

STADT BAD RAPPENAU
STADTTEIL OBERGIMPERN
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „GEISBERG II“

Offenlegung und Behördenbeteiligung vom 13.10. bis 13.11.2017

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	06.11.2017	Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zeigt die Betroffenheit von zwei Brutrevieren der Feldlerche auf, die durch entsprechende vorgezogene CEF-Maßnahmen mit vier Lerchenfenstern und einem Blühstreifen ausgeglichen werden. Der Blühstreifen soll eine Mindestbreite von 6 m haben. Wir weisen darauf hin, dass für externe Kompensationsmaßnahmen sowie für ggf. notwendige vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Landratsamt Heilbronn – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich ist. Dies gilt für den Fall, dass die Maßnahmen auf Grundstücken durchgeführt werden, die nicht im Eigentum der Stadt stehen. Darüber hinaus muss zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen. Sowohl der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag als auch die dingliche Sicherung müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Übersendung des Vertragsentwurfs.	Die Vertragsentwürfe des öffentlich-rechtlichen Vertrags liegen mittlerweile sowohl einem örtlichen Landwirt als auch dem Landratsamt zur Durchsicht und Abstimmung vor.
			Vor dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist der derzeitige IST-Zustand hinsichtlich der vorkommenden Art auf der externen Ausgleichsfläche zu erheben. Erst nach Festhaltung des IST-Zustands ist es möglich, eine „Doppelbelegung“ bzw. eine Verdrängung zu vermeiden und im Rahmen des Monitorings festzustellen, ob die vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme erfolgreich war.	Das Gebiet Geisberg II wird erst im Frühsommer 2018 erschlossen. Die betroffenen Brutreviere der Feldlerchen liegen alle außerhalb des Plangebietes. Mit einer „Verdrängung“ durch die Bebauung ist deshalb in 2018 nicht zu rechnen. In den öffentlich-rechtlichen Vertrag wird deshalb ein Bestandsmonitoring aufgenommen. Lerchenfenster werden erst im Spätjahr 2018 bzw. Frühjahr 2019 angelegt.
			Hinweis zum ö-r Vertrag: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. ▪ Spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sowie nachgewiesen sein. 	Eine Wirksamkeit vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist nicht notwendig, da eine „Verdrängung“ der Feldlerchen erst durch den Hochbau im Gebiet ausgelöst wird. Die Lerchenfenster werden wie oben angegeben angelegt und können zum Brutbeginn 2019 wirksam werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2017 auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Es sind dementsprechend, bis auf die CEF-Maßnahmen für den Artenschutz, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
			Im Übrigen bestehen weder Bedenken noch Anregungen.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es beim Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>zung beibehalten. Unabhängig davon strebt die Kommune eine einvernehmliche Lösung mit dem Versorgungsträger an.</p>
			<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Die Anregung wird bei der Bauausführung beachtet.</p>
5.	Netze BW GmbH	18.10.2017	<p>Auf das Schreiben vom 16.03.2017 wird verwiesen, es hat weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit. Weitere Anregungen oder Anmerkungen haben wir zurzeit nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde entsprechend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt.</p>
		16.03.2017	<p>Wir haben die o.g. Planungen auf unsere Stromversorgungsbelange hin geprüft und erheben keine Einwände. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch eine Erweiterung unseres bestehenden Ortsnetzes sichergestellt. Weitere Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand haben wir nicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	Unitymedia NRW GmbH	27.10.2017	<p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
7.	Stadt Bad Rappenau - Rechnungsamt -	03.11.2017	<p>1. Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge Für alle neu erschlossenen Bauplätze entstehen die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge nach den örtlichen Satzungen. Die Beiträge entstehen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe muss der Abwasser- und der Wasserversorgungsbeitrag auf die Zahl der Vollgeschosse umgerechnet werden. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 4,5 ergibt sich eine zweigeschossige Bebaubarkeit und ein Nutzungsfaktor von 1,25. Daraus ergeben sich folgende Beiträge: 3,33 €/m² Nutzungsfläche Klärbeitrag; 3,89 €/m² Nutzungsfläche Kanalbeitrag; 3,83 €/m² Nutzungsfläche Wasserversorgungsbeitrag + 7 % Umsatzsteuer</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen bezüglich der Erschließungsbeiträge betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
			<p>2. Erschließungsbeitrag 2.1. Anliegerstraßen Für die im Anbau bestimmte Straße entstehen die Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Grundstücke mit der endgültigen Herstellung. 2.2. Wirtschaftsweg Der Wirtschaftsweg ist nicht abrechenbar, da dafür keine Erforderlichkeit besteht, um die Anbaugrundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen bezüglich der Anrechenbarkeit der Anliegerstraße und des Wirtschaftsweges betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2.3. Öffentliche Grünfläche Sofern die Grünflächen der Ausgleichsfunktion dienen (ganz oder teilweise), ist dies im BPL zu erläutern.</p> <p>2.4. Öffentliche Parkfläche mit Verkehrsgrün Aufgrund der geringen Größe und der engen räumlichen Beziehung zur Fahrbahn ist dieser als Teil der Erschließungsanlage Anbaustraße zu sehen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2017 auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Es sind dementsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Grünfläche übernimmt daher keine gesetzliche Ausgleichsfunktion.</p> <p>Die Ausführungen bezüglich des Umfangs der Erschließungsanlage betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
			<p>2.5. Anbindung spätere Erweiterung Bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets ist zu berücksichtigen, dass die beiden Eckgrundstücke direkt an der „Erweiterungsstraße“ später ebenfalls mit 50 % erschließungsbeitragspflichtig sind. Es gilt unter Umständen abzuwägen, den Teil der Erweiterungsstraße bis zum Ende der Grundstücke bereits jetzt zu bauen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anbindung für eine spätere Erweiterung ist im Zuge der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Rappenau als temporäre Stellplatzfläche vorgesehen.</p>
			<p>3. Ausgleichsmaßnahmen 3.1. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen Sofern Eingriffe, die durch die Baugrundstücke verursacht werden, nicht durch die Festsetzung privater Grünflächen oder auf den Baugrundstücken selbst kompensiert werden, müssen die Kosten dafür über den Kostenerstattungsbetrag finanziert werden. Um dies zu ermöglichen, bedarf es der Festzungen im B-Plan (welche Maßnahme wird als Ausgleich gemacht, was kostet die Maßnahme in etwa und welchen Grundstücken wird sie zugeordnet?) Eine Zuordnung zu den Baugrundstücken (Abrechnung über den Kostenerstattungsbetrag) und den Erschließungsanlagen (Abrechnung über den Erschließungsbeitrag) ist hierzu erforderlich. Von daher wird dringend darum gebeten, eine Zuordnung der einzelnen Grundstücke zu den Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die bisherige Zuordnungsfestsetzung fehlt und sollte nachgeholt werden (siehe Ausführungen zum BPL Kandel !) 3.2. Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahme Sollte eine externe Ausgleichsmaßnahme notwendig sein und diese sich nicht in einem Ausgleichsbebauungsplan befinden, müssten die schriftlichen Zuordnungsfestsetzungen ergänzt werden. Zuerst müsste die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des BPL beschrieben werden. Dies könnte dahingehend geschehen, dass in den Festsetzungen bestimmt wird, wieviel an Prozentpunkten (oder Ökopunkten) der Eingriffsmaßnahmen im BPL Geisberg II zugeordnet werden. Weiterhin müsste hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt werden, wieviel Prozent dieser Maßnahme der Entwässerung dienen und wieviel als Ausgleichsfunktion. Da es hier um Maßnahmen außerhalb der konkreten beitragspflichtigen Straße geht, zieht das Merkmal der endgültigen Herstellung auf die Straße bezogen nicht. Hier wird empfohlen, um eine Beitragsfähigkeit der Kosten sicherzustellen, dass eine etwaig notwendige externe Ausgleichsmaßnahme so schnell durchgeführt wird, dass die Kosten bei der Gemeinde anfallen, bevor die Straße endgültig hergestellt wird.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2017 auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Es sind dementsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Juli 2017 auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Es sind dementsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>4. Allgemein Für das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen ist ein RRB vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem TBA dient die Anlage lediglich dem Baugebiet. Von daher ist die Anlage im Rahmen des Straßenentwässerungsteils teilweise beitragsfähig, da sie das nachgeordnete Kanalnetz entlastet.</p>	Kenntnisnahme.
8.	Gemeinde Siegelsbach	16.11.2017	Seitens der Gemeinde bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf „Geisberg II“.	Kenntnisnahme.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern

