

Stadt Bad Rappenau

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Kurgebiet - 4. Änderung”

– frühzeitige Beteiligung –  
Synopsis



10. Januar 2022  
Bad Rappenau\_Kurgebiet 4\_Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

## Inhaltsverzeichnis:

### Träger öffentlicher Belange:

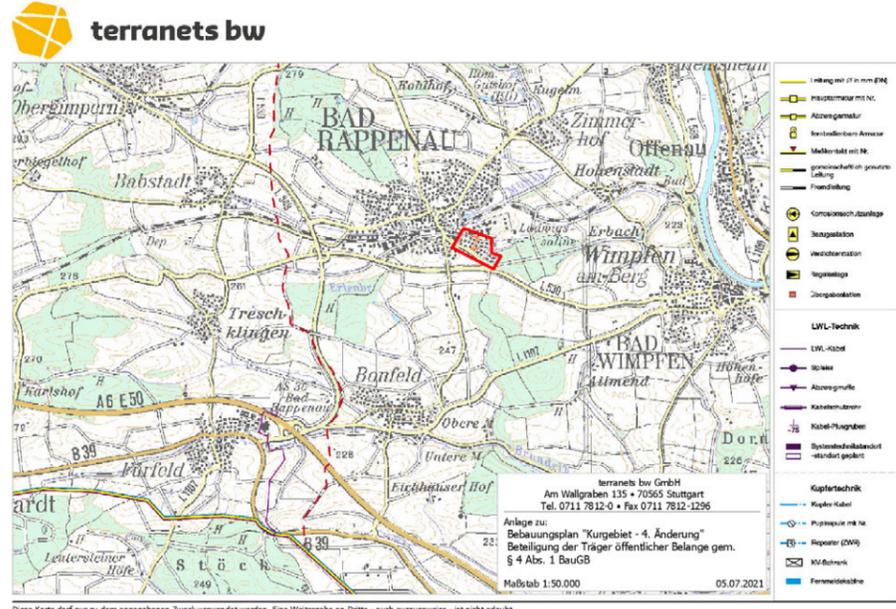
1	terranez bw .....	3
2	Amprion GmbH.....	3
3	Rechnungsamt .....	3
4	Zweckverband Bodensee Wasserversorgung .....	3
5	NetzeBW GmbH .....	4
6	Stadt Bad Wimpfen .....	4
7	GemeindeSiegelsbach .....	4
8	Regierungspräsidium Stuttgart.....	4
9	NetCom BW GmbH .....	5
10	Syna GmbH .....	5
11	NetCom BW GmbH .....	6
12	Telekom Deutschland GmbH.....	6
13	Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion .....	7
14	Vodafone BW GmbH .....	8
15	Landratsamt Heilbronn .....	8
16	Regionalverband Heilbronn-Franken .....	9
17	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	10
18	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach.....	11

### Öffentlichkeit:

1	Private Stellungnahme 1 .....	12
2	Private Stellungnahme 2 .....	12
3	Private Stellungnahme 3 .....	12
4	Private Stellungnahme 4 .....	12
5	Private Stellungnahme 5 .....	13
6	Private Stellungnahme 6 .....	13
7	Private Stellungnahme 7 .....	13
8	Private Stellungnahme 8 .....	13
9	Private Stellungnahme 9 .....	13
10	Private Stellungnahme 10 .....	13
11	Private Stellungnahme 11.....	16
12	Private Stellungnahme 12 .....	17

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

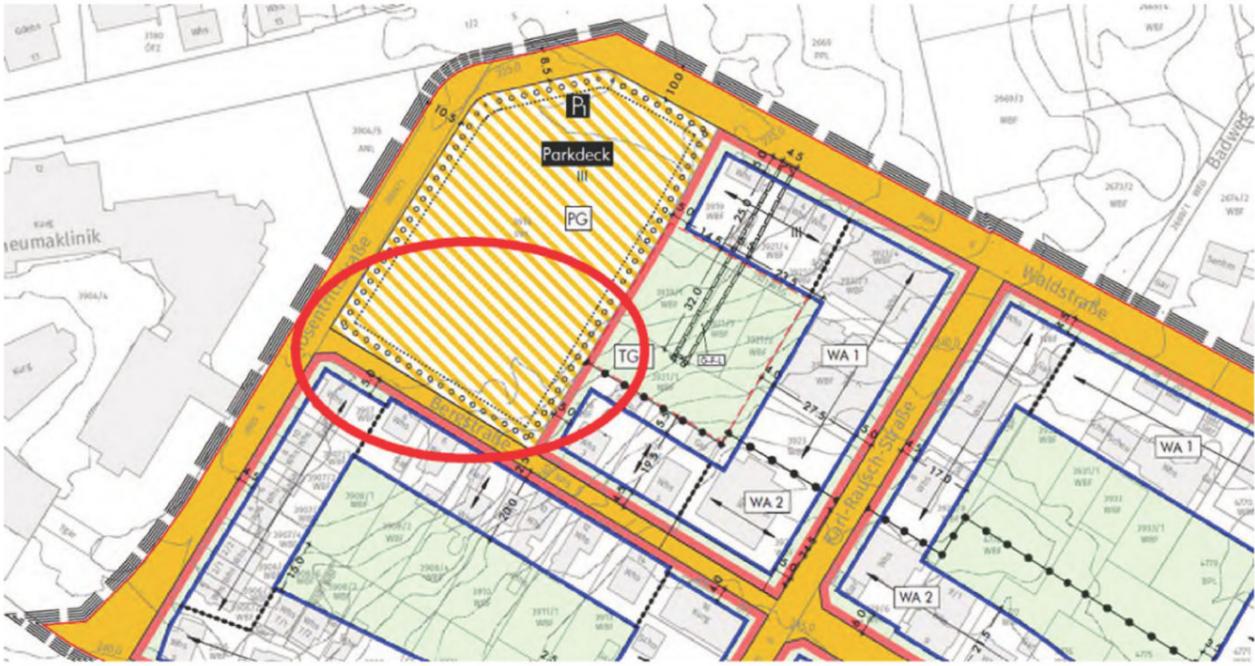
**Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2021 - 13.08.2021 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2021 - 13.08.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kurgebiet - 4. Änderung" der Stadt Bad Rappenau**

