

GEMEINDE BAD RAPPENAU
ORTSTEIL BAD RAPPENAU
BETREFF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN “REITERHOF BAD RAPPENAU“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 27.10.2017 bis 01.12.2017

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	04.12.2017	Wir weisen darauf hin, dass die Frist zur Abgabe von Stellungnahme im Sinne von § 4 II BauGB einen Monat ist und dabei 30 Tage nicht unterschreiten darf. Diese Frist beginnt mit dem Zugang der Aufforderung der Stellungnahme bei der jeweiligen Behörde. Wenn das Schriftstück am 27.09.2017 erstellt wurde, kann der Zugang nicht am selben Tag erfolgen, so dass dies eine Frist von 30 Tagen bis zum 27.10.2017 begründen würde. Wir bitten dies zu beachten.	Die Behörden wurden mit Schreiben vom 27.10.17 gebeten, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 01.12.2017 zu äußern. Bei Fortführung des Verfahrens mit der Offenlage des Planentwurfs wird den Behörden die erwähnte gesetzliche Mindestfrist von 30 Tagen für die Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt.
			Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Regionalen Grünzugs. Mit Blick auf die zwingend einzuhaltenden Ziele der Raumordnung bitten wir um eine Abstimmung der Planung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken.	Der Regionalverband wird an dem Verfahren ebenfalls beteiligt und hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Der Regionalverband kommt zu dem Schluss, dass die Planung als standortgebundene Ausnahme aufgrund der schwerpunktmäßigen Nachnutzung eines Reiterhofes mitgetragen werden kann und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. In dem Bebauungsplanentwurf wurden außerdem bereits die Anregungen des Regionalverbands, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen sind, berücksichtigt. Der Regionalverband wird bei den weiteren Verfahrensschritten beteiligt.
			Nach fachlicher Prüfung der eingereichten Planunterlagen bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zunächst keine Bedenken gegenüber der Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO, da es sich hierbei um ein bereits überbautes Gebiet handelt. Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst gegeben werden, wenn der unter Punkt 7 der Begründung angekündigte Umweltbericht vorliegt.	Kenntnisnahme.
			Mit Blick auf vermeidbare Eingriffe regen wir an, von dem vorhandenen Bewuchs so viel wie möglich zu erhalten. Im Übrigen sollte im Anschluss an die Bauarbeiten neue Bepflanzungen erfolgen, dass die Punkte 6.1 und 6.2 der Begründung verbindlich eingehalten werden.	Der Anregung wird gefolgt. In dem Bebauungsplan wurden Flächen für den Erhalt bzw. der Erhalt von Einzelbäumen festgesetzt, sofern sie der Realisierung des Vorhabens nicht entgegenstehen. Es wurde darauf geachtet, möglichst viele Bäume und Sträucher zu erhalten. In den textlichen Festsetzungen ist die verbindliche Festsetzung aufgenommen, dass die Bäume und Sträucher, die zum Erhalt festgesetzt sind, bei Abgang gleichwertig zu erset-

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				zen sind. Die Einhaltung dieser Festsetzungen nach den Bauarbeiten kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft werden, sondern wird im Nachgang im Rahmen der Bauaufsicht sichergestellt.
			Bezüglich zu prüfender Belange des Artenschutzes im Zuge der Umnutzung verweisen wir auf das beigefügte Faltblatt „Veränderungen und Umgestaltungen von Grundstücken im Einklang mit dem Artenschutz“.	Kenntnisnahme. Es wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt wird. Die Inhalte des Faltblattes wurden bei der Erarbeitung des Fachbeitrages beachtet.
			Mit Blick auf eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung fehlen in den Unterlagen Aussagen hierzu. Eine abschließende Beurteilung kann daher erst nach Vorlage dieser Unterlagen erfolgen. (Satz sinngemäß geändert. Originalsatz in der Stellungnahme: <i>Mit Blick auf eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung fehlenden Unterlagen Aussagen hierzu.</i>)	Zur Abwasserbeseitigung des Plangebiets wird auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage realisiert. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist somit nicht erforderlich. In der Begründung wird unter dem Punkt 5.2 die geplante Abwasserbeseitigung ergänzt.
			Hinweise Zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs sollte das Plangebiet nur im notwendigen Umfang ausgewiesen werden.	Das Plangebiet wurde in enger Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabensträger eingegrenzt. Durch die Festsetzungen von engen Baugrenzen wird die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs auf ein Mindestmaß beschränkt und somit in Kombination mit dem festgesetzten Erhalt der Bäume und Sträucher sichergestellt, dass der Außenbereich trotz der Neubebauung geschützt wird.
			Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.	Der Anregung wird gefolgt und der festgesetzte Mindestabstand von Einfriedungen von 0,5 m auf 1,0 m und von Anpflanzungen auf 1,5 m erhöht.
			Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.	Es sind keine Anpflanzungen vorgesehen, die angrenzende landwirtschaftliche Kulturen beeinträchtigen können.
			Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine Planungen über notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets. Nach § 15 (3) BNatSchG sind bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen agrarstrukturelle Belange stärker zu berücksichtigen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist dringend zu vermeiden. Als Alternative zum leider regelmäßig durchgeführten Ausgleich über die Bepflanzung wertvollen Ackerlands mit Streuobstbeständen regen wir folgende Maßnahme an: <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung von bebauten Flächen • Produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen • Verbesserung bestehender FFH-Gebiete • Aufwertung geeigneter Flächen durch Auftrag von hochwertigem Oberboden • Maßnahme zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie Bei der Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.	Bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, dass keine bzw. möglichst wenige landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Die Anregungen zu möglichen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes soweit möglich berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Regionalverband Heilbronn-Franken	23.11.2017	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf verschiedene vorauslaufende Abstimmungen sowie unsere Stellungnahmen vom 22.12.2016 zur 13. Änderung des FNP zu folgender Einschätzung:</p> <p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines Regionalen Grünzugs gem. Plansatz 3.11. Entsprechend den vorgenannten Abstimmungen können wir die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegte Planung als standortgebundene Ausnahme noch mittragen. Dabei beziehen wir uns auf die schwerpunktmäßige Nachnutzung eines Reiterhofs in Anlehnung an die ehemalige Nutzung. Mit den vorgelegten Unterlagen werden insbesondere die in der Mail vom 09.05.2017 genannten Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Verfahrensart eingehalten.</p>	Kenntnisnahme.
			<p>Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens und um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums sowie Übersendung der Planbezeichnung.</p>	Kenntnisnahme und Beachtung.
3.	RP Stuttgart-Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	01.12.2017	<p>Raumordnung</p> <p>Das Gebiet liegt in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.11 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken, der von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten. Somit widerspricht die geplante Nutzung grundsätzlich den Zielen des Regionalplans.</p> <p>Die Begründung zum Plansatz 3.11 (Z) sieht jedoch eine Ausnahme für Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport vor. Es handelt sich zudem um eine standortgebundene Anlage. Der seit den 1970er Jahren bestehende Reiterhof dient der Erholung, soll weiter genutzt werden und muss in diesem Zusammenhang modernisiert werden. Die Fortsetzung der Nutzung an diesem Standort wird positiv gesehen. Zudem befindet sich der Reithof am Rande des Regionalen Grünzugs in einem losen Verbund mit weiteren Aussiedlerhöfen, nicht weit vom Siedlungskörper der Stadt Bad Rappenau entfernt. Eine freiraumschonendere Alternative zur Fortführung des Reiterhofs besteht nicht. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass nur die beabsichtigte Nutzung (Anlagen für den Reiterhof, Gaststätte, Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten) realisiert wird. Darüberhinausgehende Nutzungen, soweit diese nicht mit den Zielen des Regionalplans vereinbar sind, sind nicht möglich und müssen rechtswirksam ausgeschlossen werden. Dies erfolgt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und ergibt sich auch aus dessen Begründung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie ausgeführt stellt der Bebauungsplan sicher, dass nur die beabsichtigten Nutzungen realisiert werden.</p>
			<p>Insofern verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2017 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Bad Rappenau-Kircharadt-Siegelsbach und schließen uns der Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken an.</p> <p>Die Ausnahme vom Regionalen Grünzug kann deshalb zugelassen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme vom 10.01.2017 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben und beinhaltet die selben Aspekte wie die aktuell vorliegende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart. Der Regionalverband kommt in seiner Stellungnahme, die er im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgegeben hat, zu dem Schluss, dass sie die Planung als standortgebundene Ausnahme aufgrund der schwerpunktmäßigen Nachnutzung eines Reiterhofes mittragen können und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.
