



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM

TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 74906 Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld
Projekt-Nr. 308012

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Heilbronn, Schreiben vom 24.05.2017	
<p>Die „Begründung“ zum Planwerk ist um eine Darstellung der Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen zu ergänzen. Auf die sich noch im Verfahren befindende Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd – Siegelsbach wird verwiesen.</p>	<p>Der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Bad Rappenau wurde im Zuge der aktuellen Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausführlich und plausibel dargestellt.</p> <p>Die Ausarbeitung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund des prognostizierten Bevölkerung-Zuwachses um 1.199 Einwohner (ausgehend vom 4. Quartal 2015) und einem fiktiven Einwohnerzuwachs durch einen Belegungsdichte-Rückgang von 923 Einwohner für die Stadt Bad Rappenau für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbauflächen-Bedarf von insgesamt 42,44 ha entsteht.</p> <p>Die Ausweisungen wurden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung in der Summe auf dieses bedarfsgerechte Maß reduziert.</p> <p>Für den Ortsteil Bonfeld sind für den Fall, dass die Prognosen eintreten die Wohnbauflächen „Unter dem Gottesacker“, „Beim Schulacker“ sowie das nunmehr überplante Baugebiet „Boppengrund II“ zu realisieren.</p> <p>Die „Begründung“ wird um die Darstellung der vorgenommenen Plausibilitätsprüfung ergänzt.</p>
<p>Mit Blick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird angeregt, das im Nord-Westen des Plangebietes ausgewiesene „Pflanzgebot“ als „öffentliche Fläche“ auszuweisen, damit eine zusammenhängende fachgerechte Anlage sowie eine sachgemäße Pflege garantiert werden können.</p>	<p>Der im Norden des Plangebietes ausgewiesene 8,00 m breite und mit einem „Pflanzgebot“ versehene Grünstreifen verbleibt Bestandteil der privaten Baufläche.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Die gewählte Breite gewährleistet, dass hier gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes eine optisch sowie ökologisch wirksame Eingrünung des Plangebietes realisierbar ist.</p> <p>Die Stadt Bad Rappenau wird schon bei der Beantragung einzelner Bauvorhaben auf den hiervon betroffenen Bauplätzen auf diesen Sachverhalt hinweisen und auf eine Umsetzung drängen. Alternativ kann die hier vorgesehene standortgerechte Anpflanzung bereits im Zuge der Erschließungs-Maßnahme realisiert werden. Sie ist dann durch die einzelnen Bauherren dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.</p>
<p>Da eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant wird, ist die im Verfahren vorgenommene Abwägung landwirtschaftlicher Belange darzustellen.</p> <p>Die Anwendung der digitalen Flurbilanz wird empfohlen.</p>	<p>Die Darstellung der Belange der Landwirtschaft erfolgt hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ im Umweltbericht.</p> <p>Mit der Überplanung geht der Landwirtschaft hochwertig einzustufender Boden verloren. Dieser Belang ist in die Abwägung einzustellen, zusammen mit der Notwendigkeit, der Bevölkerung die dringend erforderlichen Bauflächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Auf den real vorhandenen Bedarf sowie die Plausibilitätsprüfung wird ergänzend verwiesen. Die im Innenbereich noch vorhandenen Baulücken stehen trotz großer Bemühungen nur ansatzweise zur Verfügung, so dass letztendlich zusammenfassend eine Inanspruchnahme der überplanten Flächen für eine Wohnnutzung unausweichlich ist.</p>
<p>Es wird empfohlen, zwischen dem Rand der angrenzenden Obstplantage und dem geplanten Wohngebiet einen mindestens 20 m breiten Abstand einzuhalten und hier einen mehrere Meter tiefen Gehölzschutzstreifen anzulegen.</p> <p>Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Baumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich.</p> <p>Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können, auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Immissionen, wie z. B. Stäube, Gerüche, Lärm und Pflanzenschutzmittel-Abdrift, nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die vorliegende Bauleitplanung trägt dem hier angesprochenen Belang, insbesondere der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der westlich des Plangebietes liegenden Obstplantage, Rechnung. Der festgesetzte Mindestabstand zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück und der durch Baugrenzen vorgegebenen Bebauungsmöglichkeit beträgt 12,00 m (Unterschreitung dieses Abstandes um 1,50 m auf einer Parzelle im Süd-Westen des Plangebietes). Durch die hier getroffene verbindliche Vorgabe der Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur sollen möglicherweise entstehende Belastungen durch das Abdriften von Pflanzenschutzmitteln reduziert werden.</p> <p>Hinsichtlich der hier angesprochenen Belange gilt, wie auch anderenorts in vergleichbaren Situationen, der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Ausweisung der Wohnbaufläche nicht spürbar beeinträchtigt.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Festlegung notwendiger Ausgleichs-Maßnahmen die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen sind. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist zu vermeiden.</p>	<p>Die Belange der Landwirtschaft werden bei der Benennung der für das Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichs-Maßnahme berücksichtigt.