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	terranez bw Schreiben vom 28.06.2021	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranez bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Amprion GmbH Schreiben vom 30.06.2021	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Rechnungsamt Schreiben vom 30.06.2021	<u>Erschließungsbeiträge</u> Da keine neue Erschließungsanlagen hergestellt werden, entstehen keine Erschließungsbeiträge.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge</u> Laut Tischvorlage des technischen Ausschusses zu der o.g. Bebauungsplanänderung wird aus Teilen des Gebiets ein allgemeines Wohngebiet anstatt wie bisher ein Besonderes Wohngebiet (WB). Aus dieser Konsequenz werden die Geschossflächenzahl sowie die Abstandsflächen angepasst. Diese Änderungen haben keine beitragsrechtlichen Konsequenzen. Für das Flrst. 3916 (Parkdeck) wird die Vollgeschosszahl von II auf III Vollgeschosse erhöht. Dies bedeutet, dass für das Flrst. ein Nachveranlagungstatbestand für Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge entsteht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Zweckverband Bodensee Wasserversorgung Schreiben vom 05.07.2021	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4\_Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
5	NetzeBW GmbH Schreiben vom 07.07.2021	Netze BW betreibt, bzw. unterhält dort keine Anlagen. Bitte wenden sie sich an den zuständigen Netzbetreiber.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Stadt Bad Wimpfen Schreiben vom 07.07.2021	Die Stadt Bad Wimpfen hat keine Anregungen und Bedenken zur oben Genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
7	Gemeinde Siegelsbach Schreiben vom 15.07.2021	Der Gemeinderat der Gemeinde Siegelsbach hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 vom o. g. Bebauungsplanentwurf Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 19.07.2021	Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung. Raumordnung: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a> ). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden zudem gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 <a href="mailto:Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de">Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</a> Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 <a href="mailto:Karsten.Grothe@rps.bwl.de">Karsten.Grothe@rps.bwl.de</a>	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

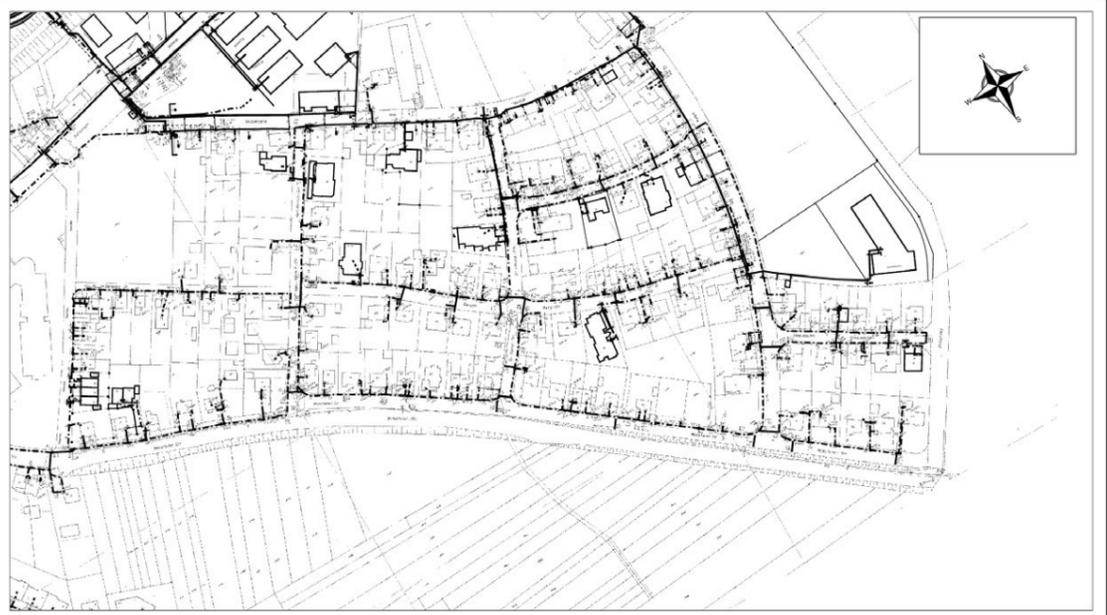
10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Abt. 5 Umwelt                      Frau Birgit Müller                      Tel.: 0711/904-15117                      Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege                      Herr Lucas Bilitsch                      Tel.: 0711/904-45170                      Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p>			
9	NetCom BW GmbH Schreiben vom 23.07.2021	Zu o.g. Bebauungsplan haben wir keine Belange. Jedoch verweisen wir auf die noch aktuell laufende Breitbandausschreibung. Im Zuge dessen können Planungen u.a. in Wollenberg betroffen sein.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Syna GmbH Schreiben vom 27.07.2021	<p>Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die vorgesehene Maßnahme. Zur Stromversorgung dieses Gebietes können wir folgendes sagen:</p> <p>Die elektrischen Freileitungen sollen perspektivisch in diesem Gebiet verkabelt werden. Für den eventuellen steigenden Energiebedarf aufgrund E-Mobility bitten wir, einen Platz für eine Umspannstation auszuweisen. Der Standort sollte in dem rot eingetragenen Kreis liegen und die Grundfläche des Platzes ca. 6m x 6m betragen.</p> <p>Die beigefügten Pläne geben den momentanen Zustand wieder und sind nur für Ihre interne Planung geeignet, nicht für die ausführende Baufirma. Weiterhin ist dieser unmaßstäblich, Maßangaben dienen nur der Orientierung. Genaue Kabellagepläne erhalten Sie unter:  <a href="https://planauskunft.syna.de/planauskunft/">https://planauskunft.syna.de/planauskunft/</a>.</p> <p>Mit den übrigen Festlegungen des Flächennutzungsplans sind wir einverstanden. Wir bitten Sie um Benachrichtigung, wenn der Plan geändert werden sollte und um Zusendung eines Exemplars mit Satzung nach Inkrafttreten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht einer Umspannstation in der Verkehrsfläche nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4\_Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
11	NetCom BW GmbH Schreiben vom 28.07.2021	Vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren "Kurgebiet 4. Änderung" in Bad Rappenau. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens "Kurgebiet" unterhält die NetCom BW keine Leitungen. Maßnahmen sind in diesem Gebiet aktuell nicht geplant. Wir haben seitens Netcom BW hierzu keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
12	Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 28.07.2021	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Änderung bestehender Hausanschlüsse oder der Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Allgemeine Hinweise.	Wird zur Kenntnis genommen.	

