Anlage 1

Große Kreisstadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Kühäcker III“

Gemarkung Fürfeld

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 10.11.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

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

INHALT

1.	**Anlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	**Verfahren**	**1**
3.	**Plangebiet**	**1**
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	**Übergeordnete Planungen**	**4**
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	**Plankonzept**	**6**
5.1	Plandaten	9
6.	**Planinhalte**	**9**
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	**Auswirkungen der Planung**	**13**
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Umgang mit Bodenaushub	15
7.5	Immissionen	15
7.6	Verkehr	15
8.	**Angaben zur Planverwirklichung**	**16**
8.1	Zeitplan	16

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Mit Aufgabe des Betriebs der Gärtnerei Reischle im Stadtteil Fürfeld in Bad Rappenau soll das großflächige Areal nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Stadt plant hierbei eine Ausdehnung des im Osten bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebiets. Zudem sollen im Südosten bestehende gewerbliche und gemischte Nutzungen in die Planung miteinbezogen und durch den Bebauungsplan gesichert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll vorrangig der gewerbliche Sektor der Stadt Bad Rappenau gestärkt werden. Die Planung dient der Bereitstellung von Gewerbebauflächen sowie Flächen für Mischbebauung. Neben der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ist somit auch die Schaffung von Wohnraum Ziel der Planung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

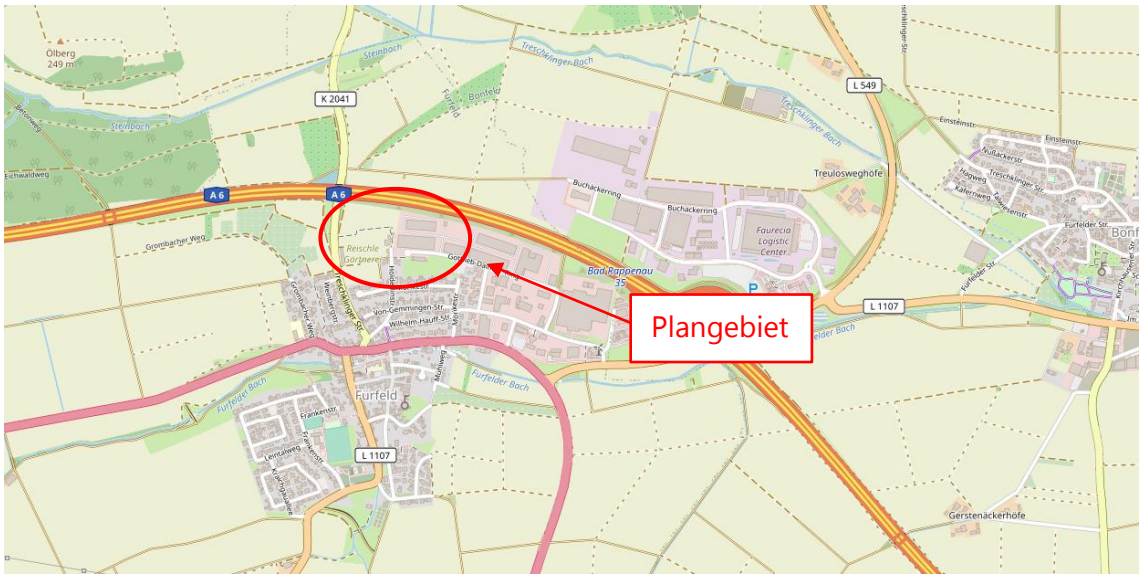


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributers, openstreetmap.org/copyright, 08.09.2023)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Fürfeld, rund 4 km südwestlich von Bad Rappenau.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,25 ha.

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden an die dort verlaufende Autobahn A6 und im Westen an die dort verlaufende Kreisstraße K 2041. Im Süden grenzt es an die Wohngebiete Schrot II bzw. III und im Osten an das Misch- und Gewerbegebiet Kühäcker.

