonders schutzwürdigen Böden kommt den Belangen des Bodenschutzes und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme (Flächeneffizienz) eine besondere Bedeutung zu. Es wird daher als kritisch angesehen die Grundflächenzahl bei 0,6 zu belassen und keine Festsetzungen zu flächensparenden Stellplatzanlagen vorzusehen. Die Festsetzung einer maximalen absoluten Gebäudehöhe lässt aufgrund der Höhenunterschiede des anstehenden Geländes insbesondere für das Baufeld GE 19 (Höhenunterschied von 12 m) keinen Rückschluss auf zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen zu. Dies hat aber wesentlichen Einfluss auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild und die Gestaltung von Ausgleichsflächen. Es wird daher nach wie vor als zweckmäßig angesehen, hier ergänzende Festsetzungen vorzunehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in Anschreiben und Textteil der Bezugsraum für vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahmen versehentlich mit Sesselbach (anstatt Seelesbach) benannt wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bitten wir um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu unseren vorgebrachten Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Heinl
(Regionalplaner)

Kenntnisnahme

Im gesamten Baugebiet Buchäcker ist die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Sie liegt deutlich unter der Obergrenze für die Grundflächenzahl in einem Gewerbegebiet von 0,8. Bei der vorgesehenen Ansiedlung eines Logistikunternehmens muss mit einem hohen Anteil von Verkehrs- und Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück gerechnet werden. Da für diese Flächen eine Anrechnungspflicht bei der Grundfläche besteht, ist die angeregte Reduzierung der Grundflächenzahl nicht möglich, ohne gleichzeitig die Betriebsansiedlung zu verhindern. Auch „flächensparende Stellplatzanlagen“ stehen im Gegensatz zur beabsichtigten Grundstücksnutzung für ein Logistikunternehmen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung bzw. der entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen wurde durch die Aufnahme von detaillierten Festsetzungen zur Ausbildung und Staffelung von Böschungen und Stützmauern bzw. deren Bepflanzung eine möglichst verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

E. 12.04.16

Landratsamt Heilbronn

Landratsamt Heilbronn· 74064 Heilbronn

Bauen, Umwelt und Nahverkehr

Stadt Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Herr Weller

Telefon 07131 994 - 6848
Fax 07131 994 - 8421
E-Mail Frank.Weller @Landratsamt-Heilbronn.de
Zimmer E236
Ihr Zeichen
Unser Zeichen 2015–4194-BLPL
Datum 07.04.2016

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker II" in Bad Rappenau-Bonfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu diesem Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden vier Feldlerchenfenster angebracht. Die Lerchenfenster müssen vor Beginn der Bauarbeiten fertiggestellt werden. Die Lage der Fenster sind jährlichen zu wechseln. Die genaue Position der Lerchenfenster ist der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heilbronn vorzulegen. Durch ein fünfjähriges Monitoring ist zu überprüfen, ob die Fenster angenommen werden. Die Monitoring Berichte sind der UNB vorzulegen.
Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass für diese externe Kompensationsmaßnahme, sowie für ggf. notwendige vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF- Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bad Rappenau und dem Landratsamt Heilbronn – untere Naturschutzbehörde – erforderlich ist. Für den Fall, dass die Maßnahmen auf Grundstücken durchgeführt werden, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen. Sowohl der mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-

Die Lage der Lerchenfenster wurde zwischenzeitlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag zu den vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde vorbereitet und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Er wird dem Gemeinderat vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

rechtliche Vertrag als auch die dingliche Sicherung müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

In der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen am Krebsbach wird bei der Planung der Biotoptyp 52.33 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen mit 28 ÖP berechnet. Laut Ökoverordnung geht die Planungsbewertung allerdings nur bis 23 ÖP.
Des Weiteren wird eine Überprüfung der pauschalen Bepunktung der Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Derzeit erfolgt ein Teil der pauschalen Ansetzung der Ökopunkte über die Herstellungskosten. Die Ökokontoverordnung sieht dies nur bei punktuellen Maßnahmen mit großer Flächenwirkung vor, wie z.B. das Entfernen eines Wehrs. Die Wertigkeit des Vorhabens sollte daher nur durch eine Gegenüberstellung der Biotoptypen im Bestand und nach der Planung ermittelt werden.

Freundliche Grüße

Weller

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden geändert. Die Anpassung ist nicht mehr notwendig.