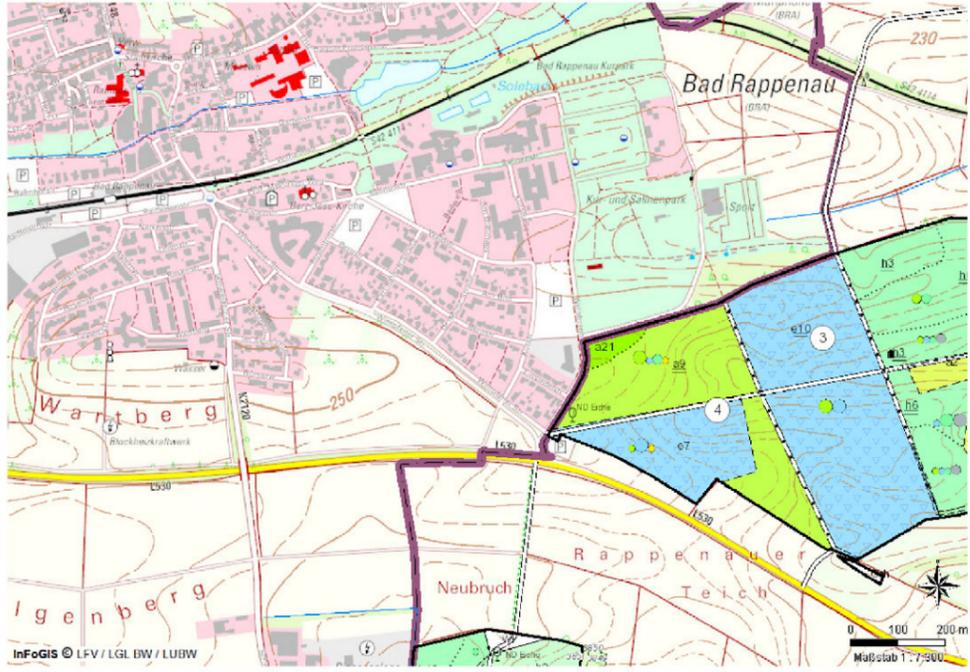
10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4\_Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss																																										
		 <table border="1" data-bbox="884 982 1558 1108"> <tr> <td>AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI-Nr.</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td colspan="2">Heilbronn</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>CNR</td> <td>Bad Rappenau</td> <td>AsR</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>VsR</td> <td></td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td>Kristian Heibel, Matrikelnr. 000</td> <td>Maßstab</td> <td>1:2000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>28.07.2021</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI-Nr.	Südwest					PTI	Heilbronn					CNR	Bad Rappenau	AsR	1			Bemerkung:		VsR		Sicht	Lageplan			Name	Kristian Heibel, Matrikelnr. 000	Maßstab	1:2000			Datum	28.07.2021	Blatt	1	<p>Wird zur Kenntnis genommen und hat keinen Regelungsbedarf zur Folge.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																											
TI-Nr.	Südwest																																														
PTI	Heilbronn																																														
CNR	Bad Rappenau	AsR	1																																												
Bemerkung:		VsR		Sicht	Lageplan																																										
		Name	Kristian Heibel, Matrikelnr. 000	Maßstab	1:2000																																										
		Datum	28.07.2021	Blatt	1																																										
13	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion                  Schreiben vom 30.07.2021</p>	<p>Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Rappenau hat am 24.09.2020 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für einen Teilbereich des Kurgebietes den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Kurgebiet - 4. Änderung" wurde hierzu am 01.10.2020 öffentlich bekannt gemacht. In der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2021 hat der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplans "Kurgebiet - 4. Änderung" zugestimmt und beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kurgebiet - 4. Änderung" soll das besondere Wohngebiet (WB) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden, um für das entstandene (faktische) allgemeine Wohngebiet die Wohnqualität und eine maßvolle Nachverdichtung zu sichern und zu gewährleisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>																																											
		<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Von der Planung sind keine Waldflächen unmittelbar betroffen. Jedoch grenzt Wald im Sinne von § 2 LWaldG im Süd-Osten an das Plangebiet an. (Distrikt "Einsiedel" des Stadtwaldes Bad Wimpfen). Es handelt sich auf der, der Bebauung zugewandten Westseite um mittelalte bis alte Laubmischwaldbestände, die von Buche und Eiche dominiert werden. Der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte Mindestwaldabstand von 30 m wird hier von den bereits vorhandenen Gebäuden auf den Flst. Nr. 4719, 4841 und 4843 der Gmkg. Rappenau, deutlich unterschritten (ca. 15 m Waldabstand).</p> <p>Diese Gebäude haben Bestandsschutz. Auf Grund der Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes und der hiermit verbundenen erhöhten Gefahrensituation, sollten keine weiteren Baufenster innerhalb der 30 m-Zone zum Wald ausgewiesen werden. Dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Erschwernisse für den Waldbesitzenden bei der Ausführung der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung des angrenzenden Bestandes.</p> <p>Die Planungsunterlagen weisen aktuell keine neuen Baufenster in diesem Bereich aus. Sollten weitere Bebauungen geplant sein, müssen sowohl die Abgrenzungen der überbaubaren Flächen als auch der Waldabstandstreifen in den Planungsunterlagen zeichnerisch dargestellt werden (§ 4 Abs. 4 LBOWO).</p> <p>Abschließend liegt es in der Zuständigkeit der Baubehörde, die Gefährdung von Sachen und Personen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Waldseitig rücken keine Baufenster näher als nach geltendem Bebauungsplan an den Wald heran. Ergänzend gelten die Vorgaben nach LBO zum Waldabstand, die im Konkreten auch Einzelfallentscheidungen zulassen, die bestandssichernd nicht von vorne herein im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen, zumal am Waldrand bereits auf die bestehenden Bebauung und die Verkehrssicherheit auf der Straße zu achten ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</p>																																											

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		durch die Unterschreitung der vorgeschriebenen Waldabstände zu prüfen und zu bewerten. Die untere Forstbehörde des Landratsamtes Heilbronn erhält eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme.			
14	Vodafone BW GmbH Schreiben vom 04.08.2021	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.  Bitte beachten Sie:  Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
15	Landratsamt Heilbronn Schreiben vom 09.08.2021	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:  <u>Straßen und Verkehr</u>  Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich von Bad Rappenau. In der Nähe verlaufen die L 530 und K 2120, grenzen aber nicht direkt an das Plangebiet an. An baurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.  Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Anpassung und Überarbeitung der bestehenden baulichen Festsetzungen. Die Erschließung erfolgt über die Wimpfener Straße an die L 530 und nordwestlich über einen Kreisell an das innerörtliche Straßennetz.  Straßenverkehrsrechtliche Belange werden von der Stadt Bad Rappenau in eigener Zuständigkeit geprüft.  Von Seiten des Amtes 54 – Straßen und Verkehr – bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<u>Forst</u>  Die Änderung des Bauplans bezweckt eine Umwidmung des Kurgebietes Bad Rappenau in ein allgemeines Baugebiet. Südöstlich angrenzend befindet sich Wald, nämlich der Distrikt "Einsiedel" des Stadtwaldes Bad Wimpfen.  Dieser besteht an seiner Westseite aus mittelalten bis alten Laubmischwaldbeständen, die von Buche und Eiche dominiert werden; die Waldentwicklungstypenkarte (WET) hängt an. Bereits jetzt befinden sich mehrere Wohnhäuser an der Weinbrennerstraße in einem deutlich niedrigeren als dem gesetzlichen Abstand von 30 m zum Wald, der Abstand Hauskante – erste Baumreihe beträgt teilweise 15 m, siehe Foto.  Diese Häuser haben Bestandschutz, und für die öffentliche Straße und die Bebauung besteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht/VSP des Waldbesitzers. Es ist jedoch Sorge zu tragen, dass keine weiteren Gebäude innerhalb der 30 m Zone zum Wald errichtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Waldseitig rücken keine Baufenster näher als nach geltendem Bebauungsplan an den Wald heran. Ergänzend gelten die Vorgaben nach LBO zum Waldabstand, die im Konkreten auch Einzelfallentscheidungen zulassen, die bestandssichernd nicht von vorne herein im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen, zumal am Waldrand bereits auf die bestehenden Bebauung und die Verkehrssicherheit auf der Straße zu achten ist.	Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.	
			Wird zur Kenntnis genommen.		