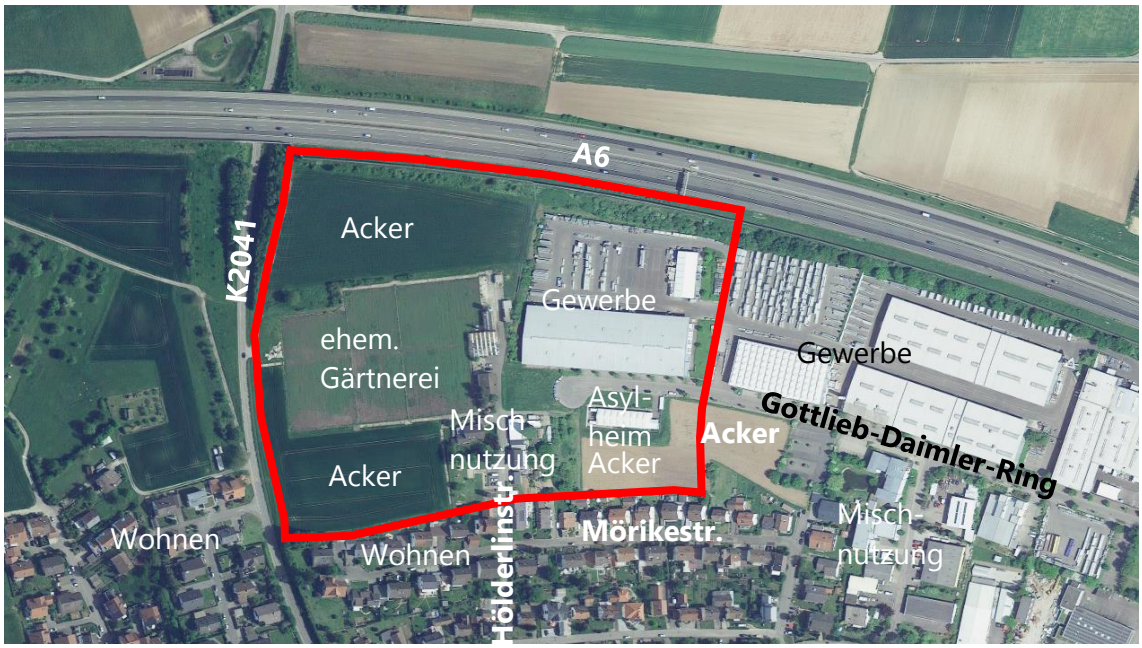


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth, 20.09.2023)

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einem am westlichen Rand verlaufenden Wirtschaftsweg, der westlich mittig an die K 2041 anknüpft. Nördlich säumen Gehölzstrukturen die Ackerfläche. Südlich befindet sich ein aufgegebenes Gärtnereigelände mit brachgefallenen Flächen, verbleibenden Gewächshäusern, Garagen und einem Wohnhaus.

Im Süden schließt sich eine weitere Ackerfläche an. Im südlichen zentralen Bereich verläuft die Hölderlinstraße nach Norden in Richtung Gärtnereigelände. Entlang der Hölderlinstraße befindet eine Ansammlung aus Wohnhäusern und gewerblich genutzten Hallen, Gartenland und einem Kinderspielplatz.

Im Südwesten befindet sich eine weitere Ackerfläche. In Richtung Norden schließen sich eine Asylunterkunft, der Gottlieb-Daimler-Ring, der das Gewerbegebiet erschließt und ein Teil des Betriebsgeländes eines Zeltbauunternehmens an. Nördlich des Betriebsgeländes verläuft ebenfalls ein Gehölzstreifen.

Abb. 3: links: Gottlieb-Daimler-Ring mit Gewerbe – Blick nach Westen
rechts: Ackerfläche nördlich der ehem. Gärtnerei – Blick nach Nordwesten

Abb. 4: links: Mischnutzung in der Hölderlinstraße – Blick nach Süden
rechts: Rückseite westich der Hölderlinstraße Ackerfläche und Wohnbebauung – Blick nach Süden

Topographie

Das Plangebiet fällt überwiegend sanft mit einem mittleren Gefälle von ca. 3 % in Richtung Osten ab. Im Bereich der nordwestlichen Ackerfläche und der südöstlichen Ackerfläche beträgt das Gefälle ca. 6 %.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Gottlieb-Daimler-Ring von Osten und über die Hölderlinstraße von Süden erschlossen. Für die Landwirtschaft gibt es zusätzlich eine Zufahrt von Westen von der K 2041.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im süd-/östlichen Bereich an das Leitungsnetz (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) angebunden.

Im Gottlieb-Daimler-Ring verläuft ein Mischwasserkanal (DN 700) in Richtung Osten.

In der Hölderlinstraße verläuft ein Mischwasserkanal (DN 250) in Richtung Süden (Mörikestraße).

Außerhalb des Plangebietes verläuft vom Gottlieb-Daimler-Ring in Richtung Süden ein Regenwasserkanal (DN 800).

