

Stadt

# Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Halmesäcker“

Gemarkung Fürfeld

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

erneute Offenlegung (Änderungen sind **rot** hervorgehoben!)

Planstand: 29.02.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>4</b>
5.1	Wohnbauflächenbedarf	5
5.2	Fazit	6
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.3	Plandaten	8
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	11
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
8.3	Biotopschutz	15
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
8.5	Denkmalschutz	16
8.6	Geräuschemissionen	17
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>18</b>
9.1	Zeitplan	18
9.2	Bodenordnung	18

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Stadt Bad Rappenau hat bereits im Jahr 2006 für das künftige Baugebiet „Halmesäcker“ in Fürfeld ein städtebauliches Konzept erarbeiten lassen. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll diese Konzeption nun planungsrechtlich umgesetzt und das Baugebiet für den örtlichen Eigenbedarf erschlossen werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger und ökologisch verträglicher Lage entstehen. Gemäß der heutigen Marktsituation soll dabei vorrangig die Nachfrage nach ca. 3-5 a großen Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung gedeckt werden.

Bei dem jetzt überplanten Gebiet handelt es sich um eine bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche.

Das Baugebiet dient der Deckung des Eigenbedarfs von Fürfeld und des zusätzlichen Bedarfs der aufgrund des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen in Fürfeld bzw. Bonfeld entsteht.

# 2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereichs sowie wesentlichen Änderungen im Planentwurf nach der Offenlegung erfolgt eine erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Der Stadtteil Fürfeld liegt ca. 4,5 km südwestlich von Bad Rappenau.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Fürfeld im Anschluss an das Wohnquartier „Im Seegarten“ – „Am Schießhäusle“

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

~~116/4 (t), 117 (t), 368 (t), 371/1 (t)~~, 372, 372/1, 372/2 (t), 373, 406 (t), 428 (t), 665(t), ~~657/1 (t)~~, 743 (t), ~~759 (t)~~

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,25 ha.

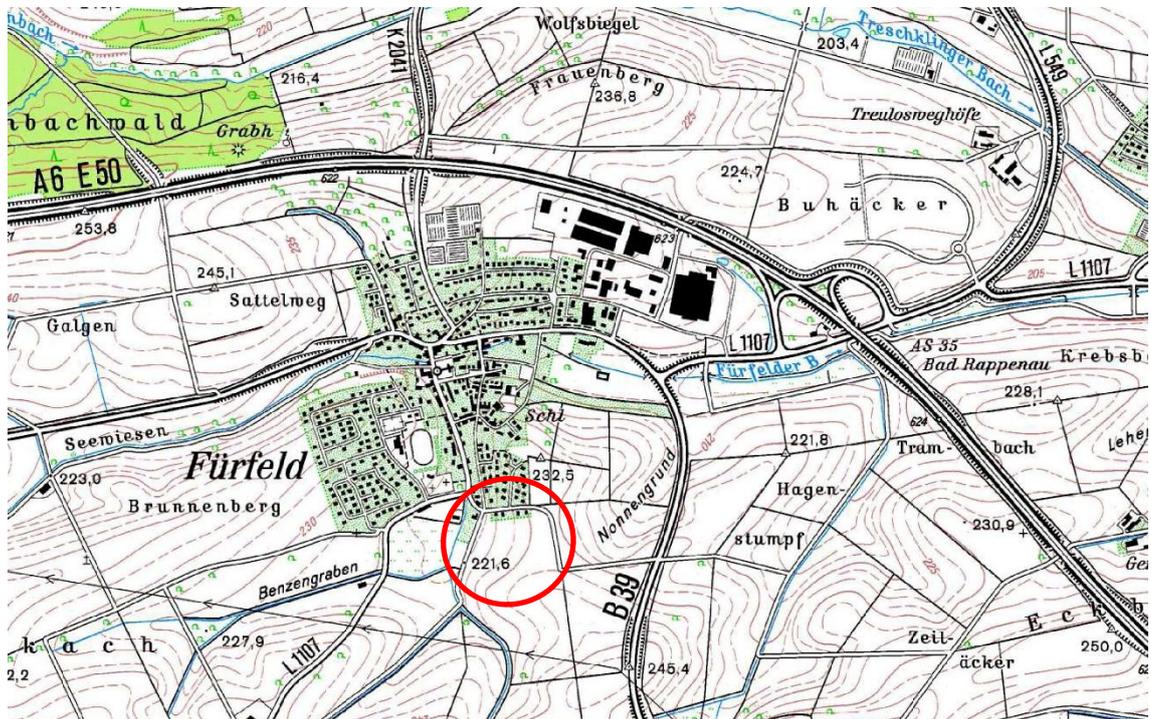


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt an einem nach Nordwesten geneigten Hang. Dabei steigt das Gelände von der Heilbronner Straße im Nordwesten ausgehend von ca. 223 m ü. NN nach Südosten bis auf ca. 231 m ü. NN an.