			<p>Denkmalpflege Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche Siedlungsbefunde bzw. Grabhügel“. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für die Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Wir bitten Sie, diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen. Wir bitten um Beachtung und Übernahme der vorstehenden Hinweise und Informationen in Planungsunterlagen und Umweltbericht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregung wird in den Umweltbericht sowie als Hinweis „Archäologische Denkmalpflege“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird die Lage des Plangebiets innerhalb des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Vorgeschichtliche Siedlungsbefunde bzw. Grabhügel“ in der Begründung unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete aufgenommen. Darüber hinaus wird der Vorhabensträger über den Sachverhalt informiert.</p>
			Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitverfahren vom 10.02.2017. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gebeten, dem RP nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon im Originalmaßstab zugehen zu lassen. Wir bitten darum, am weitere Verfahren beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme und Beachtung.
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim	21.11.2017	Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.	<p>Kenntnisnahme. Bei der erwähnten oberirdischen Telekommunikationsanlage handelt es sich um einen Hausanschluss. Die Sicherung der Telekommunikationsanlage betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Bauausführung zu beachten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
5.	Unitymedia BW GmbH, Kassel	17.11.2017	Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant	Kenntnisnahme und Beachtung.
6.	Bodenseewasserversorgung Stuttgart	03.11.2017	Es werden keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme und Beachtung.
7.	Zweckverband Wasserversorgung Mühlbach	07.11.2017	Es sind keine unserer Belange betroffen. In dem Flurstück liegt lediglich eine private Wasserleitung, mit der das alte Wohngebäude an die im Forstweg liegende Hauptleitung angeschlossen war.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, da es sich um einen privaten Hausanschluss handelt. Der Anschluss an die Wasserleitung ist im Rahmen der Bauausführung und Baugenehmigung sicherzustellen.
8.	Stadt Bad Rappenau, Liegenschaften / Wirtschaftsförderung	02.11.2017	Die Formulierung „dauerhaftes Wohnen ist unzulässig“ sollte modifiziert werden, da es so den Anschein erwecken könnte, dass temporäres Wohnen im Umkehrschluss zulässig ist. Am besten das Wort „dauerhaft“ streichen. Jedenfalls muss sichergestellt sein, dass auch keine Praktikantenzimmer oder ähnliches entstehen können.	Der Anregung wird gefolgt. Das Wort „dauerhaft“ wird in den textlichen Festsetzungen bei dem Sondergebiet Reiterhof 2 gestrichen. Die Formulierung lautet demnach: „Wohnen ist unzulässig“.
			Ebenso ist die Formulierung „Gaststätte für den internen Gebrauch“ problematisch, da das Bauplanungsrecht den Begriff „Gaststätte“ nicht kennt. Das Bauplanungsrecht spricht vielmehr von „Schank- und Speisewirtschaften“ als eigenständigen städtebaulichen Begriff. Dann sollte dieser auch Verwendung finden. Auch was genau unter „internem Gebrauch“ zu verstehen ist, sollte klar definiert sein, damit es im künftigen Betrieb keine Auslegungsschwierigkeiten gibt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Begriff „Gaststätte“ wird durch den Begriff „Schank- und Speisewirtschaft“ geändert. Die Gaststätte ist nur für die Nutzung von Gästen und Mitgliedern des Reiterhofes angedacht. Eine öffentliche gastronomische Bewirtschaftung ist nicht vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass die Schank- und Speisewirtschaft nur für den internen Gebrauch durch Mitglieder des Reitbetriebes und deren Angehörigen sowie Besucher des Reitbetriebs dient. In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich ergänzt, dass eine gewerbliche Nutzung der „Schank- und Speisewirtschaft“ ohne den Reitbetrieb ausgeschlossen wird. In der Begründung wird der Sachverhalt ebenfalls näher erläutert.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	Stadt Bad Rappenau, Rechnungsamt	02.11.2017	<p>Abwasserbeiträge</p> <p>Es wird in Betracht gezogen, das Flurstück an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Die Beiträge entstehen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. mit Anschlussmöglichkeit. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe muss der Abwasser- und der Wasserversorgungsbeitrag auf die Zahl der Vollgeschosse umgerechnet werden. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 6,0 bzw. 4,5 ergibt sich eine zweigeschossige Bebaubarkeit und ein Nutzungsfaktor von 1,25. Daraus ergeben sich folgende Beiträge: 3,89 €/m² Nutzungsfläche Klärbeitrag; 3,33 €/m² Nutzungsfläche Kanalbeitrag. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist für die Gebäude unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung aus. Gem. § 28 der Abwassersatzung ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend, sofern auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschossfläche zulässig sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen bezüglich der Abwasserbeiträge betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>
10.	Stadt Bad Wimpfen	09.11.2017	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.