Altlastensituation

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich zum Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB und zum Teil in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Landesentwicklungsplan zählt die Große Kreisstadt Bad Rappenau zum Mittelbereich Heilbronn und liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart.

Gemäß Plansatz 3.1.2 (Ziel) soll sich die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

Gemäß Plansatz 3.3.4 (Grundsatz) sind durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

Mit der Ausweisung eines Mischgebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebiets unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet in Fürfeld mit direkter Nähe zur Autobahn A6 wird diesen Plansätzen Rechnung getragen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich zum Teil als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (Planung) dargestellt. Weitere Vorgaben oder Restriktionen liegen nicht vor.

Gemäß Plansatz 2.1.2 Absatz 2 (Grundsatz) soll die Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn ihre besonderen Chancen bezüglich Bevölkerung und Arbeiten weiterhin wahrnehmen und zugleich Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen. Dabei ist auf eine nachhaltige Entwicklung zu achten.

Die Planung dient der Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnungen. Durch das geplante Misch- und eingeschränkte Gewerbegebiet werden teilweise brachgefallene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

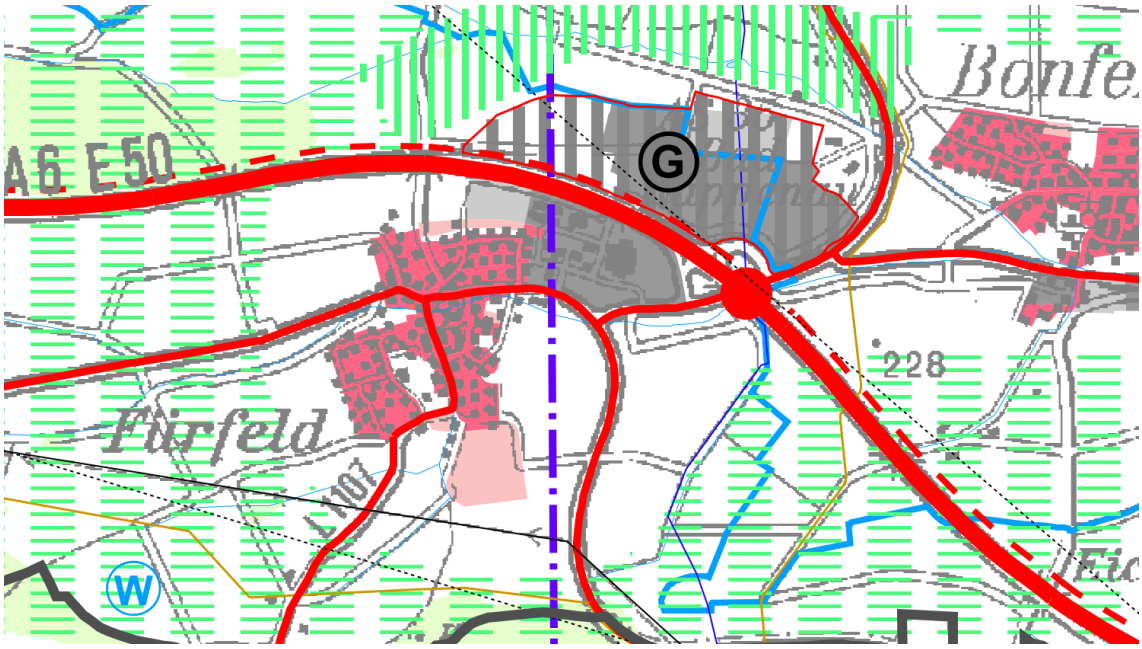


Abb. 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach ist das Plangebiet bereits als (geplante/bestehende) gewerbliche Baufläche und (geplante/bestehende) Mischbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Die Planung entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