Es grenzt in Richtung Westen an **den Zufahrtsweg des benachbarten** Kleintierzüchterareals an. Nach Norden folgen bestehende Wohnquartiere; während sich nach Osten und Süden die freie, intensiv landwirtschaftlich genutzte Feldflur anschließt.

Altlablagerungen oder -verdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Nach Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Auf eine gleichwertige Entwicklung der Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist hinzuwirken. Dies beinhaltet die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.

In der Raumstruktur ist Bad Rappenau der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet. Zur Unterstützung ihrer Auslastung soll die Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte konzentriert werden - insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.

Die Stadt Bad Rappenau zählt gemäß den Vorgaben der Raumordnung zur Randzone um den Verdichtungsraum und ist im Regionalplan als Unterzentrum festgelegt. Die Randzone um den Verdichtungsraum soll laut Plansatz 2.1.2 (G) ihre besondere Chance bezüglich Bevölkerung und Arbeiten weiterhin wahrnehmen und zugleich Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen. Dabei ist auf eine nachhaltige Entwicklung zu achten. Für das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans bereits eine geplante Siedlungsfläche Wohnen nachrichtlich ausgewiesen.

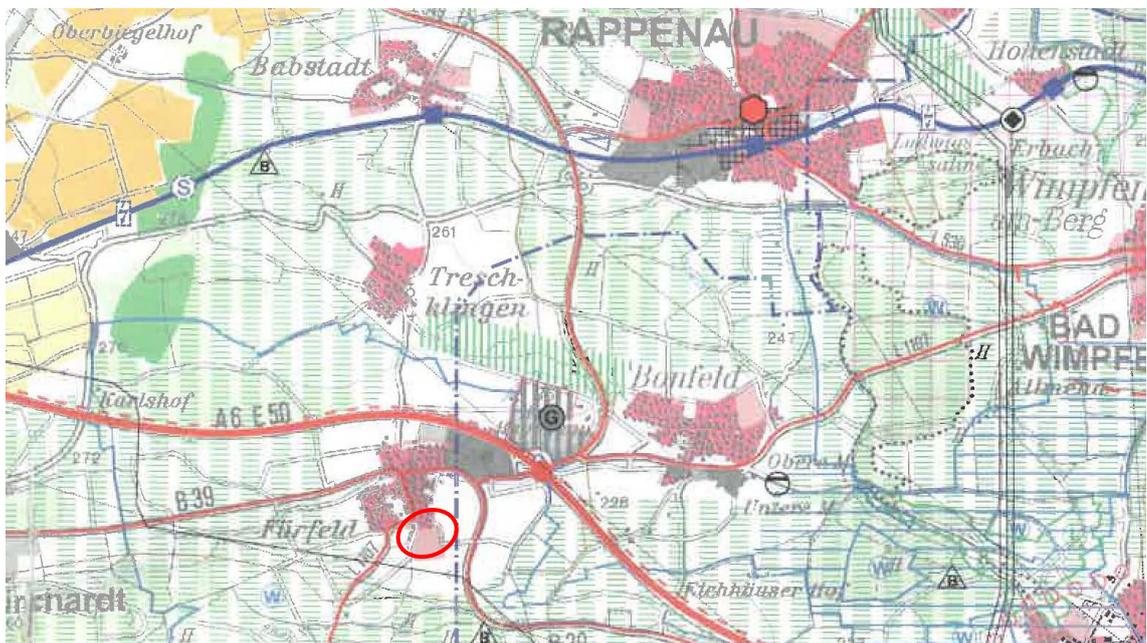


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Verwaltungsraum Bad Rappenau verfügt über eine mit Datum vom 01.06.1995 genehmigte 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Im Bereich des Plangebiets ist eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der FNP wird derzeit fortgeschrieben. Im Planbereich ist nach dem derzeitigen Planungsstand der Fortschreibung (Vorentwurf) eine Zurücknahme der Wohnbauflächenausweisung von 8,3ha auf 3,0 ha auf den im Bebauungsplan konkret überplanten Bereich vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