Nr.	Bürger	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürgerin A	29.10.2017	<p>Aufgrund meines Gesprächs am 23.10.2017 bei der Stadt Bad Rappenau wegen der Baulandumlegung in Obergimpfern, Geisberg II erfuhr ich, dass der vorgesehene Bebauungsplan nur eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorsieht. Aufgrund der Erörterung ist eine Zuteilung eines Mehrfamilienbauplatzes vereinbart worden. Eine entsprechende Bebauung ist aber nach dem derzeitigen „nicht endgültigen“ Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p> <p>Ich bitte daher die Möglichkeit zu prüfen, ob für das geplante größere Grundstück, das ich im Rahmen der Umlegung erhalten würde, eine Bebauung im Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss für max. 6 Wohneinheiten (mit voraussichtlich je 4 Zimmern für Familien) vorgesehen werden könnte. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts bzw. des auch künftig erforderlichen Wohnraumbedarfs wäre ich bereit, aufgrund der sich mir bietenden Möglichkeit Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>Eine Ausweisung eines Mehrfamiliengrundstückes entspricht nicht der städtebaulichen Grundkonzeption sowie den Zielen des Bebauungsplans. Ziel ist es, eine landschaftsverträgliche Ortsrandentwicklung zu entwickeln. Hierzu ist in dem gesamten Plangebiet eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Das Plangebiet bildet zusammen mit dem östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Geisberg I“ ein ganzheitliches Quartier, für das bereits im Jahr 2012/ 2013 eine städtebauliche Grundkonzeption entwickelt wurde. Die Ausweisung eines Mehrfamiliengrundstückes mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und 6 Wohneinheiten integriert sich nicht in den vorgesehenen Gebietscharakter.</p> <p>Auch aus Sicht des Gemeinrats der Großen Kreisstadt Bad Rappenau, der in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.11.2017 über die Thematik beraten hat, entspricht ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen nicht dem Gebietscharakter in der Ortsrandlage und wird daher abgelehnt.</p> <p>Eine Vereinbarung für die Zuteilung eines Mehrfamilienbauplatzes wie von Ihnen angesprochen gab es in diesem Sinne nicht. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass man eine solche Vereinbarung in die Umlegung aufnehmen kann. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt jedoch auf Ebene des Bebauungsplans und wird durch den Gemeinderat beschlossen. Eine verbindliche Vereinbarung für die Ausweisung eines Mehrfamilienhausgrundstückes sowie die damit einhergehende Änderung des Bebauungsplans bestehen nicht.</p> <p>An der Planung wird daher festgehalten. In die Begründung des Bebauungsplans wird noch ein Abschnitt zu der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen, bei der begründet wird, warum die Zahl auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt ist.</p>