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

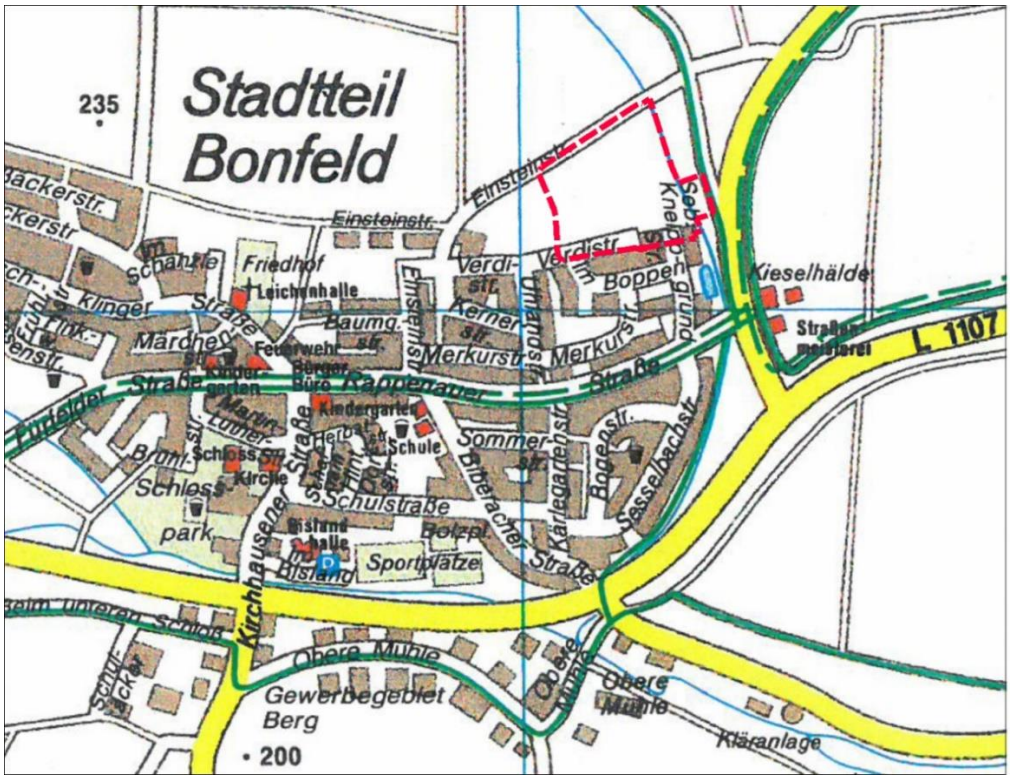
Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Boppengrund II, 2. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld

I. Lage des Baugebietes „Boppengrund II“

Das zwischenzeitlich erschlossene Neubaugebiet „Boppengrund II“ befindet sich im Nord-Osten des Stadtteiles Bonfeld und schließt unmittelbar an das Baugebiet „Boppengrund“ an.
Die östliche Abgrenzung bildet der Verlauf des „Seelesbach“.
Im Westen grenzt das Plangebiet an eine hier vorhandene Obstbaumplantage an.

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraße „Im Boppengrund“ an die „Rappenauer Straße“ angebunden. Die zukünftigen Bewohner erreichen von hier aus auf kurzem Wege die K 2120 und damit auch die Kernstadt bzw. über die L 1107 die Zu- und Abfahrt der Bundesautobahn.



II. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Boppengrund II“ der Stadt Bad Rappenau und die Örtlichen Bauvorschriften konnten nach den erfolgten Satzungsbeschlüssen am 04.04.2019 durch die ortsübliche Bekanntmachung am 18.07.2019 in Kraft treten.
Auf der Grundlage des hieraufhin erstellten Umlegungsplanes wurde das Baugebiet zwischenzeitlich erschlossen.

Mit der am 09.03.2023 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes ging die Stadt Bad Rappenau auf die im Zuge der Straßenplanung konkretisierten und realisierten Höhenlagen der Erschließungsstraßen ein.
Hintergrund der im Zuge der Entwurfsplanung zur Erschließung des Baugebietes gegenüber dem ursprünglichen Planungsgedanken vorgenommenen Anhebung der öffentlichen Verkehrsfläche war der Wunsch der Stadt Bad Rappenau, das Gebiet im Freispiegelgefälle zu entwässern und bei Starkregenereignissen einen Abfluss des gesamten Regenwassers über die öffentlichen Verkehrsflächen in den „Seelesbach“ zu gewährleisten.

Mit der im Zuge der ersten Planänderung vorgenommenen punktuellen Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Entstehen von Gebäuden mit sichtbaren, sich nicht einfügenden hohen Außenwänden und damit das Entstehen städtebaulicher Diskrepanzen zwischen benachbarten Gebäuden, insbesondere im Bereich der möglichen Doppelhaus-Bebauung, vermieden werden.

III. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein weiteres „Nachjustieren“ einzelner Festsetzungen im Hinblick auf eine „Bestimmtheit“ der getroffenen Formulierungen. Hierdurch sollen für die Grundstückseigentümer und deren Architekten unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten vermieden und damit eine Eindeutigkeit im Sinne der mit den Festsetzungen verbundenen Planungsabsichten gewährleistet sein.

Des Weiteren möchte die Stadt Bad Rappenau für das bisher noch nicht aufgesiedelte Baugebiet „Boppengrund“ ergänzende Vorgaben im Hinblick auf die Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Bauflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieses wird ermöglicht durch die Zulassung von Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern, welche dann verbindlich zu begrünen sind.