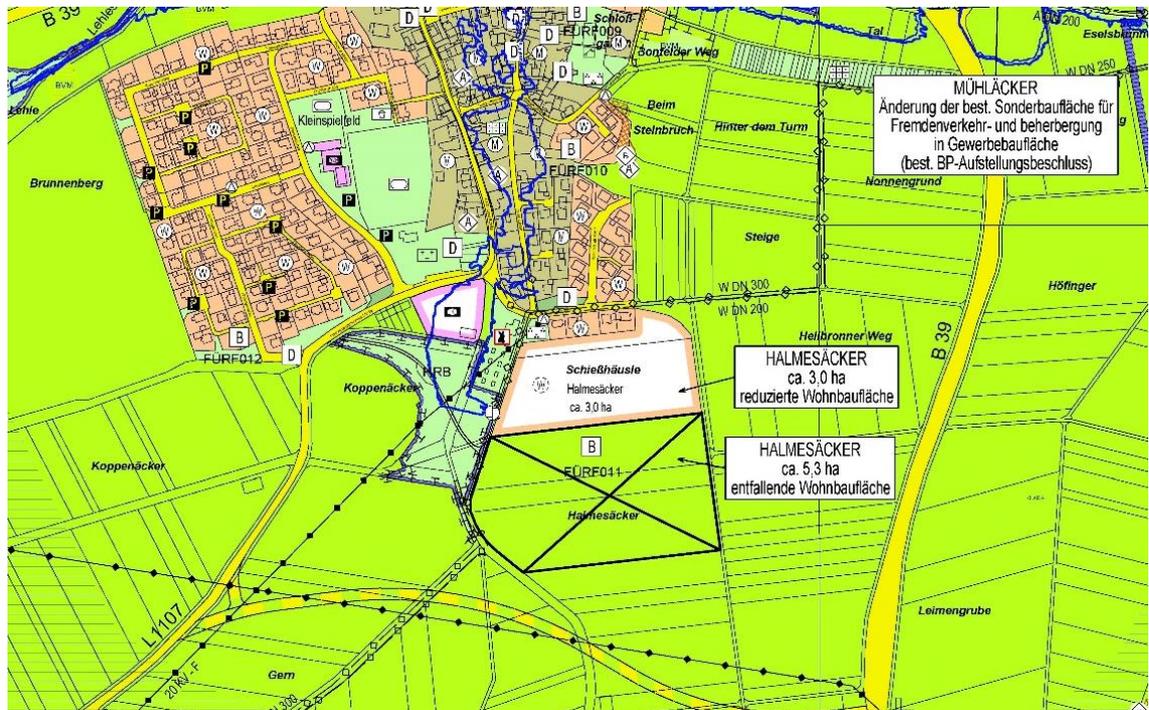


Abb. 3: Auszug aus der aktuellen FNP-Fortschreibung 2013/2014 (Quelle Stadt Bad Rappenau)

### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung werden ~~außer dem das~~ Wasserschutzgebiet „Zweckverband WVG Mühlbach (BBR Eselsbrunnen)“ – Zone III und IIIA ~~keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht~~ sowie das Biotop Nr. 167201250709 „Feldgehölz südöstlich von Fürfeld“ berührt.

Für das Wasserschutzgebiet sind unter der Voraussetzung, dass die geltenden Schutzbestimmungen der WSG-VO eingehalten werden, keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das betroffene Biotop ist eine Genehmigung auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen und der Verlust des Biotops auszugleichen.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs werden die aktuellen Berechnungen der Flächennutzungsplanfortschreibung (FNP 2013/14) zugrunde gelegt. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Gemäß dem Berechnungsmodell setzt sich der Wohnbauflächenbedarf zusammen aus dem Bedarf, der sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergibt, und dem Bedarf aus Belegungsdichterückgang. Als weitere Komponente kann noch der sogenannte Ersatzbedarf für Abbruch, Umnutzung und Sanierung hinzukommen. Da im Verwaltungsraum Bad Rappenau kein großflächiger Abriss von Wohnungen durchgeführt wurde, spielt Ersatzbedarf im vorliegenden Fall keine Rolle.

### **Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung**

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im April 2016 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung mit der Basis 31.12.2014 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Dabei ergeben sich für Bad Rappenau die folgenden Entwicklungsprognosen bis zum Jahr 2030:

- Hauptvariante: 21.334 Einwohner
- Entwicklungskorridor unten: 20.398 Einwohner
- Entwicklungskorridor oben: 23.205 Einwohner

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wird für Bad Rappenau eine von der Hauptvariante des Statistischen Landesamts abweichende künftige Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht. Dabei wird pro Jahr mit zusätzlichen Wanderungsgewinnen von 45 Einwohnern gerechnet, so dass von einem **Wanderungsgewinn für Bad Rappenau von 1.280 Einwohnern** bis zum Jahr 2030 ausgegangen wird.

Des Weiteren wird durch den Rückgang der Belegungsdichte mit einem **fiktiven Einwohnerzuwachs von 869 Einwohnern in Bad Rappenau** gerechnet.

## **5.1 Wohnbauflächenbedarf**

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wurde im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Bad Rappenau für das Zieljahr 2030 ein **relativer Wohnbauflächenbedarf von 42,98 ha** berechnet.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1993/94 für Bad Rappenau bereits ein Gesamtflächenpotential von 66,4 ha ausweist, soll im Zuge der aktuellen Fortschreibung dieses Flächenpotential auf 28,7 ha reduziert werden. In diesem Zusammenhang wird auch die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan befindliche geplante Wohnbaufläche „Halmesäcker“ von 8,3 ha auf rund 3,0 ha reduziert. Sie entspricht damit dem Umfang des Bebauungsplans (s. auch Kapitel 4.2).

