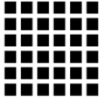




Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan „In der Au“,
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Wollenberg

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Der am nord-westlichen Rand der Kernstadt liegenden Ortsteil Wollenberg ist städtebaulich geprägt durch die historisch gewachsenen Ortsmitte und die sich hieran anschließenden neuen Wohnbaugebiete. Diese wurden ab dem Jahr 1963 bis Mitte der 80-er Jahre planerisch entwickelt und aufgesiedelt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Au“ ist es, auf einer topographisch hierfür geeigneten Fläche, einem aus dem Ort stammenden Gewerbebetrieb aus dem Garten- und Landschaftsbau die Möglichkeit einzuräumen, seinen Betrieb durch eine Standortverlagerung bedarfsgerecht zu erweitern. Dieser hat derzeit seine Gerätschaften an verschiedenen Standorten untergebracht, welches zu unwirtschaftlichen Betriebsabläufen und damit langfristig zu einer Gefährdung der Konkurrenzfähigkeit führen wird.

Der in Wollenberg ansässige Familienbetrieb besteht seit mehreren Generationen und ist auch hinsichtlich seines Kundenstammes ortsgebunden.

Die Fläche liegt derzeit noch in der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes „Wollenbachtal“.

Andere, für einen solchen Betrieb denkbare Standorte stehen im Ortsteil Wollenberg gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes nicht zur Verfügung, so dass die Stadt Bad Rappenau parallel zu diesem Verfahren beim Landkreis Heilbronn einen „Antrag auf Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet“ gestellt hat.

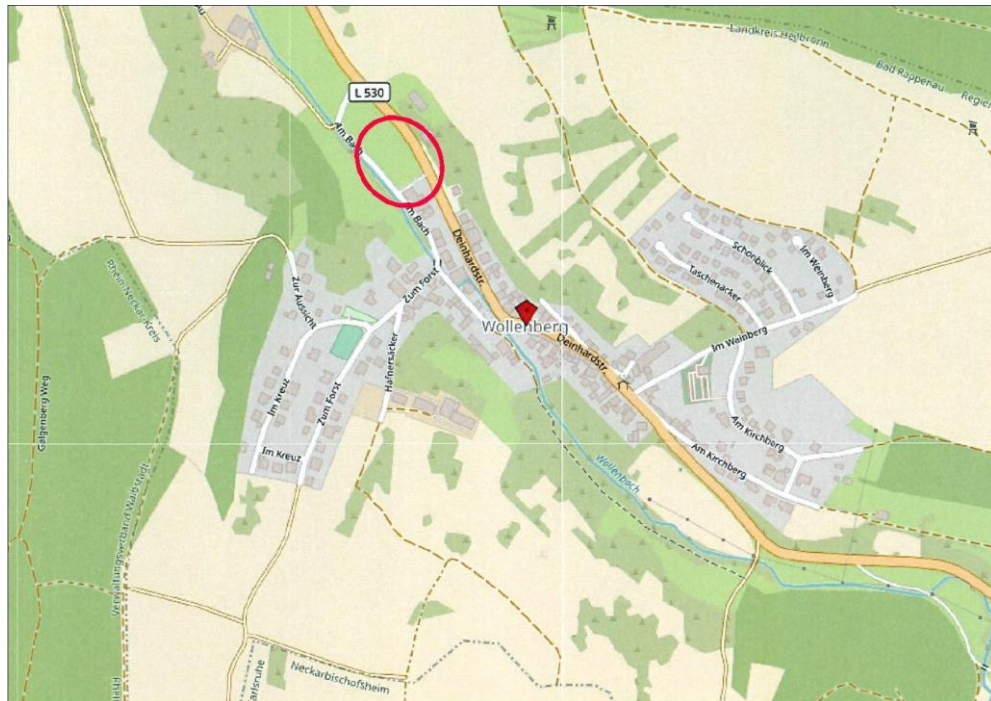
Mit dem dargelegten Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bad Rappenau, die ihrer Auffassung nach einzige, hierfür geeignete Fläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „In der Au“ aufzustellen.

II. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen des Ortsteiles Wollenberg.

Es wird im Süd-Westen durch den „Wollenbach“, im Süd-Osten durch das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 270, sowie im Nord-Osten durch die L 530 begrenzt.

Im Nord-Westen bildet das nach wie vor landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 282 die Grenze des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der überplanten Fläche

Die überplante Fläche ist als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



III. Rechtliche Grundlagen

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

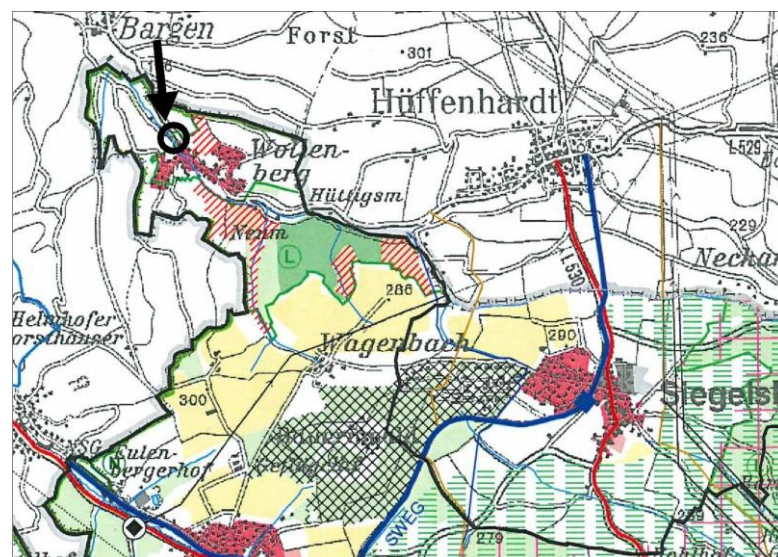
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, mit der nachfolgend skizzierten Abgrenzung fortgeschrieben.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau mit der Abgrenzung der in der vorbereitenden Bauleitplanung geplanten Darstellung

Regionalplanerische Belange

Die Raumnutzungskarte des „Regionalplan Heilbronn – Franken 2020“ weist für das Plangebiet keine regionalplanerischen Restriktionen auf.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des „Regionalplan Heilbronn – Franken 2020“

Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Landkreis Heilbronn hat als Untere Naturschutzbehörde am 13.11.1980 das Landschaftsschutzgebiet „Wollenbachtal“ entsprechend dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan verordnet.