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
16	<p>Regionalverband Heilbronn-Franken  Schreiben vom 09.08.2021</p>	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 sind beim Wohnungsbau Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen. Für die Stadt Bad Rappenau ist ein Dichtewert von 50 EW/ha festgelegt, welcher auch bei Planungen im Bestand berücksichtigt werden muss. Wir bitten darum, dieses Thema in die Unterlagen aufzunehmen.</p> <p>Wir halten es für erforderlich, Nachverdichtungsmöglichkeiten im bereits bebauten Innenbereich zu schaffen und diese auch zu aktivieren, um möglichst viel Wohnraum im Innenbereich zu schaffen und den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein Großteil des Plangebiets innerhalb der nach Plansatz 3.5.5 festgelegten Bergbauberechtigung nach Bundesberggesetz liegt. Bei konkurrierenden Nutzungsinteressen ist bei der Abwägung die Versorgungssicherheit mit mineralischen Rohstoffen zu gewährleisten. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, sehen wir hier keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p> <p>Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können (Einzelhandelssteuerung, Mindest-Bruttowohndichte, gesicherte Leitungslagen etc.), bitten wir unabhängig von diesem Verfahren um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Dichtewert wird in der Begründung berücksichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
17	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 10.08.2021	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden bereichsweise von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sicker schächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.		
		<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.	Wird zur Kenntnis genommen.	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten.</p> <p>Auf die sensiblen Grundwassernutzungen "Heilwasseruntersuchung in Bad Rappenau" (BO 6720/286) und "Solebohrung 9, Kur- und Klinikverwaltung" (BO 6720/515), welche ca. 300 m östlich der Planfläche liegen, wird hingewiesen.</p> <p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>			
		<p><b>Bergbau</b></p> <p>Mit der Aufnahme eines Hinweises auf die Soleförderung und den damit verbundenen potenziellen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Bodensenkungen) in den Textteil des Bebauungsplanes (vgl. Teil A – 4 "Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen") sind die Belange des Bergbaus ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Landesbergdirektion keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
18	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach  Schreiben vom 12.08.2021	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum o.g. Bebauungsplan haben wir keine Eingaben zu machen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	

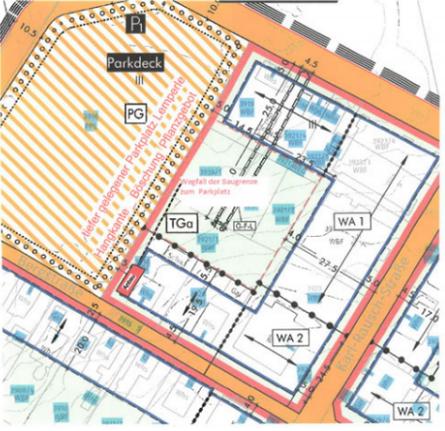
10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Private Stellungnahme 1 (von 77 Personen, z.T. ergänzt, s. priv. Stellungnahmen 2-9) Schreiben vom 19.07.2021	<p><b>Neues Baurecht für das Kurgebiet</b></p> <p>Unsere Bemühungen haben Erfolg gezeigt: derzeit findet eine Überarbeitung des veralteten Baurechts für das Kurgebiet statt. Diese Arbeit ist jetzt in eine entscheidende Phase getreten, die Ihre Unterstützung unbedingt notwendig macht! Der Gemeinderat und die Stadt zeigen Verständnis für die Sorgen der Kurgebietsbewohner. Trotzdem besteht das Risiko, dass durch Einwendungen, die angestrebte Begrenzung der Bautätigkeit verhindert wird. Sie haben jetzt die Möglichkeit, an der Zukunft des Kurgebietes aktiv mitzuarbeiten, indem Sie Vorschläge machen, die Ihren Wünschen entsprechen. Sie können einen Vorentwurf zur Überarbeitung des Baurechts über den Link "<a href="http://www.badrappenau.de/wirtschaft/bauen-und--wohnen/bauleitplanung">www.badrappenau.de/wirtschaft/bauen-und--wohnen/bauleitplanung</a>" online einsehen.</p> <p>Die wichtigsten Änderungen sind:</p> <p>Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,4, d. h. Verringerung der Grundfläche, die bebaut werden darf</p> <p>Vergrößerung der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück, z. B. statt 2 m Abstand nunmehr 4 m</p> <p>Reduktion der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 1,2, d. h. die zulässige Wohnfläche aller Geschosse zusammengerechnet wird reduziert</p> <p>Begrenzung der Wohneinheiten auf 7 pro Gebäude</p> <p>Erhöhung der PKW-Stellplätze auf 2 statt bisher 1 ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</p> <p>Weitere geplante Maßnahmen werden im Amtsblatt der Stadt ab Juli/August veröffentlicht werden. Ihre Mitarbeit ist ausdrücklich erwünscht und für jedem möglich. Wenn Sie eigene Vorstellungen und Verbesserungen haben, können Sie diese auf der Rückseite eintragen. Sie können diese auch direkt an Frau Stadler/Herr Speer im Rathaus schicken.</p> <p>Auf der Rückseite finden Sie eine Erklärung, die Sie unterschreiben können. Wir werden das Ergebnis dann dem Oberbürgermeister Frei, dem Baurechtsamt und dem Gemeinderat vorlegen.</p> <p>Erklärung:</p> <p>An das Bürgermeisteramt, an das Baurechtsamt und an den Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau</p> <p>Ich/wir unterstützen die geplante Änderung des Baurechts für das Kurgebiet ausdrücklich. Die Anliegen der Bewohner auf eine lebenswerte Umwelt und der Schutz der Natur müssen beachtet werden.</p> <p>Eigene Wünsche/Vorstellungen: Keine</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2	Private Stellungnahme 2 Schreiben vom 19.07.2021	Bergstraße ist leider Dauerparkplatz für Autofahrer, die überhaupt nicht in die Straße wohnen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3	Private Stellungnahme 3 Schreiben vom 19.07.2021	Die Pflege der südlichen Einsiedlerstraße und Wohnmobilparkplatz sind vernachlässigt (Unkraut von >1 m Höhe).	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Private Stellungnahme 4 Schreiben vom 19.07.2021	Als Bewohner des Hauses Salinenstr. 14 würden wir es sehr begrüßen, wenn der sehr große, als Parkplatz genutzte Platz unmittelbar an den Häuser 14/16/18 nicht so dicht an unsere Grundstücksgrenze neigt, also zurückgenommen besetzt wird, wegen der Abgase.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Parkplatz ist nicht Teil der Bebauungsplanung sondern liegt auf Flurstück 2668 im Bebauungsplangebiet Kurgebiet 2. Änderung.	Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.	