Nach weiterem Abzug der bis zum Jahr 2030 aktivierbaren innerörtlichen Flächenpotentiale (Baulücken, Brachflächen etc. und neu erschlossenes Baugebiet „Waldäcker“ in Babstadt) ergibt sich zusammenfassend für Bad Rappenau gemäß der Bilanzierung in der FNP-Fortschreibung (FNP 2013/14) folgendes Bild:

### **Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030 in Bad Rappenau**

Relativer Wohnbauflächenbedarf	ha	42,98
Abzug verbleibende Wohnbauflächenpotentiale FNP	ha	28,70
Abzug innerörtliche Flächenpotentiale	ha	8,84
<b>Wohnflächenbedarf bis 2030 Neuausweisungen FNP</b>	<b>ha</b>	<b>5,44</b>

Die im Rahmen der FNP-Fortschreibung geplanten zusätzlichen Neuausweisungen von 5,2 ha entsprechen dem errechneten Bedarf.

## **5.2 Fazit**

Die Stadt Bad Rappenau verfügt über keine frei verkäuflichen Baugrundstücke mehr. Die vorliegende Planung ist somit als wichtiger Baustein der Bedarfsdeckung erforderlich. Sie stellt dabei keine Neuausweisung von Bauflächen dar, sondern ist eine durch Flächenreduzierung an den aktuellen Bedarf angepasste Übernahme aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

# **6. Plankonzept**

## **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das Gebiet wird ausgehend von der Heilbronner Straße über zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsringe erschlossen. Daran angegliedert befinden sich die neuen Baugrundstücke. Dabei sieht die städtebauliche Konzeption eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern für den individuellen Wohnungsbau vor. Zudem sieht das Konzept zwecks Verdichtung zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten im westlichen Bereich des Plangebietes vor.

Das Grünkonzept sieht zum einen eine Eingrünung des Gebiets in Richtung Osten und Süden durch Heckenanpflanzungen auf den Baugrundstücken vor. Des Weiteren befindet sich im Westen eine Ausgleichsfläche zur Retention und Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Regenwassers sowie als Grünpuffer zwischen dem Gelände der Kleintierzüchter und dem geplanten Wohngebiet.

## **6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

### **Verkehrerschließung**

Die Fortführung der Heilbronner Straße von Norden in das Plangebiet ist über zwei, im westlichen und östlichen Teilbereich nach Süden ziehende Äste vorgesehen. Sie sind mit einseitigem Gehweg mit 1,50 m Breite, Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem Schrammbord von 0,25 m vorgesehen. Die Gesamtbreite des Straßenraums beträgt hier somit 7,25 m.

Zwischen den beiden Hauptästen, welche bei Bedarf eine Gebietserweiterung Richtung Süden möglich machen, werden zwei Querspangen mit einem gleichartigen Regelquerschnitt eingespannt. Es ergibt sich innergebietslich damit ein erschließungs- und versorgungstechnisch günstiger Ringschluss.

~~Mit der erforderlichen Gebietszufahrt im Nordwesten des Plangebiets wird der Knotenpunkt Heilbronner Straße im Seegarten als Kreuzung ausgestaltet. In diesem Zuge wird auch die Zufahrtssituation zum Kleintierzüchterheim und die bisherige Einmündung des nach Süden ziehenden Wirtschaftswegs am westlichen Plangebietsrand neu geordnet.~~

Im Rahmen der Herstellung der westlichen Gebietszufahrt entsteht ein Knotenpunkt in Form einer Kreuzung zwischen den Straßen im Seegarten und Heilbronner Straße und der Planstraße 2. Der von Süden nach Norden auf die Kreuzung treffende Wirtschaftsweg wird zukünftig an die Planstraße 2 des Plangebietes angebunden. Die Zufahrt zum Kleintierzuchtverein erfolgt dann von der Heilbronner Straße über die Planstraße 2.

Auf eine ursprüngliche Planung des Knotenpunkts als Kreisverkehrsplatz wurde aufgrund der unmittelbar nördlich verlaufenden denkmalgeschützten historischen Mauerzügen der Schloßgartenummauerung verzichtet.

Das Straßennetz wird durch eine zentral nach Süden führende Fußwegeachse und einen am Südrand in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg ergänzt. Diese Wege stellen eine attraktive fußläufige Gebietsanbindung an den Landschaftsraum sicher.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden gleichmäßig in Form von Parktaschen in Senkrechtaufstellung über das Plangebiet verteilt. Des Weiteren ist auch ein Parken im Straßenraum an geeigneten Stellen möglich.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Kabelnetz. ~~Die Notwendigkeit einer gebietsbezogenen Trafostation wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren geklärt.~~

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ohne hohe Aufwendungen in einem Ringsystem sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung innerhalb des Baugebiets erfolgt ~~in einem modifizierten Mischsystem im Trennsystem~~ mit Anschluss der Dach-, Hof- und Straßenflächen an den ~~geplanten~~ Regenwasserkanal. Für das Regenwasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist ~~bereits vorsorglich zur verträglichen Einleitung in den Benzengraben eine zentrale Retention~~ ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Volumen von voraussichtlich 791 m<sup>3</sup> am westlichen Gebietsrand, eingebunden in eine Grünzone, vorgesehen. Für den Fall einer Überlastung des Kanalsystems bei Starkregenereignissen ist im westlichen Plangebiet am tiefsten Punkt des geplanten Straßenkörpers ein Freihaltebereich (private Grünfläche) mit einer Abflusmulde vorgesehen, die das oberflächlich abfließende Wasser in Richtung RRB ableitet.

