



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 „In der Au“, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Wollenberg
Projekt-Nr. 308052

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|---|---|
| A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | |
| Ordnungsziffer 1 : Landkreis Heilbronn, Bauen und Umwelt, Schreiben vom 21.06.2022 | |
| Bauplanungsrecht Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) einen Planungsstand aufweisen muss, nach dem man davon ausgehen kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. | Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. |
| Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss erst nach einer abgeschlossenen Änderung der LSG-Verordnung erfolgen kann. | Das von der Stadt Bad Rappenau angestoßene und durch den Landkreis Heilbronn durchgeführte Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutz-Verordnung konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. |
| Im weiteren Verfahren sind die konkreten Maßnahmen zu benennen, mit denen das Kompensationsdefizit ausgeglichen werden soll. | Die Kompensation der sich aus der Planung heraus ergebenden Eingriffe erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß dem zwischenzeitlich vorliegenden Umweltbericht wird das verbleibende Defizit an Ökopunkten vom bestehenden Ökokonto der Stadt Bad Rappenau entnommen. Zurückgegriffen wird auf die durch die Flächenagentur Baden-Württemberg zur Verfügung gestellte Ökokonto-Maßnahme „Wiesenackerhof“, welche eine Acker- und Grünlandextensivierung im Schwarzwald-Baar-Kreis beinhaltet. |
| Natur- und Artenschutz Da sich der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen aufgrund der nunmehr innerörtlichen Lage von bisher 10,00 m auf 5,00 m verringert, wird darum gebeten, diesen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Begrüßt wird der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes heraus ergebende langfristige Schutz dieses Bereiches. | Die Fläche zwischen der Böschungsoberkante des „Wollenbach“ und der auszubauenden Erschließungsstraße wird, entsprechend dem derzeitigen Bestand, als „Grünfläche“ ausgewiesen. Die Verbreiterung der Straße „Am Bach“ erfolgt auf der Seite der geplanten Bauflächen, so dass die Lage des süd-westlichen Fahrbahnrandes unverändert bleibt. |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|---|--|
| <p>Zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Wollenbachtal“ fanden Abstimmungen zwischen der Stadt Bad Rappenau und der Naturschutzbehörde statt. Mit den hieraufhin erstellten Unterlagen wird das Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes nach § 24 NatSchG durchgeführt.</p> | <p>Die Konzeption zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung wurde zwischen der Stadt Bad Rappenau und der Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn abgestimmt. Das Verfahren konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden, so dass die überplanten Flächen nunmehr nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes sind.</p> |
| <p>Es wird um eine frühzeitige Übersendung der noch abzustimmenden Unterlagen zum externen Ausgleich des noch bestehenden Kompensationsdefizites gebeten.</p> | <p>Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“ sind gemäß dem Umweltbericht Maßnahmen durchzuführen, die das festgestellte Defizit von 60.909 Ökopunkten ausgleichen. Die Stadt Bad Rappenau hat auch zu diesem Zweck eine Maßnahme aus einem naturschutzrechtlichen Ökokonto erworben und in ihr bauplanungsrechtliches Ökokonto eingebucht. Die Zuordnung von 60.909 Ökopunkten aus der Maßnahme gleicht den Eingriff durch den Bebauungsplan „In der Au“ im Ortsteil Wollenberg aus.</p> |
| <p>Landwirtschaft Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von mindestens 2,00 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Grundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplante „private Grünfläche“. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den (Wohn-)Gebäuden ist empfehlenswert. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,00 m, mit Anpflanzungen ein Abstand von 1,50 m, gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Immissionen, wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm, und das Abdriften von Pflanzenschutzmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Um Verschattungen 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.