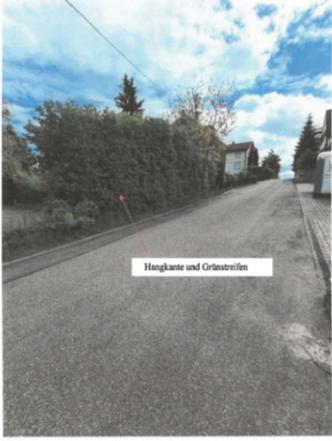
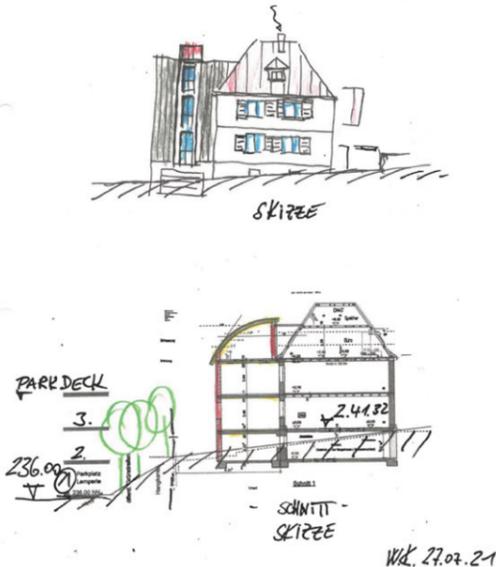
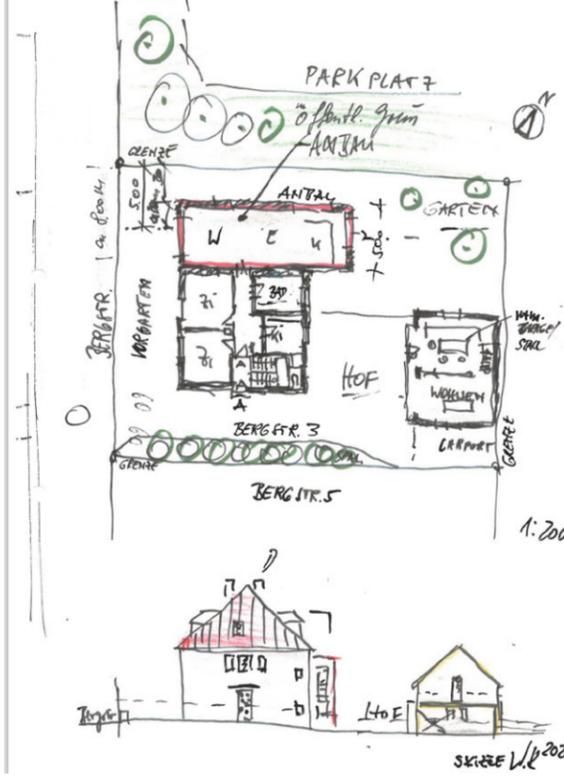
10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
5	Private Stellungnahme 5 Schreiben vom 19.07.2021	Deutlich niedrigere Gesamthöhe des Gebäudes (max. 2,5 Geschosse).  Umso höher das Gebäude, desto mehr Abstand zum Nachbargrundstück (mindestens 4 m).	Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung.  Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen werden als städtebaulich verträglich angesehen. Teilweise sind nach bestehendem Bebauungsplan II oder III Vollgeschosse bzw. 12 m oder 15 m Firsthöhe zulässig.  Die Abstandsfläche richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung und insofern auch nach der Wandhöhe.	Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.	
6	Private Stellungnahme 6 Schreiben vom 19.07.2021	Die 50-qm Grenze für die Errichtung einen zweiten Stellplatz pro Wohneinheit ist sehr zu begrüßen und geht in die richtige Richtung, um Fahrzeuge aus dem öffentlichen Raum an die privaten Grundstücke zu bringen.  Allerdings wäre es wünschenswert, dass es unterhalb der 50 qm eine weitere Stellplatzvariante gibt. Vorschlag: 40-49 qm > 1,5 Stellplätze. Dies ist auch in anderen Stadtteilen zum Teil umgesetzt. Wohneinheiten knapp unter 50 qm ist eine Größe junger Paare mit oft 2 Fahrzeugen pro Haushalt.	Da es auch viele Singlehaushalte bei Wohnungsgrößen unter 50 m <sup>2</sup> gibt, ist für diese Wohnungsgröße keine erhöhte Stellplatzverpflichtung geregelt.	Wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.	
7	Private Stellungnahme 7 Schreiben vom 19.07.2021	Maximal 7 Wohneinheiten pro Gebäude.  1,5 Stellplätze ab 40 m <sup>2</sup> Wohnung, 2 ab 50 m <sup>2</sup>  Keine Genehmigung von relevanten Abweichungen von der neuen Bauordnung (d.h. alles als bis 2020 praktisch), konsequente Überwachung des Naturschutzes!  Die bisher geplanten Änderungen des Bebauungsplans gehen in die richtige Richtung!	Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung. Maximal 7 Wohneinheiten werden für Neubauten hierfür noch als städtebaulich vertretbar eingestuft (z.B. bei einem Zweispänner mit drei Vollgeschossen oder einem Dreispänner mit zwei Vollgeschossen und einer Dachgeschosswohnung). Zur Vermeidung städtebaulich störender dauerhafter Leerstände wird eine Ausnahmeregelung geschaffen, auch vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraummangels. Der Bestandsschutz der Baugenehmigung gilt ergänzend.  Da es auch viele Singlehaushalte bei Wohnungsgrößen unter 50 m <sup>2</sup> gibt, ist für diese Wohnungsgröße keine erhöhte Stellplatzverpflichtung geregelt.  Ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.  Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
8	Private Stellungnahme 8 Schreiben vom 19.07.2021	Die Häuser Nr. 15, 13, 11, 9, 7, 5 in der Wimpfener Straße stehen sehr nah zu stark befahrener Straße, getrennt nur durch eine schmale Gasse. Dabei ist der Verkehrspegel sehr hoch. Unser Vorschlag ist: den Erdstreifen, der die schmale Gasse von der stark befahrenen Wimpfener Straße trennt, mit lärmreduzierenden Pflanzen zu bepflanzen. Und die Geschwindigkeit auf 30 km zu begrenzen.	Das Gebiet ist bereits bebaut und es gelten fachgesetzliche Regelungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
9	Private Stellungnahme 9 Schreiben vom 19.07.2021	Überprüfung des Abwassersystems im Kurgebiet auf ausreichende Kapazitäten in Bezug auf sehr stark gewachsene Anzahl der Haushalte (große Mehrfamilienhäuser) und zeitweise sehr starke Niederschläge.	Das Gebiet ist bereits bebaut. Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung / Zulässigkeit im Kenntnisgabeverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Private Stellungnahme 10 Schreiben vom 27.07.2021	Anbei erhalten Sie die Entwürfe für die Erweiterung meines Hauses in der Bergstraße. Ich möchte mein kleines Haus gegen den momentanen Trend, erhalten und nicht abreißen. Das Anwesen wurde 1927 gebaut und als Haus mit 2 Wohneinheiten und rückwärtigen Stallungen errichtet. In den Grundzügen ist dieser Zustand noch erhalten.  Der Hof zwischen Wohnhaus und Stallung ist für mich sehr wichtig und wegen seiner flexiblen Nutzung von hoher Qualität. Ich plane das Haus in westlicher Richtung zu erweitern. Es gibt eine Zonierung bzw. Orientierung des Baukörpers nach vorne zur Straße und eine hinten zum Garten.	Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann eine bestandsorientierte Herangehensweise begrüßt werden.  Der Hinterbau und der geplante seitliche Anbau liegen jedoch auch nach bestehendem Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese nun auf die beiden zu erweitern, entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung, zumal der Grenzabstand an der westseitigen Baugrenze korreliert mit jener seitlichen des Bau-	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Die bisherige Baugrenze von 5 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze ist nicht notwendig, weil es hier eine Zäsur gibt. Das Grundstück fällt stark ab. Wegen der Handlage liegt eine angrenzende, eingeebnete Parkplatz ca. 3 m tiefer (N.N. 236.00). Als der westliche Grenzpunkt meines Grundstückes an der Bergstraße (N.N. 238.99). Im Böschungsbereich zwischen meinem Grundstück und dem Parkplatz gibt es einen trennenden, mit hohem Hecken bepflanzten Grünstreifen.