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Um die Sicherheit und „Leichtigkeit“ des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollten Einfriedigungen mit einem Mindestabstand von 1,00 m, mit Anpflanzungen mit einem Mindestabstand von 1,50 m, gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden.</p>	<p>Die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Ausgleichs-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde vermieden.</p> <p>Um den Belangen der Landwirtschaft im Sinne der Stellungnahme zu entsprechen wird vorgeschlagen, den das Plangebiet im Westen abgrenzende Pflanzgebotsstreifen von bisher 3,00 m auf 4,00 m zu erweitern. Damit kann bei der Anpflanzung einer Hecke ein Mindestabstand von dem das Plangebiet begrenzenden Feldweg eingehalten werden.</p> <p>Der mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbare Feldweg im Norden des Plangebietes weist eine Breite von 5,00 m auf. Damit wird die Nutzung dieses Weges, auch bei einem Versetzen transparenter Einfriedigungen auf der Grenze der gebildeten Baugrundstücke, nicht beeinträchtigt.</p>
<p>Ordnungsziffer 2 : Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 1 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 15.05.2017</p>	
<p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen sind in der „Begründung“ angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LpG darum gebeten, dem Regierungspräsidium nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes eine Mehrfertigung der Unterlagen (möglichst in digitaler Form) zukommen zu lassen.</p>	<p>Die hier angesprochenen Absätze des § 1 BauGB hinterfragen die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen und fordern, diesen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Des Weiteren sind Vorgaben zu formulieren, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.</p> <p>Alle hier genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben bzw. werden durch die Planungsinhalte gewährleistet. Auf die Darstellung in der „Begründung“ wird ergänzend verwiesen.</p> <p>Dem Regierungspräsidium Stuttgart kann, nach Durchführung des Verfahrens, der dann rechtskräftige Bebauungsplan in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 3 : Regionalverband Heilbronn – Franken, Schreiben vom 08.05.2017</p>	
<p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, trägt der Regionalverband Heilbronn – Franken keine Bedenken vor.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 4 : Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach, Bad-Rappenau, Schreiben vom 18.04.2017</p>	
<p>Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach übermittelt der Stadt Bad Rappenau die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bestandsleitungen und die damit vorhandenen Anschluss-Möglichkeiten des Plangebietes an das Netz der Wasserversorgung.</p>	<p>Die Konzeption zur Erweiterung des Wasserleitungsnetzes ist im weiteren Planungsablauf eng mit dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach abzustimmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 5 : Zweckverband Bodensee Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben vom 06.04.2017</p>	
<p>Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 6 : Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn, Schreiben vom 15.05.2017</p>	
<p>Die Deutsche Telekom Technik prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird eine Ausbau-Entscheidung getroffen. Die Telekom behält sich vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikation-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Telekom bittet um Mitteilung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes und um die Übersendung einer Mehrfertigung des Planes.</p> <p>Im Falle einer Verlegung von Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom sind die Arbeiten entsprechend zu koordinieren. Hierbei ist die Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Bau-firma ebenfalls mit ihren Arbeiten zu beauftragen.</p> <p>Darüber hinaus gibt die Deutsche Telekom allgemein gültige Hinweise, die im Zuge der Erschließungs-Planung zu berücksichtigen und mit den Arbeiten der Versorgungsträger zu koordinieren sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Versorgung des Plangebietes mit Anlagen der Telekommunikation ist planungsrechtlich nicht von Relevanz.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Boppengrund II" hiervon in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Im Zuge der Planung der Erschließungs-Maßnahme werden die anstehenden Tiefbauarbeiten mit den erforderlichen Arbeiten der Versorgungsträger koordiniert.</p>
<p>Es wird um die Aufnahme einer Festsetzung gebeten, nach der in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für eine Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzunehmen sind.</p>	<p>Die Lage und Breite möglicher Trassen zur Verlegung von Telekommunikationslinien obliegt der Koordinierung im Zuge der Planung und Ausführung der Erschließungs-Maßnahme. Die angesprochene Frage ist anhand von Regelquerschnitten im Detail zwischen allen Versorgungsträgern in Abstimmung zu bringen und sollte bzw. kann keine verbindliche Aussage des Bebauungsplanes sein.</p>
<p>Ordnungsziffer 7 : Stadtverwaltung Bad Wimpfen, Schreiben vom 11.05.2017</p>	
<p>Die Belange der Stadt Bad Wimpfen werden von dem Bebauungsplan-Verfahren nicht berührt.</p>	<p>---</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
------------	--

B – Offenlage

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes „Boppengrund II“ in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 im Rathaus der Stadt Bad Rappenau.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.06.2017 – GI/Ru