</p> | <p>Wir weisen darauf hin, dass im Nord-Westen nicht ein „Wohngebiet“ oder „Mischgebiet“, sondern eine hinsichtlich der genannten Immissionen weniger sensible gewerblich geprägte Nutzung zukünftig an die verbleibende Ackerfläche (Flurstück Nr. 282) angrenzen wird. Des Weiteren ist durch den das Plangebiet eingrünenden, 5,00 m breiten Gehölzstreifen gewährleistet, dass es zu keinen Konflikten zwischen diesen Nutzungen kommen wird. Das Einhalten weiterer Abstandsflächen wird als nicht erforderlich erachtet. Hinsichtlich der Ausgestaltung des Gehölzstreifens und dem Versetzen von Einfriedungen schlagen wir vor, die Ziffer 5.1. der Schriftlichen Festsetzungen um die Angabe der geforderten Pflanzabstände bzw. den einzuhaltenden Abstand zwischen einer Zaunanlage und der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu ergänzen.</p> |
| <p>Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich, da die externen Kompensation-Maßnahmen aus den vorliegenden Anlagen bisher nicht hervorgehen.</p> | <p>Die Entwurfs-Unterlagen werden um die Angabe externer Ausgleichs-Maßnahmen ergänzt. Das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt 60.909 Ökopunkten wird durch eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Bad Rappenau ausgeglichen.</p> |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|--|---|
| | Die erforderlichen Punkte werden der durch die Flächenagentur Baden-Württemberg zur Verfügung gestellte Maßnahme „Wiesenackerhof, Gemeinde Hüffingen-Sumpfohren“, entnommen. |
| <p>Abwasser Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich, da zum Schmutzwasser Aussagen über die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation fehlen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach den aktuellen Arbeitsblättern bei der Planung von Siedlungsflächen die Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes gering zu halten sind.</p> <p>Der Landkreis benennt die für das Wasserrechtsverfahren einzureichenden Unterlagen/Angaben.</p> | <p>Das Entwässerungskonzept, einschließlich des Nachweises der sich hieraus ergebenden Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes, wird vor einer Durchführung der Erschließungs-Maßnahme dem Landkreis Heilbronn zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Dem Wasserrechtsamt werden vor der Durchführung der Erschließungs-Maßnahme und der Auf-siedlung des Plangebietes die für ein Wasserrechtsverfahren geforderten Unterlagen zugeleitet.</p> |
| <p>Straßen und Verkehr Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Daher gilt das Anbauverbot gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW. Die Bepflanzung entlang der L 530 sollte einen Abstand von mindestens 7,50 m zum Fahrbahnrand einhalten, da ansonsten ein Fahrzeugrückhalte-System herzustellen ist. Die Erschließung erfolgt nicht über die L 530, sondern über die Gemeindestraße „Am Bach“.</p> | <p>Wie durch den Landkreis Heilbronn richtigerweise festgestellt wurde, liegt ein Großteil der Bauflächen außerhalb der OD-Grenze. Die Erschließung der neu gebildeten Bauflächen erfolgt von der Straße „Am Bach“.</p> <p>Der Bebauungsplan folgt mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen den Vorgaben des Straßengesetzes Baden-Württemberg. Demnach müssen Hochbauten einen Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der Landstraße einhalten.</p> <p>Die neu anzupflanzenden Einzelbäume weisen den geforderten Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der klassifizierten Straße auf, so dass auf passive Schutzeinrichtungen an der klassifizierten Straße verzichtet werden kann.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 2 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft- und Infrastruktur, Schreiben vom 15.06.2022</p> | |
| <p>Raumordnung Das Regierungspräsidium Stuttgart trägt, mit Verweis auf die Stellungnahme vom 30.08.2021, die Planung mit. Sie steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.</p> | <p>Die zustimmende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart ist eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterführung und den Abschluss des Verfahrens.</p> |