~~Die Notwendigkeit und Bemessung~~ Details hinsichtlich der Entwässerung wird im Rahmen der technischen Erschließungsplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der zuständigen Fachbehörde geklärt.

Das häusliche Schmutzwasser ~~sowie die Grundstücksentwässerung~~ werden über ein ~~geplantes Schmutzwasserkanalsystem~~ in Richtung ~~an einen geplanten~~ bestehenden Mischwasserkanal ~~mit Anschluss an das Ortsnetz in Richtung~~ im Norden abgeleitet.

Zum Schutz vor dem aus der angrenzenden Feldlage – insbesondere bei Starkregenereignissen – einströmenden Außengebietswasser wird entlang des südlichen Gebietsrands zusätzlich ein Entwässerungsgraben angelegt, ~~der ebenfalls in das geplante RRB entwässert. Er entwässert das gebietsintern getrennt gesammelte Regenwasser nach Westen zum Benzgraben.~~

Die Müllentsorgung ist aufgrund der ringartigen Erschließungsform problemlos möglich.

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Die Löschwasserberechnung für das Baugebiet "Halmesäcker" kommt zu dem Ergebnis, dass im Baugebiet ein Netzdruck von ca. 3,0 bar vorhanden sein wird. Im Brandfall können 107 m<sup>3</sup>/h Löschwasser entnommen werden. Die erforderliche Mindestmenge von 96 m<sup>3</sup>/h ist somit gedeckt.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	32.539 m <sup>2</sup>	
Nettobauland Wohnen	21.682 m <sup>2</sup>	66,6 %
Verkehrsflächen	6.857 m <sup>2</sup>	21,2 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg, Parken,)	5.128 m <sup>2</sup>	15,8 %
Fußweg	1.054 m <sup>2</sup>	3,2 %
Wirtschaftsweg	77 m <sup>2</sup>	0,2 %
Verkehrsgrün	598 m <sup>2</sup>	1,8 %
Fläche für Trafostation	82 m <sup>2</sup>	0,2 %
Öffentliche Grünfläche	3.618 m <sup>2</sup>	11,1 %
Private Grünfläche	300 m <sup>2</sup>	0,9 %

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	53
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	38
Doppelhaushälften [DHH]	12
Mehrfamilienhäuser [MFH]	2
Wohneinheiten (WE)*	81
Einwohner *	170
Bruttowohndichte **	52
Öffentliche Parkplätze	27

\* Annahme: 1 Wohneinheit je DHH, 1,5 WE je EFH, 6 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden mit dem Ziel der Schaffung eines Wohnquartiers mit hohem Wohnwert der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und die geplante bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

#### Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Obergrenze der First- und Traufhöhen in Bezug auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Abhängigkeit der Straßenhöhe definiert. Dabei gilt:

#### Einfamilien- und Doppelhäuser

- maximale Traufhöhe 4,5 m
- maximale Firsthöhe 9,0 m

#### Mehrfamilienhäuser

- maximale Traufhöhe 5,5 m
- maximale Firsthöhe 10,0 m

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Regelung der Gebäudehöhen über maximale Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption (s. Kapitel 6.1) die offene Bauweise bzw. die offene Bauweise bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Baufelder besitzen dabei überwiegend eine Tiefe von 14 m und sind auf den angrenzenden Straßenraum mit einem Abstand von 3 m orientiert. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser weisen die Baufelder eine Tiefe von ca. 17 m bzw. 18,5 m auf. Ziel ist die Schaffung einer einheitlichen Raumsituation entlang der Wohnstraße und das durchgängige Freihalten der rückwärtigen Grundstückszonen für eine gebietsprägende Begrünung und Bepflanzung.

Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen und damit trauf- oder giebelständig zum Straßenraum möglich.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, wird der Standort einer Garage, ob offen oder geschlossen, bzw. eines Stellplatzes nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt. Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein zulässig. Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) mind. 5,0 m Abstand zu diesen einhalten sowie 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen.

Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind zur Minimierung des Versiegelungsgrads im Baugebiet mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird in den Bereichen mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf zwei WE je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden maximal sechs WE pro Gebäude zugelassen. Hier soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden, da u.a. der sparsam dimensionierte Verkehrsraum nicht darauf ausgelegt ist.