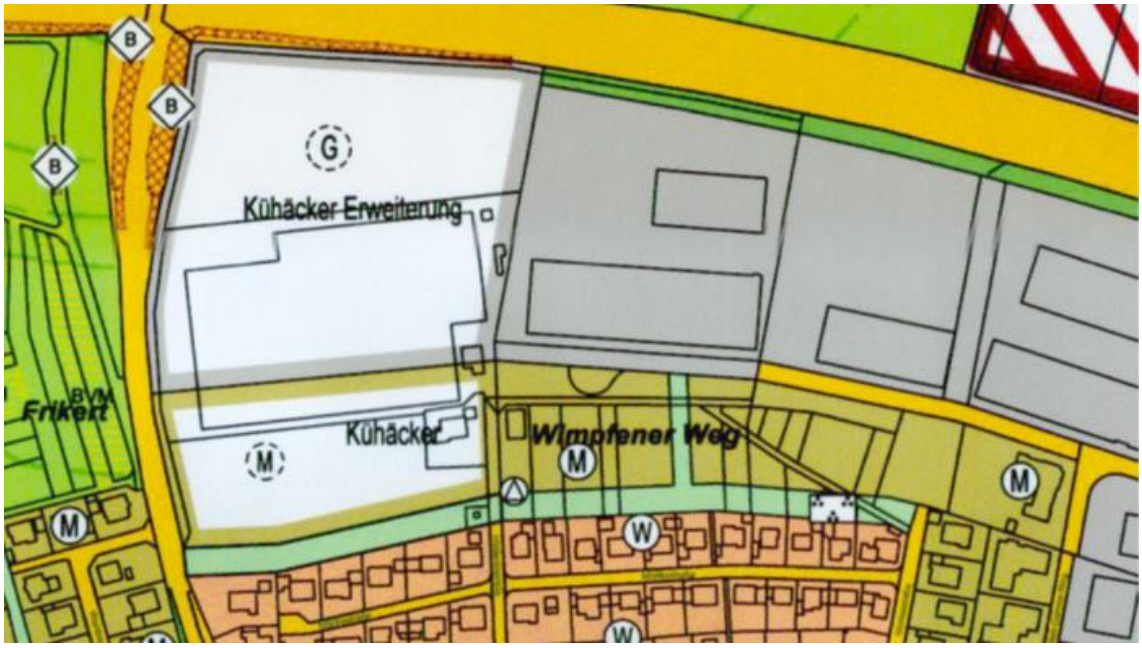


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bad Rappenau)

4.3 Schutzgebiete

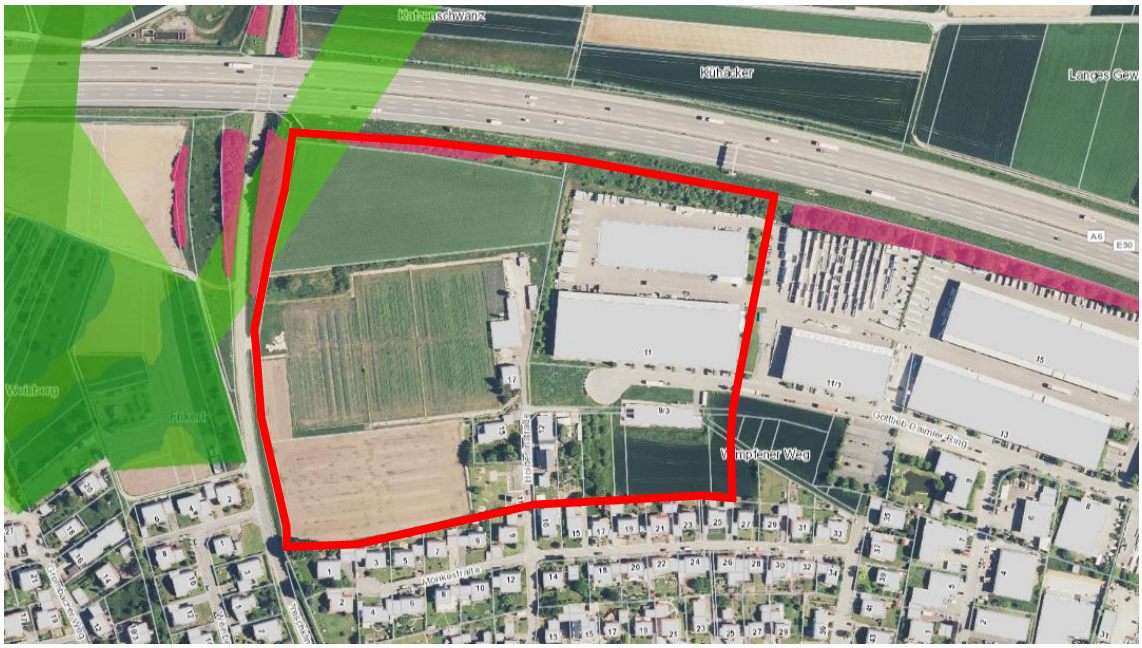


Abb. 7: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 29.09.2023)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 167201250178 „Feldhecke südl. Treschklingen“.