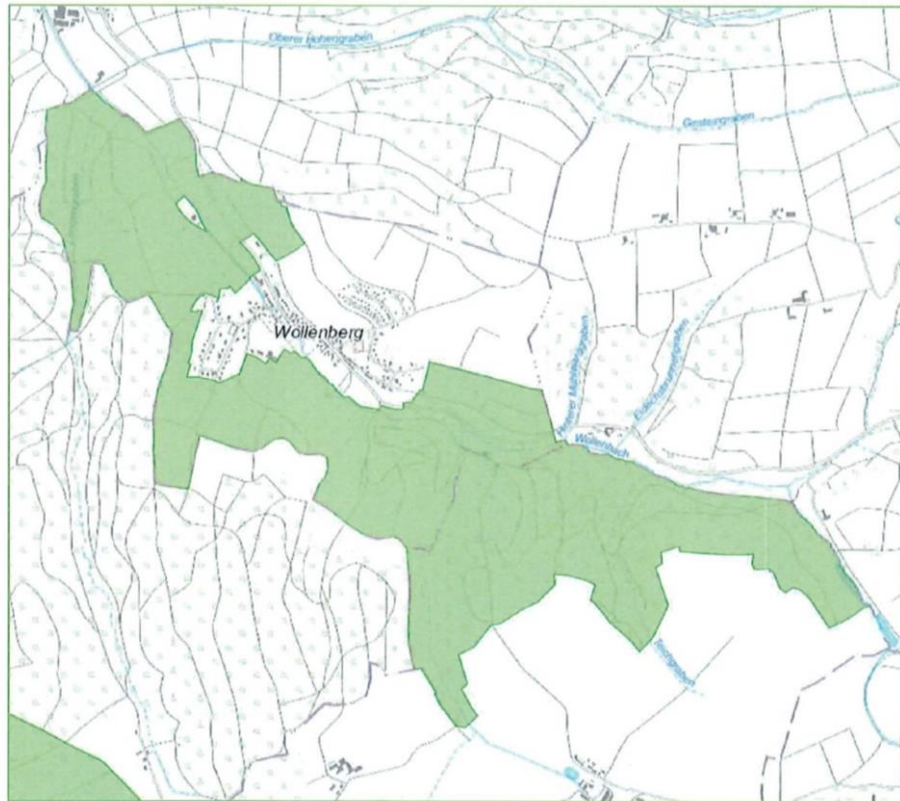


Abbildung des Landschaftsschutzgebietes „Wollenbachtal“

Das 208 ha große Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit einer Fläche von 129,23 ha auf der Gemarkung Wollenberg. Nur die Ortslage und mehrere Gewanne nördlich und östlich wurden von dieser Ausweisung ausgenommen.

Wesentlicher Schutzzweck sind die Sicherung eines vielgestaltigen Landschaftsbildes mit Wäldern, Ufer- und Feldgehölzen sowie die Erhaltung naturnaher Trockenhänge und Feuchtbiotope.

Der Bebauungsplan liegt mit etwa Dreivierteln seines Geltungsbereiches innerhalb dieser, als „Landschaftsschutzgebiet“ ausgewiesenen Fläche. Damit verstößt das Vorhaben derzeit formal gegen die geltende Landschaftsschutzverordnung. Die Stadt Bad Rappenau wird, gemäß einer stattgefundenen Vorabstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn, einen Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzverordnung stellen. Dieses Verfahren wird parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen.



Abbildung vorhandener Schutzgebiete (Quelle : Daten und Kartendienst LUBW)

Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Au“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt, den Siedlungsbereich am nord-westlichen Ortsrand von Wollenberg, aufgrund des Bedarfes mit der oben aufgeführten Zielsetzung, behutsam zu erweitern.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich somit hinsichtlich der Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, aber auch hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubaturen und der Eingrünung des Plangebietes, an den vor Ort vorhandenen Rahmenbedingungen und der Zielsetzung, dass die geplante Siedlungserweiterung sich an der angrenzenden städtebaulichen Struktur orientieren und sich in das Landschaftsbild einfügen muss.

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke Nr. 271 und Nr. 272, entsprechend der Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, als „gemischte Baufläche“ gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Hier soll, analog der südlich angrenzenden vorhandenen Nutzungen, neben der gewerblichen Tätigkeit auch eine Wohnnutzung zugelassen werden, so dass eine ausgeglichene Mischung der Hauptnutzungsarten „Wohnen und Gewerbe“ entsteht.

Erklärtes Ziel der Stadt Bad Rappenau ist es, auf diesen Flächen eine Durchmischung analog des an den Geltungsbereich angrenzenden baulichen Bestandes zu erreichen.

Die unmittelbar nord-westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplan-Aufstellung als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Die auf diesen Flächen zukünftig zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf die Erschließung und möglichen Immissionskonflikte, aber auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, deutlich eingeschränkt. Ausgeschlossen werden in diesem Sinne selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Speditionsbetriebe bzw. Betriebe, die sich mit der Verarbeitung von Kies und Schotter beschäftigen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden, auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten, Betriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Letztverbraucher sowie die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Für letztere Einrichtungen stehen im Stadtgebiet geeignetere Standorte zur Verfügung. Durch diese Einschränkungen sollen unvertretbar hohe Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Traiding-Down-Effekte für die neu ausgewiesenen Bauflächen sowie für die hieran angrenzenden Bestandsgebiete vermieden werden.

Für eine Wohnnutzung stehen im Ortsteil Wollenberg sowohl in bestehenden Baugebieten, als auch gemäß der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, geeignetere Bestands- bzw. Planungsflächen zur Verfügung. Mit diesem Hintergrund beschränkt der Bebauungsplan die in dem Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung, indem je gebildetem Grundstück nur eine Wohnung zugelassen wird.