</p> <p>Demnach gibt es mindestens 2 wichtige Gründe, die für die Aufhebung der Baugrenze sprechen. Öffentliche Belange werden meines Erachtens durch den Wegfall der Baugrenze nicht berührt.</p> <p>Gerne erkläre ich meine Entwürfe und hoffe, dass Sie meine Gründe nachvollziehen können. Über eine positive Nachricht von ihnen und die Aufnahme meines Anliegens in den Bebauungsplan würde ich mich sehr freuen.</p>	<p>fensters an der Waldstraße. Zudem wird die Ansichtsfläche bei einem Heranrücken an die Grundstücksgrenze topografiebedingt stark vergrößert. Die Belichtungssituation des Bestandsgebäudes würde durch den Anbau verschlechtert. Die Abstandsfläche zwischen dem möglichen Parkdeck und der Wohnbebauung soll beibehalten werden.</p> <p>Der Schutz rückwärtiger Freiflächen bleibt Planungsziel. Die Bestandsbebauung genießt aber im Rahmen der genehmigten Nutzung Bestandsschutz.</p>		
		<p>Anlage Beteiligung 4. Änderung BBP Kurgebiet                  Änderungsvorschlag : Wegfall Baugrenze</p>  <p>Wegen dem tiefer gelegenen Parkplatz und der Hangkante und dem Pflanzgebot gibt es eine Zäsur, eine Trennung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		  	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		<p>Hangkante und Grünstreifen 121_Zähler: Hangkante und Grünstreifen_Bergstr.3_Bad Rappenau</p>  <p>Hangkante und Grünstreifen</p> <p>Bild 3 Bergstrasse von Unten ( Grenze Schmidt / Laber )</p>  <p>SKIZZE</p> <p>PARK DECK</p> <p>3.</p> <p>236.00</p> <p>2.44.82</p> <p>SCHNITT SKIZZE</p> <p>WK. 27.07.21</p> <p>Dipl.-Ing. Wolfgang Künzel   Freier Architekt Bergstr.3, 4908 Bad Rappenau   fon 07264 - 913 230   Seite 2</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
		 <p>- WKS Bergstr.3 -</p>  <p>PARK PLATZ</p> <p>öffentl. Grün</p> <p>ANTAL</p> <p>GARTEN</p> <p>HOF</p> <p>WOLLEN</p> <p>BERGSTR.3</p> <p>BERGSTR.5</p> <p>1:200</p> <p>SKIZZE WK. 2021</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
11	Private Stellungnahme 11 Schreiben vom 11.08.2021	Neuordnung Baurecht für das Kurgebiet - Bürgerbeteiligung Um die Bewohner zu einer Stellungnahme /Mitbeteiligung an der geplanten Neuordnung des Baurechts im Kurgebiet zu motivieren, wurde eine Flugblattaktion gestartet. Neben der Möglichkeit Stellungnahmen direkt bei ihnen abzugeben, war es auch möglich Schreiben durch mich weiterleiten zu lassen. Ich erhielt 23 unterschriebene Flugblätter, teilweise mit kurzen Stellungnahmen, die ich heute an Sie zu Bearbeitung übergebe. Meine persönliche Einschätzung finden Sie nachfolgend dargestellt. Nach Durchsicht der neuen Aufstellung des Bebauungsplanes "Kurgebiet-4. Änderung" ergeben sich für mich nachfolgende Fragen und Vorschläge mit der Bitte um Berücksichtigung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Zum Punkt 1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden. Hier wird die Zahl der Wohneinheit auf 7 begrenzt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass diese Anzahl, wenn sie "bereits im Bestand überschritten ist" auf maximal 11 Wohneinheiten über eine erteilte Ausnahmegenehmigung erhöht werden darf. Diese Regelung stellt das angestrebte Ziel einer gewünschten Baubegrenzung in Frage. Außerdem muss doch davon ausgegangen werden, dass in einem bereits verdichtetem Bereich zur Erhaltung der Wohnqualität eine weitere Verdichtung unbedingt verhindert werden muss. Im betroffenen Wohnbereich 15. Dezember 2021 "WA1" gibt es mindestens zwei unbebaute Grundstücke, die vorher bebaut waren und voraussichtlich aus Gründen der Bauspekulation großvolumig bebaut werden sollen. Es ist jetzt schon zu erwarten, dass diese Baufirmen auf Ausnahmegenehmigungen bestehen werden. Sollte diesem Ansinnen entsprochen werden, wäre die neue Überarbeitung des Baurechts sinn- und wirkungslos. Diese Regelung darf nicht möglich sein, weil sie der ehrlichen Absicht einer ernsthaften Baubegrenzung zuwider läuft.	Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung. Maximal 7 Wohneinheiten werden für Neubauten hierfür noch als städtebaulich vertretbar eingestuft (z.B. bei einem Zweispänner mit drei Vollgeschossen oder einem Dreispänner mit zwei Vollgeschossen und einer Dachgeschosswohnung). Zur Vermeidung städtebaulich störender dauerhafter Leerstände wird eine Ausnahmeregelung geschaffen, auch vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraummangels. Der Bestandsschutz der Baugenehmigung gilt ergänzend. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind durch weitere Regelungen (ausreichend) eingeschränkt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	
		Zum Punkt 1.3.2 Bauweise Auch unter diesem Punkt werden wieder Ausnahmegenehmigungen zugelassen, wenn die Gebäudeabmessungen "bereits im rechtmäßigen Bestand überschritten sind". Durch Ausnahmegenehmigungen wird die Öffentlichkeit getäuscht, die eindeutige, klare und verbindliche Regelungen wünscht.	Die Regelung dient der Bestandssicherung, nicht für neue Bebauung. Dies wird in der Formulierung der Festsetzung klargestellt.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.	