IV. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die erneute Planänderung Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000-Gebieten“ beeinträchtigt werden.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Mit der erneuten Modifizierung des Planungsrechtes ändert sich weder der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch die zukünftig zulässige „Art der baulichen Nutzung“. Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach angesehen werden kann.

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Von der Änderung betroffen sind sowohl die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als auch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften.
Als Rechtsgrundlage für die vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letztmalig geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. I S. 422).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Gemäß der formulierten Zielsetzung werden im Zuge der 2. Änderung des Planwerkes sowohl die Schriftlichen Festsetzungen als auch die der Satzung über Örtliche Bauvorschriften fortgeschrieben.
Die zeichnerischen Festsetzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.
Zur Verdeutlichung, welche einzelnen Formulierungen Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, werden diese für das Verfahren durch eine rote Schrift hervorgehoben.

Folgende Änderungen/Verdeutlichung sind Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften :

- Gemäß der derzeit rechtskräftigen Fassung der Örtlichen Bauvorschriften sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ Sattel- und Walmfächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° und 12° zulässig.

Durch die vorgenommene Änderung sind hier zukünftig auch Flachdächer zulässig.
Gleichzeitig entfällt die bisher gültige Mindestdachneigung von 8° für Pultdächer.
Das damit zukünftige zulässige, ergänzte Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ist als „städtebaulich vertretbar“ einzustufen.
Mit dieser Änderung verbunden ist die verbindliche Vorgabe, dass Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8°, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm, extensiv zu begrünen sind. Dieses gilt im Plangebiet zukünftig sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Nebengebäude und Garagen.

Durch die Fortschreibung dieser Festsetzungen wird sich, im Vergleich zur Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes, die Anzahl begrünter Dachflächen im Plangebiet deutlich erhöhen. Diese werden dazu beitragen, dass mehr Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und hier, zur Verbesserung des Kleinklimas, aber auch zur Entlastung des Vorfluters, zur Verdunstung gebracht wird.
Mit diesem Hintergrund lässt der Bebauungsplan zukünftig auch die Ausbildung von Dachgeschossen in Form eines Staffelgeschosses mit flach geneigten, begrünten Dächern zu. Auf die in das Planwerk ergänzend eingebrachte Systemskizze (Seite 3 der Schriftlichen Festsetzungen) wird ergänzend verwiesen.

- Die im Baugebiet „Boppengrund II“ gebildeten Grundstücke weisen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet, teilweise größere Höhenunterschiede auf. Dieses gilt insbesondere auch für die Bereiche, welche zukünftig, gemäß der zwischenzeitlich vorgenommenen Parzellierung, aller Voraussicht nach eine Doppelhaus-Bebauung aufweisen werden. Um auch auf den gemeinsamen Grenzen dieser Grundstücke ein Garagenbauwerk errichten zu können, werden gegenüber der Vorgabe in der Landesbauordnung größere Wandflächen zugelassen.
  Die Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen wird um eine Benennung der Flächenanteile, welche bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben können, ergänzt und dieser Sachverhalt durch eine erläuternde Skizze verdeutlicht.

- Aufgrund der sich für einzelne Grundstücke ergebenden Höhenunterschiede, wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch eine ergänzende Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe eine sichtbare Wandscheibe in den Bebauungsplan aufgenommen.
  Zur Vermeidung unterschiedlicher Interpretationsmöglichkeiten wird die Ziffer 2.5. der Schriftlichen Festsetzungen inhaltlich konkretisiert und eine erläuternde Systemskizze in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Es ist das Bestreben der Stadt Bad Rappenau in Bebauungsplänen gleicher Zeitepochen und vergleichbarer städtebaulicher Strukturen, auch gleichlautende baurechtliche Festsetzungen zu formulieren. Mit diesem Hintergrund wird die zulässige Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen angehoben. Statt dem bisherigen Maß von 1,00 m dürfen diese nunmehr eine maximale Höhe von 1,25 m aufweisen.

Des Weiteren wird ein nicht zu überschreitendes Höhenmaß für Heckenanpflanzungen ergänzend in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

- Gemäß dem § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind bei Gebäuden mit Wohnungen Fahrradstellplätze gemäß dem zu erwartenden Bedarf nachzuweisen und zu errichten. Eingehend auf diese Vorgabe werden die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften um die Forderung ergänzt, dass im Plangebiet „Boppengrund II“ je Wohneinheit mindestens 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen und baulich zu errichten sind.

- Ergänzend werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, zu der Ziffer 7.1. der Schriftlichen Festsetzungen, die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke grafisch dargestellt und die von dieser Festsetzung betroffenen Flächen gekennzeichnet.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann aus formalen, aber auch inhaltlichen Gründen abgesehen werden.

Die im Zuge der Erschließung und der Aufsiedlung des Plangebietes entstehenden Eingriffe wurden im Zuge der Aufstellung der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes durch das Büro Walter Simon, Mosbach, detailliert dargestellt und beschrieben. Festgesetzt wurden die für eine Kompensation erforderlichen Maßnahmen auf internen sowie externen Flächen des Plangebietes.
Die im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund“ vorgenommenen Änderungen betreffen die Formulierungen einzelner Festsetzungen. Sie werden eher positive Auswirkungen auf die im Jahr 2018 erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung haben. Diese Einschätzung resultiert aus dem Umstand, dass nunmehr von einer größeren Anzahl begrünter Dachflächen auszugehen ist und die Planänderung damit positive Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“, aber auch die Artenvielfalt und damit die Biodiversität im Plangebiet haben wird.
Auf eine Neuberechnung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird verzichtet.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.03.2024 – Gl/Ru

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

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Architekt