Das ausgewiesene „Gewerbegebiet“ soll zukünftig den Nutzungen vorbehalten sein, die sich anderenorts nicht in die Landschafts- und Siedlungsstruktur einfügen und aufgrund ihrer Tätigkeit dort auch nicht angesiedelt werden können.

2. Verkehrserschließung

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen an der L 530, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die zulässige Bebauung rückt gemäß den getroffenen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen, aber auch zur Einhaltung des Anbauverbotes lt. dem Straßengesetz für Baden-Württemberg, vom Fahrbahnrand der klassifizierten Straße deutlich ab.

Durch die Ausweisung eines Verbotes der Ein- und Ausfahrt von der Kreisstraße bzw. die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird deutlich gemacht, dass eine Zufahrt von der L 530 auf die ausgewiesenen Bauflächen nicht erwünscht und auch nicht genehmigungsfähig ist (Ausnahme gemäß der derzeitigen Bestandssituation : Flurstück Nr. 271).

Die Erschließung des ausgewiesenen „Mischgebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“ erfolgt mit diesem Hintergrund von der im Süd-Westen des Geltungsbereiches vorhandenen Gemeindestraße „Am Bach“. Diese wird, unter Berücksichtigung des vorhandenen Abstandes zum „Wollenbach“, mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut. Darüber hinaus soll sie, zur Vermeidung einer Gefährdung von Fußgängern, einen 2,10 m breiten, einseitig angelegten Gehweg erhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das in dem Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits an der Forderung des Baugesetzbuches, mit den ausgewiesenen und in Anspruch genommenen Flächen sparsam und wirtschaftlich umzugehen, andererseits soll der neu gebildete Siedlungsansatz den aus der Ortsrandlage gegebenen Anforderungen gerecht werden. Dabei ist es ein städtebauliches Ziel, dass die Neubebauung als eine Weiterentwicklung des bisherigen Siedlungsrandes als solche erkennbar ist und sich somit dem Landschaftsbild unterordnet.

Mit diesem Hintergrund werden die nicht zu überschreitenden Grundflächenzahlen für das „Mischgebiet“ mit einem Wert von 0,5, für das „Gewerbegebiet“ mit einem Wert von 0,8 festgesetzt.

Die Vorgabe nicht zu überschreitender Trauf- und Gebäudehöhen verhindert das Entstehen zu hoch in Erscheinung tretender Gebäudekubaturen. Die Festsetzung trägt, zusammen mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen, dazu bei, eine Einbindung des neu geschaffenen Siedlungsrandes in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

4. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Bebauung soll, in Anlehnung an die historisch gewachsene Siedlungsstruktur, entlang der Straße „Am Bach“ raumwirksam werden.

Mit diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan der einzuhaltende Mindestabstand zu dieser, die zukünftigen Bauflächen erschließenden Straße mit einem Mindestmaß von 2,50 m festgesetzt.

Zum Fahrbahnrand der „Deinhardstraße“ (L 530) muss die zukünftige Bebauung gemäß dem Straßengesetz von Baden-Württemberg einen Mindestabstand von 20,00 m einhalten.