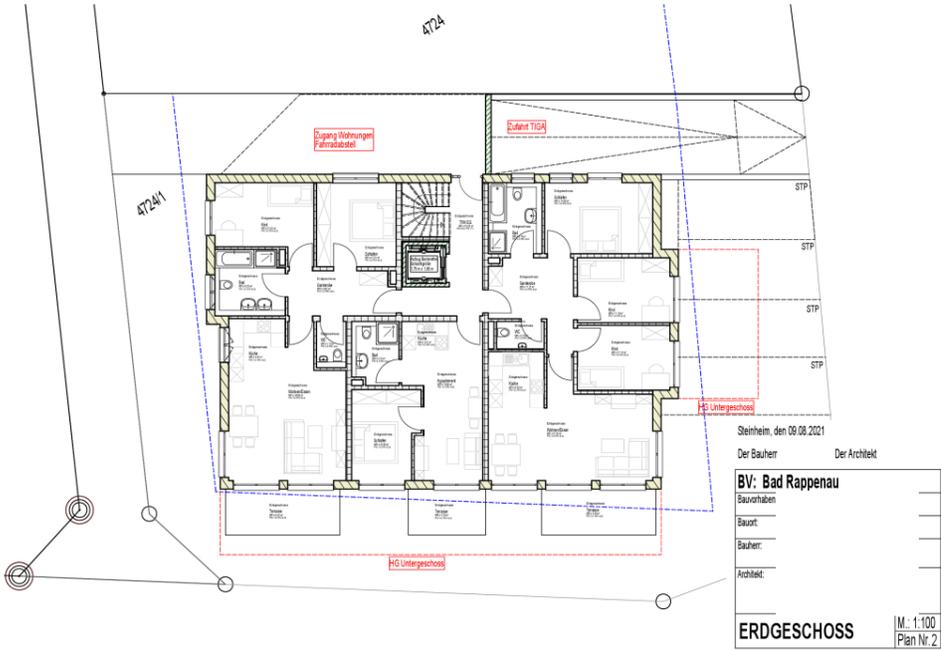
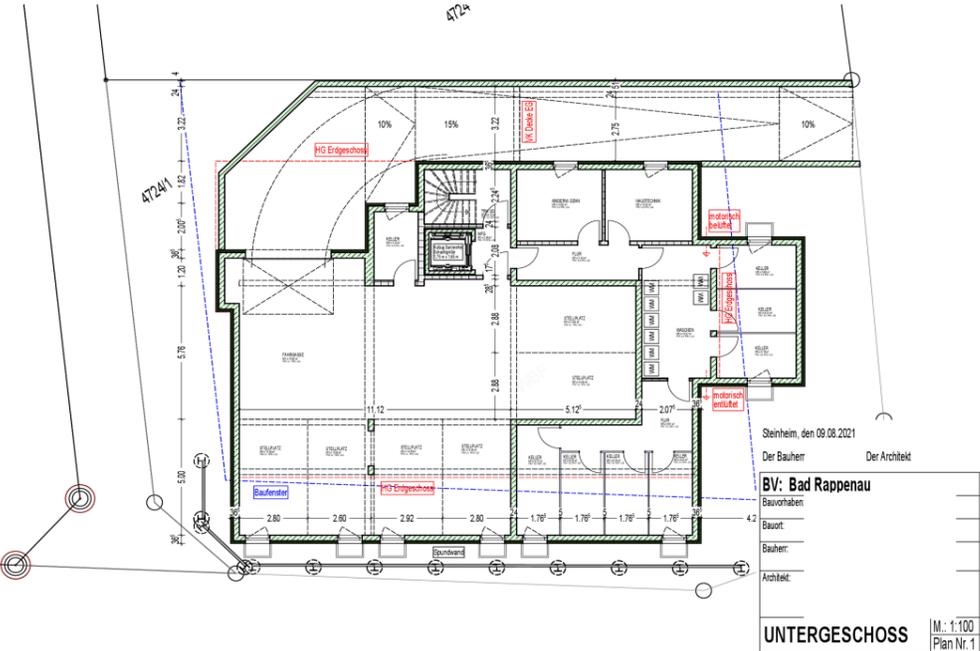
10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4\_Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Zum Punkt 2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gefordert wird hier eine Erhöhung der Stellplätze auf 2 ab 50 Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Fall muss also angenommen werden, dass bis 49,9 Quadratmeter 1 Stellplatz notwendig ist. In einem Neubaugebiet in Heinsheim werden 1,5 Stellplätze ab 40 Quadratmeter Wohnfläche gefordert. Im Kurgebiet sollten bis 49,9 Quadratmeter Wohnfläche 1,5 Stellplätze verlangt werden und unterhalb von 40 Quadratmeter 1 Stellplatz verfügbar sein "Gefangene" Stellplätze sollten nicht erlaubt sein. Sind diese nicht zugänglich, wird der PKW-Halter sein Fahrzeug eine kurze Strecke entfernt parken müssen. Dadurch erhöht sich die Parkraumnot im öffentlichen Bereich und der "gefangene" Parkplatz verliert seine entlastende Funktion.	Da es auch viele Singlehaushalte bei Wohnungsgrößen unter 50 m <sup>2</sup> gibt, ist für diese Wohnungsgröße keine erhöhte Stellplatzverpflichtung geregelt.  Die Regelung zu gefangenen Stellplätzen berücksichtigt, dass diese - sofern zur gleichen Wohneinheit gehörig - tatsächlich nutzbar sind. Sie ist flächensparend und dient dem kostensparenden Bauen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Hebgaragen sollten verboten sein, weil sie ortsunüblich sind und die Außengestaltung der Gebäude nachteilig beeinflussen.	Hebeanlagen werden nur in Gebäuden/Garagen zugelassen. Dort sind sie städtebaulich und gestalterisch verträglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		Weitere Punkte  I. Verwahrung der Mülltonnen bei Mehrfamilienhäusern.  Ansammlungen von Mülltonnen sollten im öffentlich einsehbar Bereich in luftdichten Containern verwahrt werden. Bei einer Aufstellung im rückwärtigen, nicht einsehbar Bereich, muss eine Geruchsbelästigung der Anwohner auf den Nachbargrundstücken vermieden werden.	Die Regelung der Luftdichtheit / Geruchsbelästigung durch Anfallbehälter ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
		II. Wie im Wohngebiet "WA2" sollte die Firsthöhe auch im Wohngebiet "WA1" auf 12 m begrenzt werden. Diese Bestimmung sorgt für eine einheitliche, geschlossene Bebauung und beugt weiterer Verdichtung vor.	Im WA1 ist nach bestehendem Planungsrecht eine Firsthöhe von 15 m zugelassen. Daran ist bestandsorientiert festgehalten, auch zur Stärkung der städtebaulich raumbildenden Raumkante zum Platzraum. Dies dient auch dem Einfügen in die bestehende städtebauliche Situation auch zum Gegenüber.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	
12	Private Stellungnahme 12  Schreiben vom 11.08.2021	Mit Datum 09.06.2021 unter UR-Nr. 1491/2021 des Notars Dr. Alexander Wingerter, Uhlandstraße 21, 74072 Heilbronn, hat die CUBUS Modern Living GmbH & Co KG das Grundstück Kurstraße 1, Bad Rappenau, Flurstück-Nr. 4724/1 erworben. Die Auflassungsvormerkung wurde eingetragen, die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt.  Als Käufer des Grundstücks möchten wir die folgenden Anregungen im Zuge der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung fristgerecht einbringen:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		1. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.2.4 (Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden) die Beschränkung auf 7 WE sollte auf 8 WE geändert werden. Abweichend von der möglichen Gebäudegröße von maximal 20 m x 18 m, ist in unserem Falle bei einer Gebäudegröße von 20 m x 13,5 m eine typische Planung wie folgt: EG und OG je eine 2-Zi, eine 3-Zi und eine 4-Zi Wohnung, im DG zwei 3-Zi Wohnungen gewünscht, um einen ansprechenden Wohnungsmix zu erhalten. Hieraus ergeben sich max. 8 WE.	Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung. Maximal 7 Wohneinheiten werden für Neubauten hierfür noch als städtebaulich vertretbar eingestuft (z.B. bei einem Zweispänner mit drei Vollgeschossen oder einem Dreispänner mit zwei Vollgeschossen und einer Dachgeschosswohnung). Zur Vermeidung städtebaulich störender dauerhafter Leerstände wird eine Ausnahmeregelung geschaffen, auch vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraummangels. Der Bestandsschutz der Baugenehmigung gilt ergänzend.  Die Größe von 20 m x 18 m stellt ein Maximalmaß dar zur Verhinderung von Auswüchsen, keine angestrebte Gebäudegröße. Sie soll aber beispielsweise ein eingeschossiges	Wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			<p>Atriumhaus oder ein zweigeschossiges Winkelgebäude möglich lassen.</p> <p>Es gibt zudem noch weitere einschränkende Regelungen. Beispielsweise werden für das Vorhaben auf dem Grundstück nur 10 Stellplätze nachgewiesen und damit weniger als vorgeschrieben.</p> <p>Die Wohnfläche der kleinen Erdgeschosswohnung könnte den seitlich angrenzenden zugeschlagen werden.</p>		