| <p>Mobilität, Verkehr, Straße (Schreiben vom 15.07.2022) Verwiesen wird auf die gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg bestehende Anbaubeschränkung von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landstraße. Ansonsten werden keine Einwendungen erhoben.</p> | <p>Die Planung berücksichtigt mit der Ausweisung der „überbaubare Flächen“ die Vorgabe des Straßengesetzes Baden-Württemberg.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 3 : Regionalverband Heilbronn – Franken, Heilbronn, Schreiben vom 07.06.2022</p> | |
| <p>Von der Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen.</p> <p>Begrüßt wird die vorgesehene Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung.</p> | <p>Das ausgewiesene „Mischgebiet“ weist eine Größe von 2.250 m² auf. Ausgebildet werden lediglich zwei Grundstücke.</p> <p>Auf die einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke, bedingt durch den einzuhaltenden Mindestabstand zu L 530 (20 m), wird ergänzend verwiesen.</p> |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|---|---|
| <p>Der Anregung, den Wohnbauflächenbedarf in den Entwurfs-Unterlagen zu thematisieren, wurde nicht entsprochen, da das geplante „Mischgebiet“ nur eine geringe Größe aufweist und eine Wohneinheiten-Beschränkung ausgesprochen wird. Es werden keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung erhoben.</p> | <p>Entgegen der Darstellung des Regionalverbandes, beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf keine Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, den Planungsinhalten sowie den vorhandenen Rahmenbedingungen, wird die Anzahl hier entstehender neuen Wohneinheiten sehr gering sein, so dass ein Wohnbauflächen-Nachweis nicht erforderlich ist.</p> <p>Dennoch schlagen wir vor, in der Begründung zum Bebauungsplan auf die durch den Regionalverband angesprochene Thematik ergänzend einzugehen.</p> |
| <p>Der Regionalverband stellt fest, dass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> | <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, fortgeschrieben.</p> |
| <p>Es wird um Mitteilung des Abwägungs-Ergebnisses und der Rechtsverbindlichkeit der Planung gebeten.</p> | <p>Dem Regionalverband Heilbronn – Franken wird das Abwägungs-Ergebnis und die Rechtsverbindlichkeit der Planung mitgeteilt.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 4 : Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 30.05.2022</p> | |
| <p>Verwiesen wird auf die abgegebene Stellungnahme vom 19.08.2021.</p> | <p>Die in der genannten Stellungnahme gegebenen Hinweise über die voraussichtlich vorzufindenden geologischen Gegebenheiten fanden Eingang in die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 5 : Regierungspräsidium Freiburg – Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Schreiben vom 01.06.2022</p> | |
| <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Eine direkte Betroffenheit von Waldflächen ist nicht erkennbar. Die im Nahbereich des Geltungsbereiches nordöstlich der L 530 vorhandene Bestockung ist nicht als „Wald“ zu klassifizieren. Bei weiterhin mangelnder Pflege kann hier durch eine fortschreibende Sukzession Wald im Sinne des Waldgesetzes entstehen. Diese hätte dann die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes (30 m) zur Folge. Die Anordnung der geplanten Baufenster sowie die vorgelagerte L 530 würde dieses jedoch gewährleisten.</p> | <p>Der Stellungnahme der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg ist vollumfänglich zuzustimmen.</p> |
| <p>Sofern die noch zu formulierenden externen Ausgleichs-Maßnahmen nicht im Wald liegen, werden hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens keine forstrechtlichen Belange berührt.</p> | <p>Es sind keine mit Waldflächen in Verbindung stehenden externen Ausgleichs-Maßnahmen vorgesehen.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 6 : NABU Östlicher Kraichgau e.V., Bad Rappenau, Schreiben vom 20.05.2022</p> | |
| <p>Der NABU Östlicher Kraichgau e.V. hält an seiner Stellungnahme vom 20.08.2021 fest. Er konnte dem Planentwurf in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht zustimmen.</p> | <p>Wir verweisen darauf, dass der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zwischenzeitlich quantitativ mit einem Flächenverhältnis von 1:2 kompensiert wurde. Das Verfahren wurde durch den Landkreis Heilbronn durchgeführt.</p> |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|--|--|