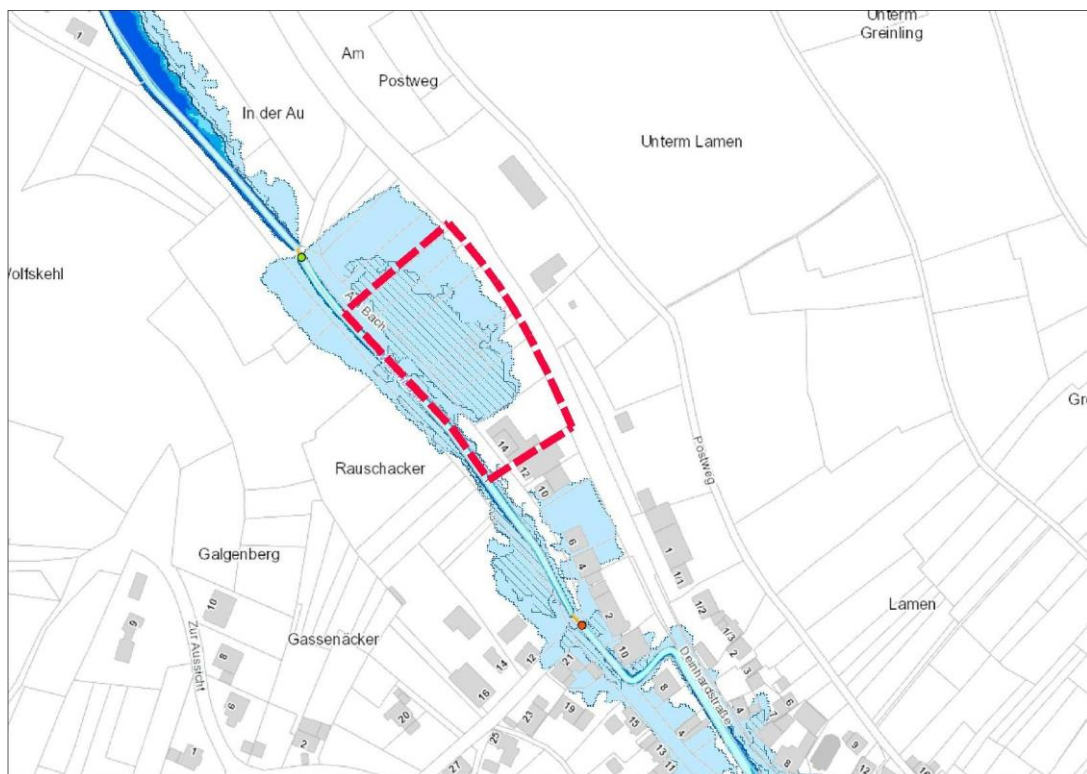
Unter diesem Gesichtspunkt wird im Bebauungsplan die Lage der nord-östlichen Baugrenze festgesetzt und die Abstandsfläche zur klassifizierten Straße als ein von jeglicher Bebauung freizuhaltender Bereich gekennzeichnet.

5. Bauweise

Unter Berücksichtigung aller städtebaulich zu betrachtenden Belange, wird im Bebauungsplan die „offene Bauweise“ festgesetzt. Damit sind gemäß dem § 22 BauNVO im Plangebiet zukünftig Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50,00 m zulässig.

V. Belange des Hochwasserschutzes

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg in einem vor einem „HQ_{extrem}“-Ereignis geschützten Bereich. Den Grundstückseigentümern wird dennoch angeraten, sich auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen gegen Schäden durch auftretendes Druckwasser zu schützen.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

VI. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Zu diesem Zweck wird in der Erschließungsstraße „Am Bach“ ein Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal zur Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den „Wollenbach“ verlegt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, elektrischem Strom sowie mit den erforderlichen Telekommunikationslinien erfolgt in Erweiterung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Versorgungsleitungen.

Für den das Plangebiet querenden Schmutzwasserkanal (Eiprofil 500/750 cm) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Rappenau in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

VII. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

Durch die Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Mit dieser Zielsetzung wird im Plangebiet die Errichtung von Photovoltaikanlagen verbindlich festgesetzt.

Es wird die Vorgabe formuliert, dass die **Dachflächen der Hauptgebäude mit einem Flächenanteil von 50 % mit Photovoltaikmodulen** zu belegen sind.

Diese Vorgabe gilt auch für Flächendächer und flach geneigte Dachflächen (bis zu einer Dachneigung von 5°), d. h. auch für die Flächen, die gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes verbindlich zu begrünen sind.