		<p>2. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.3.3 (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)                      Die Beschränkung der Tiefgaragen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sollte entweder aufgehoben werden, wahlweise denkbaren Grundstücken eine eigens festgelegte Fläche zugewiesen werden. Diese fehlt in unserem Fall.</p>	<p>Die Regelung dient unter anderem der Sicherung von nicht unterbauten Gartenflächen. Die Vorhabenplanung sieht auch Kellerräume außerhalb des Baufensters vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	
		<p>3. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.3.3 (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)                      Balkone und Terrassen sollten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein. Dies würde die Planung deutlich erleichtern ohne zu einer nicht gewünschten Verdichtung zu führen.</p>	<p>Die redaktionelle Passus wurde aus den Festsetzungen entfernt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p>4. Örtliche Vorschriften gemäß LBO Punkt 2.1.1 (Dachgestaltung), die vorgeschriebene Firstrichtung speziell für unser Grundstück muss unbedingt um 90 Grad gedreht werden, wahlweise als Kreuz beide Firstrichtungen möglich sein. Da durch den Zuschnitt des Grundstücks ein Baukörper von 20 m 13,5 m in West-östlicher Richtung entsteht, wäre bei bisher geplanter Firstrichtung und der geforderten Mindestdachneigung von 25 Grad in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe kein Obergeschoss möglich, da die Dachtiefe zu groß ist. Städtebaulich ist die Firstrichtung Ost-West im Bereich der Wimpfener Straße richtig.</p>	<p>Der Anregung wird für das Endhaus gefolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p>5. Örtliche Vorschriften gemäß LBO Punkt 2.1.1 (Dachgestaltung) Dacheinschnitte sollten bis 5 m Breite zugelassen werden, um zeitgemäße Wohnungen planen zu können. Um der Formenvielfalt von Dachflächen vorzubeugen, sollten entweder Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gemäß den geplanten Regelungen, ODER Dacheinschnitte bis 5 m mit den weiteren geplanten Regelungen bei West-Ost orientierten Dachflächen (Punkt 1 – 3) möglich sein.</p>	<p>Dacheinschnitte sind vor Ort unüblich und daher kein Planungsziel. Der Anregung kann aber insofern gefolgt werden, dass solche Einschnitte geringer Größe – sofern mit ausreichend seitlichem Abstand integriert in eine übergeordnete Dachfläche – in Verbindung mit der oder Regelung rückwärtig zugelassen werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.</p>	
		<p>6. Örtliche Vorschriften gemäß LBO Punkt 2.5 (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung) Entgegen der bisherigen Regelung, sollte die Staffel wie folgt aussehen: bis 55 m<sup>2</sup> Wfl. 1 STP, 55 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> Wfl. 1,5 STP, über 95 m<sup>2</sup> 2 STP. Dies würde das Erfordernis zu ausreichenden Stellplätzen entsprechen und verhindert "Lösungskrücken Doppelparker" die kein Nutzer möchte.</p> <p>In der Anlage finden Sie auszugsweise unsere Planung auf dem Grundstück, die noch auf den Vorschriften des "alten" Bebauungsplanes beruht. Diese Planung könnte auf den neuen B-Plan angepasst (verkleinert) werden, mit Ausnahme der oben genannten Punkte. Ich habe bewusst die ursprüngliche Planung beigefügt, um zu zeigen, dass eine der Umgebungsbebauung angepasste Architektur möglich ist. Diese wird jedoch durch die geplanten "neuen" Regelungen unnötig erschwert, bzw. teilweise unglücklich verhindert.</p>	<p>Um die Deckung des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück im kurnahen Bereich rechnerisch sicherzustellen und den öffentlichen Raum gerade im sensiblen Umfeld der Kuranlagen zu schützen, ist eine Erhöhung der geforderten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit (außer für sehr kleine Wohneinheiten &lt; 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) weiterhin Planungsziel, da bei 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Personen bereits wohnen können und Bad Rappenau nicht die Zentralität aufweist, die einen zweiten PKW üblicherweise unnötig machen würde. Aus der Bevölkerung gibt es Anregungen, bereits unterhalb von 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu fordern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.                      Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt. An der Planung wird festgehalten.</p>	

10. Januar 2022  
 Bad Rappenau\_Kurgebiet 4. Änd\_Synopse\_frühzeitige.wpd

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	