| <p>Auch wenn durch die geplante Änderung die Hochwassergefahr teilweise entschärft wird, verbleibt der geplante Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund der derzeit weltpolitischen Situation der Wegfall landwirtschaftlich genutzter Flächen noch weit schwerer wiegt, als es in der Vergangenheit der Fall war.</p> | <p>Der mit der Planung einhergehende Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen ist in die Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzustellen.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 7 : Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Heilbronn, Schreiben vom 17.05.2022</p> | |
| <p>Zur Planung werden keine Bedenken erhoben.</p> | <p>---</p> |
| <p>Ordnungsziffer 8 : Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 29.06.2022</p> | |
| <p>Bei der Planung ist darauf zu achten, dass bei der Einstufung zulässiger Nutzungen keine Einschränkungen vorgesehen werden, die einen anliegenden oder angrenzenden Gewerbebetrieb in seiner langfristigen Entwicklung hemmen könnte.</p> | <p>Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewerbebetriebe, welche durch die Inhalte des Bebauungsplanes in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden können.</p> |
| <p>Die IHK weist darauf hin, dass insbesondere im ländlichen Bereich und in Gewerbegebieten der Ausbau mit Glasfaser und Mobilfunk eine Gigabitfähige Versorgung der Unternehmen ermöglichen sollte.</p> <p>Die Verfügbarkeit einer schnellen Internetverbindung und ein lückenloses Mobilfunknetz sind ein zentraler Standortfaktor.</p> | <p>Der Darstellung ist uneingeschränkt zuzustimmen.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 9 : Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach, Bad Rappenau, Schreiben vom 20.06.2022</p> | |
| <p>Der ZWV Mühlbach übermittelt der Stadt Bad Rappenau in Form eines Lageplanes die genaue Lage einer bestehenden Versorgungsleitung.</p> | <p>Die Versorgungsleitung befindet sich zwischen der Oberkante der Böschung des „Wollenbach“ und der Straße „Am Bach“.</p> <p>Eine ergänzende Bebauung kann an die bestehende Versorgungsleitung angeschlossen werden.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 10 : Syna GmbH, Frankfurt am Main, Schreiben vom 02.06.2022</p> | |
| <p>Verwiesen wird auf die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme vom 26.08.2021.</p> | <p>In der genannten Stellungnahme erklärt die Syna GmbH sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes einverstanden.</p> <p>Angesprochen werden die Voraussetzungen, welche vorliegen müssen, um eine Verkabelung des Plangebietes durchführen zu können.</p> |
| <p>Ordnungsziffer 11 : Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.06.2022</p> | |
| <p>Verwiesen wird auf die vorliegende Stellungnahme vom 18.08.2021.</p> <p>Die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien werden von der Straßenbaumaßnahme berührt und müssen infolgedessen voraussichtlich gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Es wird als erforderlich angesehen, dass sich die bauausführenden Firmen vor Beginn der Arbeiten über die Bestandsleitungen informieren.</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH ist an den Koordinierungs-Gesprächen zur Erschließung des Plangebietes zu beteiligen.</p> |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|--|---|
| Verwiesen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte, in Verbindung mit unterirdischen Versorgungsanlagen. | |
| Ordnungsziffer 12 : Gemeinde Helmstadt-Bargen, Schreiben vom 19.05.2022 | |
| Die Belange der Gemeinde Helmstadt-Bargen sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. | --- |
| Ordnungsziffer 13 : Stadt Neckarbischofsheim, Schreiben vom 19.05.2022 | |
| Seitens der Stadt Neckarbischofsheim werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. | --- |
| Ordnungsziffer 14 : Interne Stellungnahme des Rechnungsamtes der Stadt Bad Rappenau, Schreiben vom 25.05.2022 | |
| Es wird darum gebeten, die Zuordnungsfestsetzung auch unter Berücksichtigung der noch zu formulierenden externen Ausgleichs-Maßnahmen zu konkretisieren. | Der Anregung ist zu entsprechen. Die Zuteilungsfestsetzung regelt die Verteilung des der Stadt Bad Rappenau beim Erwerb der benötigten 60.909 Ökopunkte entstandenen finanziellen Aufwandes. |

| B – Beteiligung der Öffentlichkeit |
|--|
| <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes „In der Au“ lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2022 bis 21.06.2022 im Rathaus der Stadt Bad Rappenau öffentlich aus.</p> <p>Im Zuge dieses Verfahrensschritten gingen bei der Stadt keine Stellungnahmen ein.</p> |