VIII. Ausweisung einer privaten Grünfläche, versehen mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Aufgrund der Ortsrandlage in der Talaue ist es ein besonderes Anliegen im Sinne des Arten- und Naturschutzes sowie des Landschaftsbildes, den neuen Siedlungsansatz durch eine umfangreiche Bepflanzung einzugrünen. Zur Verdeutlichung, dass auf diesen, 5,00 m breiten Grundstücksteilen keinerlei Bebauung und Versiegelung stattfinden darf, werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15. BauGB als „private Grünflächen“ ausgewiesen und ein „Pflanzgebot“ ausgesprochen. Gemäß der formulierten Vorgabe sind auf diesen Flächen geschlossene Hecken- und Strauchstrukturen mit gebietsheimischen Gehölzen anzupflanzen, diese dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Vorgabe dient der Eingrünung des Plangebietes und wirkt dem Aufheizen versiegelter Flächen entgegen.

Darüber hinaus ist auf den Flächen des Geltungsbereiches je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimsicher, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei einem Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die auf der ausgewiesenen „private Grünfläche“ versetzten Einzelbäume und die bereits vorhandenen bzw. neu anzupflanzenden Bäume entlang der L 530 werden angerechnet. Demnach sind gemäß der formulierten Festsetzung auf der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche insgesamt 14, auf der Mischgebietsfläche 9 Bäume anzupflanzen.

Die erforderlichen Abstände gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

IX. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1 BauGB und § 21 BNatSchG sind die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verpflichtet, die sich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Hierzu dienen die nachfolgend dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft :

1. Dachbegrünung

Zu begrünen sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5°. Diese formulierte „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der Natur“ gilt sowohl für die Haupt-, als auch für die Nebengebäude.

Durch die formulierte Festsetzung werden Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, negativen Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundfläche auf die Funktionen des Bodens, wie beispielsweise die als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Pflanzenstandort, entgegenzusteuern.

Die auf den Dachflächen vorzunehmende Bepflanzung wird sich darüber hinaus zu einem Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten, entwickeln.

2. Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen, Ausschluss von „Schottergärten“

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für eine Flächenbefestigung dient der lebenswichtigen Ressource „Wasser“. Sie soll durch einen geringen Abflussbeiwert der ausgebildeten Oberfläche das Entstehen von Hochwasserspitzen reduzieren.

Darüber hinaus werden die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Der Bebauungsplan schließt das Anlegen sogenannter „Schottergärten“ gemäß der Ziffer 4.4. der Schriftlichen Festsetzungen aus. Hierdurch soll vermieden werden, dass begrünte Freiflächen wegfallen und dadurch die Artenvielfalt, insbesondere für die Insekten, eingeschränkt wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit Steinen ausgelegte Flächen sich unter der Sonneneinstrahlung stark aufheizen und die Wärme bis in die Abendstunden hinein speichern.

Die Minimierung der durch Pflanzen entstehenden Verdunstungseffekte reduziert die Luftfeuchtigkeit und deren kühlende Wirkung. Entsprechend ausgebildete Freiflächen führen somit insgesamt lokal zu einer verstärkten Hitze und Trockenheit in den Sommermonaten. Die getroffene Festsetzung soll dazu beitragen, einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken.

3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Lichtquellen können schädliche Auswirkungen für Insekten haben. Mit diesem Hintergrund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Au“ nur „insektenfreundliche“ Außen- und Werbebeleuchtungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zugelassen. Diese zeichnen sich durch Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Eine Dauerbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet ist unzulässig.

Die Festsetzung dient einer Verminderung der entstehenden Störwirkung für Tiere, und hier insbesondere für Insekten, aber auch für den Menschen und das Landschaftsbild. Die getroffene Festsetzung hat eine besondere Bedeutung aufgrund der Lage des Plangebietes in der Talaue des „Wollenbach“ und der unmittelbaren Nähe zum Gewässer.

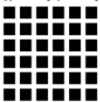
X. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Au“ umfasst eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 7.500 m².

Diese setzt sich gemäß den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes wie folgt zusammen :

▪ Mischgebiet	2.250 m ²
▪ eingeschränktes Gewerbegebiet	3.350 m ²
▪ private Grünflächen	680 m ²
▪ öffentliche Verkehrsfläche	1.230 m ²

Aufgestellt : Sinsheim, 31.05.2021/06.07.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Architekt