### **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um ein Überfahren der Wirtschaftswege und Verkehrsgrünflächen zu vermeiden, sind entlang den festgesetzten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Getrennte Ableitung des Regenwassers
- Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen <1> – <6>
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets werden Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei werden im Einzelnen die Erhaltung von **zwei einem Ahornbäumenbaum**, Rasen- bzw. Wieseneinsaaten, die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und von gebietsheimischen Sträuchern vorgegeben.

Zur Gliederung des Straßenraums ist in den Verkehrsgrünflächen im Bereich der öffentlichen Parkplätze an den im Plan eingetragenen Stellen je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zudem ist zur Begrünung der Gartenflächen und zur Verbesserung des Kleinklimas pro Baugrundstück ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sowie 5 % der Baugrundstücksfläche mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Eingriffe in die an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke werden für erforderliche Stützbauwerke, Böschungen und Anlagen für Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderungen für zulässig erklärt.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Baugebiet werden angepasst an die Umgebungsbebauung beidseitig geneigte Dächer sowie einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-45° zugelassen. Für Garagen und Carports werden ergänzend begrünte Flachdächer zugelassen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtcharakters sind zur Dachdeckung Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Gegengiebel, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,5 m und zum First 1 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden sind aufgrund der Lage am Ortsrand und der damit verbundenen Einsehbarkeit aus der Landschaft mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes werden beleuchtete Werbeanlagen und Anlagen für Fremdwerbung nicht zugelassen.

### **Einfriedungen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen als Hecken bis max. 1,0 m Höhe auszubilden. Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

### **Geländeveränderungen**

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen in der leicht hängigen Bestandstopographie werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,0 m begrenzt. Die maximale Böschungshöhe darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung**

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Bad Rappenau auf 10 Einwohner über 6 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da die flächensparende Ausbildung des Straßenprofils nicht geeignet ist, um ausreichend Parkplatzflächen für Besucher und weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel nach LBO wird deshalb erhöht und 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Vorgezogene Maßnahmen (CEF)
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde / Denkmalschutz
- Altlasten
- Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Grundwasserfreilegung
- **Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Darüber hinaus wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Dessen Inhalte und Ergebnisse fassen sich wie folgt zusammen:

- Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen zu erwarten, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.
- Durch Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke und des sonstigen Geltungsbereichs können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet ausgeglichen werden. Es entsteht sogar ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von ~~50.683~~ 55.191 Ökopunkten.
- Die Festsetzungen zur Bepflanzung in den Baugrundstücken, gerade auch an deren Rändern zur offenen Landschaft und die Pflanzungen und Einsaaten in den Grünflächen sorgen für eine gute Durchgrünung und vor allem Eingrünung des

Gebietes, mit der der neue Ortsrand landschaftsgerecht neu gestaltet wird. Der Eingriff ins Landschaftsbild ist damit ausgeglichen.

- Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von ~~289.678~~ 288.584 Ökopunkten, welches durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.
- Zum Ausgleich wird die Maßnahme „Bodenausgleich“ zur Kompensation herangezogen und den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan entstehen, zugeordnet.  
Für die Maßnahme wird der wertvolle Oberboden herangezogen, der bei der Erschließung anfällt. Dieser wird zur Verbesserung der Bodenfunktion von Ackerflächen auf noch festzulegenden Flächen (insgesamt ca. ~~8.700~~ 8.400 m<sup>2</sup>) aufgetragen und führt zu einer Aufwertung um 4 Ökopunkte je m<sup>2</sup>.  
Die Aufwertung um ~~34.800~~ 33.600 Ökopunkte reduziert das Kompensationsdefizit auf ~~254.878~~ 254.984 Ökopunkte. ~~Der weitere Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung einer oder mehrerer Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt.~~
- Für den Verlust des 640 m<sup>2</sup> großen Biotops (Feldgehölz) muss an anderer Stelle eine Ersatzpflanzung in 1,5-facher Größe – also 960 m<sup>2</sup> – vorgenommen werden. Der Biotopwertgewinn kann ebenfalls zum Ausgleich der Eingriffe eingesetzt werden. Es entsteht eine Aufwertung um 9.600 ÖP. Es bleibt ein Kompensationsdefizit von 245.384 ÖP.
- Als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche hat die Stadt Bad Rappenau insgesamt 13.045 m<sup>2</sup> Blühflächen anlegen lassen, durch die eine Aufwertung um 104.360 ÖP entsteht. Es bleibt ein Kompensationsdefizit von 141.024 ÖP.
- Zum weiteren Ausgleich wird die Maßnahme M020 „Artenschutzprojekt Kiebitz Wiesenäckerhof Hüfingen Sumpfohren“ herangezogen, von der 141.024 ÖP dem Bebauungsplan zugeordnet werden und somit das verbleibende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen wird.

Details zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können dem Grünordnerischen Beitrag entnommen werden

## 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

### Europäische Vogelarten

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten. Brutvögel, Jungvögel und

Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt werden. Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufelddräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Abriss der Umspannstation ebenfalls im Winterhalbjahr oder erst nach Freigabe durch Fachkundige Person

Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerchen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ~~musste~~ **im Frühjahr 2023** die folgende vorgezogene Maßnahme (CEF) ergriffen ~~wird~~.