Biotopverbund

Der nordwestliche Randbereich wird durch den 500 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte durchquert.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets Nr. 125034 „WSG ZWECKVERBAND WVG MÜHLBACH (BBR ESELSBRUNNEN)“.

Es gelten die Bestimmungen der WSG-VO vom 21.10.1993.

5. Plankonzept

Nutzungen

Die Planung sieht eine Fortführung der östlich angrenzenden Nutzungsarten Misch- und Gewerbenutzung in Richtung Westen vor. Die Bebauung nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße im östlichen Plangebiet sowie entlang der Hölderlinstraße soll dabei erhalten bleiben. Für das brachgefallene Gärtnereigelände mit Wohnhaus ist ein Rückbau vorgesehen.

Das Mischgebiet soll als Puffer zwischen der im Süden angrenzenden bestehenden Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung im Norden dienen.

Die bestehende Trafostation im Süden wird durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche für die Stromversorgung gesichert.

Verkehrserschließung

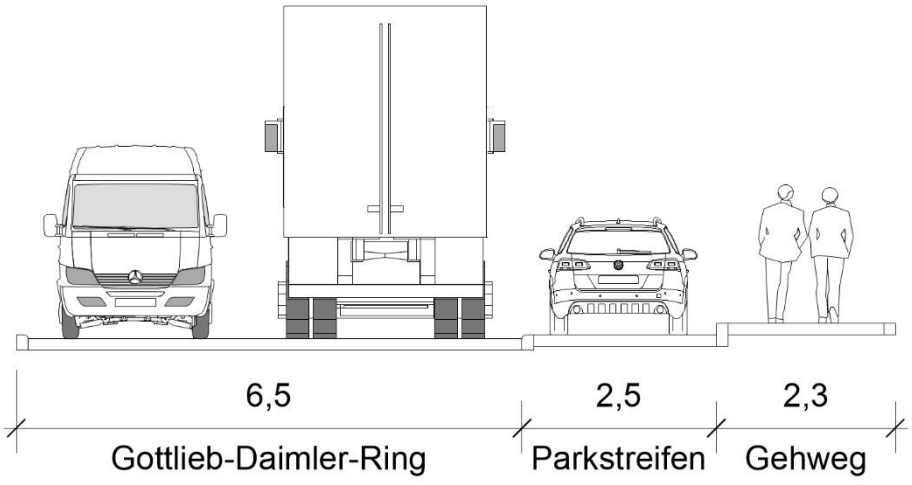
Zur Erschließung soll der bestehende Gottlieb-Daimler-Ring mit 6,5 m Bruttostraßenbreite nach Westen verlängert werden und dort an die K 2041 anknüpfen. Da eine Ausfahrt aus dem Plangebiet zur Vermeidung von Durchfahrtsverkehr im Ortskern nicht vorgesehen ist, ist im westlichen Bereich eine Wendeschleife für Lkw geplant, die gleichzeitig als Kreisverkehrsplatz dient. Mit einer nach Süden abgehenden Stichstraße wird das dort geplante Mischgebiet erschlossen.

Die zentral von Süden kommende Hölderlinstraße soll zukünftig in der Mitte des Plangebiets an den Gottlieb-Daimler-Ring anknüpfen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist Pkw-Parkplatz vorgesehen, der zusätzlich Parkraum für Mitarbeiter und Besucher des Misch- und Gewerbegebiets zur Verfügung stellt. Ergänzend ist für Pkw ein 2,5 m breiter Parkstreifen entlang der Gottlieb-Daimler-Straße vorgesehen, der nur im Bereich von Zufahrten unterbrochen werden soll.

Für Fußgänger ist im Bereich des Mischgebiets entlang des Gottlieb-Daimler-Rings, der Hölderlinstraße und der Planstraße 1 ein einseitiger Gehweg mit 2,3 m Breite vorgesehen, um ausreichend Bewegungsraum für Fußgänger zu gewährleisten. Da die Planung vom bereits teilweise hergestellten Gehweg (1,5 m Breite) und Parkstreifen (2,0 m Breite) im Bestand abweicht, ist im Rahmen der Ausführungsplanung ein entsprechender Verschwenk im Übergang zum Bestand vorzusehen. Im Bereich der Wendeanlage soll die großzügig gestaltete Gehwegfläche zudem der Unterbringung von Wertstoffcontainern dienen.