- Anlegen von 6 Lerchenfenstern
- Anlegen von mind. ~~300 m<sup>2</sup>~~ **6.000 m<sup>2</sup>** Blühstreifen

Die Maßnahme ~~wird~~ **ist** durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### Fledermäuse

Im Plangebiet gibt es kaum Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Spalten an der bestehenden Umspannstation im Plangebiet bieten höchstens einer Zwergfledermaus Quartier. Im Vorfeld eines Abrisses außerhalb des Winterhalbjahres ist das Gebäude durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

#### Zauneidechsen

Im Plangebiet konnten im Rahmen der Untersuchung keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Aufgrund der ungeeigneten Strukturen im Plangebiet können Zauneidechsen deshalb ausgeschlossen werden.

### **8.3 Biotopschutz**

Durch die Planung ist das Offenlandbiotop „Feldgehölz südöstlich von Fürfeld“ Nr. 167201250709 betroffen. Da es nicht erhalten werden kann, ist durch die Stadt ein Antrag auf Ausnahme zu stellen und ein vollständiger Ausgleich im Verhältnis 1:1,5 des Biotops an anderer Stelle erforderlich. Nach Erteilung der Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde sind für den Verlust von 640 m<sup>2</sup> Feldgehölz Ersatzpflanzungen im Umfang von 950 m<sup>2</sup> an anderer Stelle herzustellen.

Die Maßnahme wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### **8.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Um Überflutungen durch von Südwesten einströmendes Außengebietswasser bei Starkregenereignissen im Plangebiet zu vermeiden, ist im südlichen Bereich ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des Außengebietswassers ~~und des im Gebiet anfallenden Regenwassers~~ in ein Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich geplant. Die anschließende Ableitung erfolgt ~~gedrosselt~~ in den westlich gelegenen Benzgraben.

Für den Fall von Überflutungen durch Starkregenereignisse im Plangebiet selbst wurden die Tiefpunkte des Straßenkörpers so gesetzt, dass der oberflächige Abfluss der Wassermengen möglichst schadlos in Richtung Regenrückhaltebecken bzw. Vorflut abgeleitet wird. Zu diesem Zweck wird im südwestlichen Plangebiet eine 10 m breite Abflussfläche für Starkregenereignisse festgesetzt. Diese kann als private Grünfläche genutzt werden – sofern durch die Nutzung der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

## 8.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Kartierung des Landesamts für Denkmalpflege im Bereich mehrerer archäologischer Denkmäler:

- Nr. 2M: „(Abgegangene) Schlossgartenummauerung“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Nr. 3M: „Abgegangene Wasserleitung“ (archäologischer Prüffall)
- Nr. 8: „Neolithische Siedlungen“ (Kulturdenkmal gem.§ 2 DSchG)