Skizze Querschnitt Straßenraum:



Grünflächen, Ein- und Durchgrünung

Der bestehende Spielplatz wird in seiner aktuellen Form als öffentliche Grünfläche erhalten.

Die Ein- und Durchgrünung im Plangebiet erfolgt durch private Grünflächen und die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Punktuelle Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken parallel zum Gottlieb-Daimler-Ring sollen zudem einen alleeartigen Charakter gewährleisten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsdiensten kann über eine Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem geplant. Dazu soll das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in einen geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden, der östlich des Plangebiets an den bestehenden, in Richtung Mörikestraße verlaufenden Regenwasserkanal anknüpft.

Das verbleibende Schmutz- bzw. Mischwasser wird in den Mischwasserkanal im Gottlieb-Daimler-Ring und ggf. auch in der Hölderlinstraße eingeleitet.

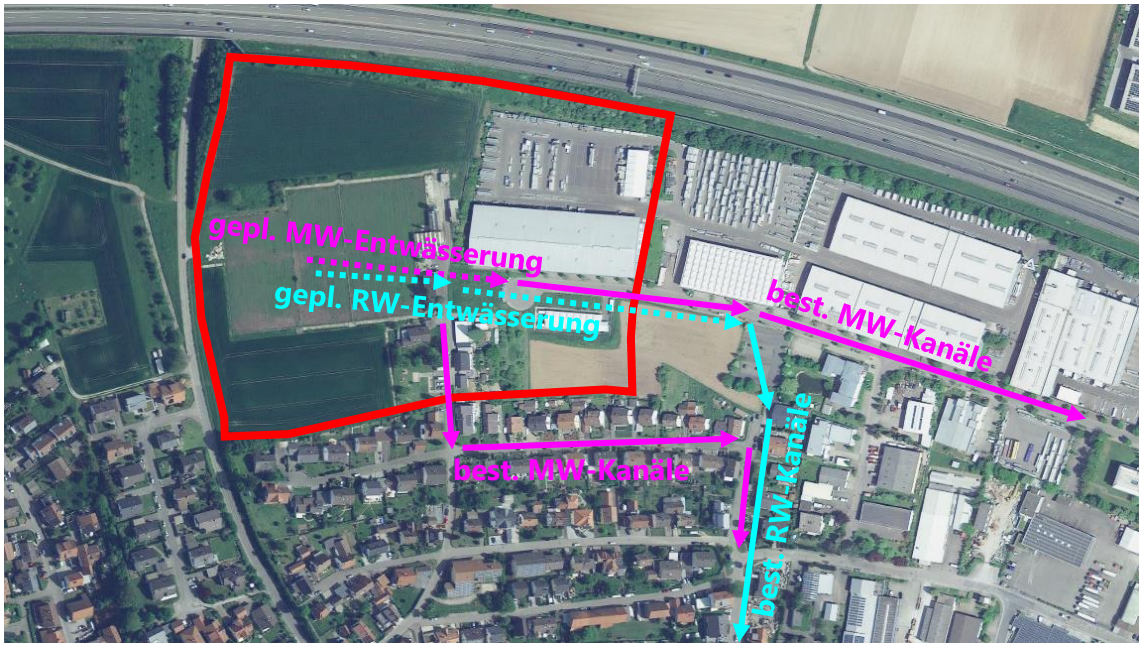


Abb. 8: Grundzüge der Entwässerung (Quelle: Google Earth, 29.09.2023 / eigene Darstellung)

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Stadtverwaltung zu prüfen.

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.

Erdmassenausgleich / -management

Im Rahmen der Vorhabenplanung wird ein Erdmassenausgleich weitestgehend durch Auf- und Abtrag innerhalb des Plangebiets angestrebt.

Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) sind dabei zu beachten.

5.1 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebiets		82.568 m²	
Nettobauland		66.192 m²	80,3 %
davon:	Mischgebiet	24.890 m²	30,2 %
	eingeschränktes Gewerbegebiet	41.302 m²	50,1 %
Verkehrsflächen		6.057 m²	7,3 %
davon:	Straßenfläche	3.637 m²	4,4 %
	Gehwege	1.098 m²	1,3 %
	Parkierung	514 m²	0,6 %
	Parkplatz	720 m²	0,9 %
	Verkehrsgrün	88 m²	0,1 %
Grünflächen		10.194 m²	12,3 %
davon:	Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	1.066 m²	1,3 %
	Privatgrün	9.128 m²	11,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen		125 m²	0,1 %

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die östlich angrenzenden Nutzungsarten des Bebauungsplans „Kühäcker“ werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Sinne einer gezielten Steuerung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden diese im Misch- und eingeschränktem Gewerbegebiet ausgeschlossen, um Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

Um die Gestaltqualität im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet zu wahren, werden Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, werden zudem Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet für unzulässig erklärt.