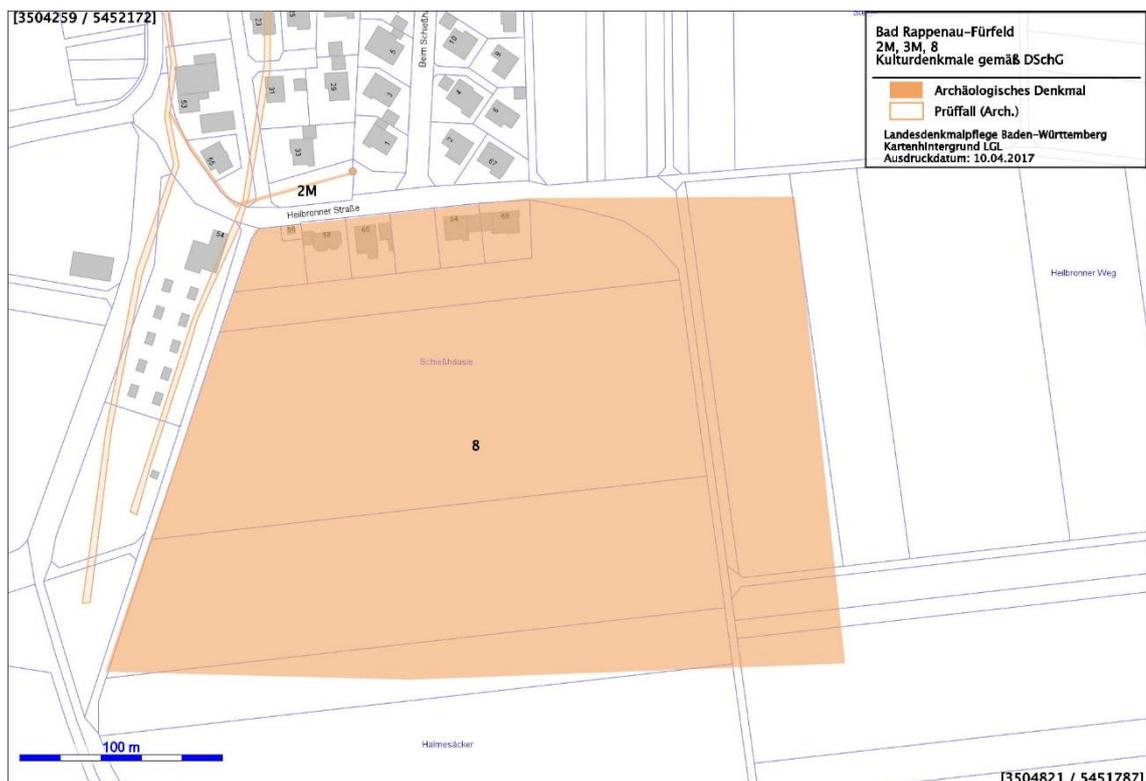


Abb. 4: Kulturdenkmale gemäß DSchG (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals Nr. 8 „Neolithische Siedlungen“. Begehungen des Geländes haben umfangreiches Fundmaterial der Jungsteinzeit erbracht und in Luftaufnahmen sind sehr deutlich und in großer Dichte Befunde zu erkennen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit zahlreichen archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen – zu rechnen.

Weiterhin werden durch die Planung das Kulturdenkmal „(Abgegangene) Schlossgartenummauerung“ (Nr. 2M), die in Teilen heute noch als obertägig sichtbar erhaltener

Bestand existiert, sowie der archäologische Prüffall „Abgegangene Wasserleitung“ (Nr. 3M) berührt.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurden frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (LAD) durchgeführt. Zweck dieser Voruntersuchungen war es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Mit umfassenden archäologischen Grabungen wurde bereits begonnen. Aus witterungstechnischen Gründen werden diese im Frühjahr 2024 fortgesetzt. Nach Abschluss der Grabungen kann das Gebiet für eine zukünftige Bebauung freigegeben werden.

## 8.6 Geräuschimmissionen

Aufgrund der nahen Lage zum Kleintierzuchtverein mit seinen etwa 10 Ställen mit Freigehege für Hühner, Gänse und Hasen kommt es im Plangebiet zu Geräuschimmissionen durch Tiergeräusche.

Durch das Ingenieurbüro rw bauphysik wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Das Fachgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Zur Tageszeit wird der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) im Plangebiet weitgehend eingehalten. Lediglich im Bereich des nordwestlichsten Baufeldes wird der Richtwert aufgrund der Tiergeräusche in den Freigehegen überschritten. Der zulässige Maximalpegel in Höhe von 85 dB(A) wird zur Tageszeit im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Zur lautesten vollen Nachtstunde (22 – 6 Uhr) ist jedoch in der Hälfte des geplanten Wohngebiets mit deutlichen Richtwertüberschreitungen zu rechnen, wenn sich die Tiere in den Freigehegen aufhalten. Der zulässige Richtwert in Höhe von 40 dB(A) wird in der westlichen Hälfte des Plangebiets überschritten. Am westlichen Rand des Plangebiets beträgt die Überschreitung 12 dB(A). Auch der zulässige Maximalpegel in Höhe von 60 dB(A) wird bis zur Mitte des Plangebiets deutlich überschritten.
- Um das Wohngebiet vor einer störenden Geräuschbelastung durch die Tiere der benachbarten Kleinzüchter zu schützen, sind Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Da sich das Problem der Lärmbelastung mit baulichen Schallschutzvorkehrung nicht lösen lässt, wird empfohlen, dafür zu sorgen, dass sich die Tiere zur Nachtzeit zwischen 22 – 6 Uhr innerhalb der Ställe aufhalten. Bei einem Aufenthalt der Tiere innerhalb der massiv errichteten Ställe ist im geplanten Wohngebiet eine mind. 15 dB geringere Geräuschbelastung zu erwarten, womit der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) und der zulässige Maximalpegel von 60 dB(A) eingehalten werden würden. Ein Freigang in die Freigehege vor 6 Uhr morgens muss unterbunden werden. Es wird empfohlen, mit dem Kleintierzuchtverein eine entsprechende (vertragliche) Regelung zu treffen.

Mit dieser Maßnahme wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Realisierung des Wohngebietes möglich. **Dazu ist zur nächtlichen Unterbringung der Gänse ist die Errichtung eines zusätzlichen Stalls in ausreichender Größe erforderlich. Die Stadt unterstützt den Kleintierzuchtverein dabei.**

Ein entsprechender Vertrag wird noch vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Kleintierzuchtverein abgeschlossen.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis **Mitte 2024** abgeschlossen werden und die Erschließung ab **2025** nach Bedarf erfolgen.

### 9.2 Bodenordnung

Die Bodenordnung soll über eine gesetzliche Umlegung erfolgen.

Aufgestellt:  
Bad Rappenau, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**