Im eingeschränkten Gewerbebiet werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten Betriebe und Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind, für unzulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet wird gemäß dem Orientierungswert (0,6 bzw. 0,8) für das jeweilige Baugebiet nach § 17 BauNVO festgesetzt. Mit der jeweils festgesetzten GRZ wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen gewährleistet.

Die Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhen (WH_{max} und GH_{max}) gewährleistet eine mindestens zweigeschossige Bauweise. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird zusätzlich eine Überschreitung der Wandhöhen um 3,5 m und somit eine mindestens dreigeschossige Bauweise für Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Diese Regelung ist dabei im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität in den Baugebieten sind Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,5 m durch technische Einrichtungen und Aufbauten nur zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zur Dachkante einhalten.

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

Im Mischgebiet wird zur flexiblen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung bis 150°m. Dadurch soll den typischen Anforderungen von bspw. größeren Gewerbehallen entsprochen werden.

Zwecks flexibler Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen definiert.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird unter Berücksichtigung der südlich bestehenden Bebauung und zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens auf max. vier Wohneinheiten begrenzt.

Verkehrsflächen

Das verkehrliche Konzept der Straßenraumaufteilung wurde als unverbindliche Richtlinie für die Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird die Möglichkeit einer Unterbrechung der Parkstreifen für Grundstückszufahrten ermöglicht.

Eine Beschränkung der Zufahrtsbreite auf maximal 10 m erfolgt, um Zu- und Abfahrtsverkehr auf einen Bereich des jeweiligen Grundstücks zu konzentrieren.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zur Vermeidung von Gefahrensituationen.

Versorgungsflächen

Zur Sicherung der bestehenden Umspannstation wird eine Versorgungsfläche zur Stromversorgung festgesetzt.

Grünflächen

Zur Sicherung des bestehenden Spielplatzes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Um eine umfassende randliche Gebietseingrünung zu gewährleisten und zusätzliche unversiegelte Flächen im Gebiet zu sichern, werden in den Randbereichen der Baugebiete private Grünflächen festgesetzt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen zur Reduzierung der Versiegelung und des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, um Schwermetalleinträge in das Grundwasser zu vermeiden.
- Zwingende Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern zur Verbesserung des Kleinklimas und Retention von Niederschlagswasser.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere.
- Getrennte Regenwasserableitung zur direkten Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets werden auf den Baugrundstücken Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Pflanzgebote konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die festgesetzten privaten Grünflächen in den Randbereichen.

Zur Durchgrünung des Straßenraums werden auf den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken Baumstandorte für Einzelpflanzungen festgelegt.

Pflanzbindungen werden für erhaltenswerte Einzelbäume im südlichen Plangebiet sowie Gehölzstrukturen und ein Biotop im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden ausschließlich Flach-, Pult- und Satteldächer zugelassen.

Die Dachneigung wird dabei für Flach- und Pultdächer auf 0-15° begrenzt. Die Vorgaben ermöglichen eine unkomplizierte Umsetzung der zwingenden Dachbegrünung und gewährleisten eine zeitgemäße Gestaltung der Dachlandschaft.

Für Satteldächer werden Dachneigungen von 15-30° festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Zur Gewährleistung einer angemessenen Gestaltqualität im Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur Hecken, mit Hecken hinterpflanzter Maschendraht- oder Gitterzäune und Mauern bis maximal 2 m Höhe zulässig.

Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem mittlerweile deutlich gestiegenen Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 45 m² auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation werden Vorgaben zur Rückhaltung und gedrosselter Einleitung von Niederschlagswasser gemacht.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet

- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Hierfür wurde im Frühjahr und Sommer 2023 im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrags im Geltungsbereich und soweit erforderlich auch das Umfeld einbeziehend eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten und Biotope), Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wird ermittelt, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen entstehen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind. Trotz der zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die ehemalige Gärtnereinutzung und vormaligen Bebauung ist zu erwarten, dass hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und auch hinsichtlich des Landschaftsbilds Eingriffe entstehen.

Im Grünordnerischen Beitrag und Umweltbericht werden auch die Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einschließlich geschützter Biotope und nach § 33a geschützter Streuobstbestände, auf Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund und auf Schutzgebiete nach Wasserrecht bewertet.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der künftig zulässigen bzw. über das bisherige Maß zulässigen Eingriffe festgelegt. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + 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.

Zusammenfassung der vorläufigen Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Aufhängen von Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter
- Anlegen eines Blüh- und Schwarzbrachestreifens in der Feldflur

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich Amphibien nicht zu erwarten.

Reptilien

Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet konnte im Rahmen der Begehungen durch den Fachgutachter insbesondere in den nordwestlichen Bereichen des Plangebiets nachgewiesen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Vergrämungs- und Umsetz- oder Umsiedelungsmaßnahmen sowie das Anlegen eines Ersatzhabitats oder eine Aufwertung und Ergänzung einer bestehenden Lebensstätte im Umfeld erforderlich.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet wurde zwar in der Vergangenheit nachgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand ist jedoch nicht zu erwarten, dass Wochenstubenquartiere, größere Männchenquartiere oder Winterquartiere betroffen sind bzw. essentielle Jagdhabitate verloren gehen. Dem Verlust von potentiellen Spalten- und ggf. Höhlenquartieren kann durch Aufhängen von Fledermauskästen an Bestandsgebäuden oder an Gehölzen im Umfeld begegnet werden.

Tag- und Nachtfalter

Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers kann mangels geeigneter Futterpflanzen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Ampfer als Raupenfutterpflanze des Großen Feuerfalters hingegen kommt im Bereich des Plangebiets vor. Funde von Eiern auf den Blättern des Ampfers im Bereich des nördlichen Autobahndamms stellten sich jedoch als Vorkommen des Kleinen Feuerfalters heraus. Durch den Erhalt der Bepflanzung des nördlichen Autobahndamms geht der Lebensraum des Kleinen Feuerfalters nicht verloren.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Versickerungsfähige Beläge zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses.
- Pflanzgebote in den Randbereichen und Baumpflanzungen sowie Erhalt von bestehenden Gehölzen, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Dachbegrünung bei Pult- und Flachdächern sowie bei Flachdachgaragen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses.
- Bei der Festsetzung einer insektenschonenden Beleuchtung tragen die dafür eingesetzten energieeffizienten Leuchtmittel zur Energieeinsparung und somit indirekt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) verpflichtend, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Stadt Bad Rappenau ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Umgang mit Bodenaushub

Sofern Bodenaushub nicht im Plangebiet wiedereingebaut werden kann, ist dieser vom Plangebiet abzufahren und einer anderen Verwertung zuzuführen oder zu entsorgen. Grundsätzlich wird die Verwertung vor einer Entsorgung angestrebt. Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) werden dabei beachtet.

7.5 Immissionen

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten erfolgt eine gegliederte Festsetzung der Nutzungsarten. Dabei grenzt das geplante Mischgebiet, abgesetzt durch eine private Grünfläche, an das südlich bestehende Reine Wohngebiet. Nordöstlich des Mischgebiets gliedert sich das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet an.

Somit sind durch die Planung keine beeinträchtigenden Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsnutzung zu erwarten. Umgekehrt sind im Plangebiet keine beeinträchtigenden Lärmeinwirkungen durch die Umgebungsnutzung zu erwarten.

Darüber hinaus gilt das Gebot der Rücksichtnahme.

7.6 Verkehr

Durch die gewerbliche Nutzung sind unter anderem Zu- und Abfahrten durch Schwerlastverkehr im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten.

Der Gottlieb-Daimler-Ring soll daher weiterhin als Hauptzu- und -abfahrt dienen, da von dort der Anschluss an die Autobahn A6 in lediglich 500 m erreicht werden kann.

Eine Abfahrt aus dem westlichen Plangebiet über die Treschklinger Straße (K 2041) ist zur Vermeidung von Ortsdurchfahrten in Richtung Autobahn nicht vorgesehen. Im Rahmen der späteren Verkehrsregelung soll hier eine Einbahnstraße vorgesehen werden.

Erforderlichenfalls werden weitere Maßnahmen zur Verkehrsregelung im Rahmen der Realisierung des Baugebietes getroffen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden und die Erschließung in der erste Jahreshälfte 2025 erfolgen.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den …

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de