



Stadt

# Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Hausflur – 2. Änderung“

Gemarkung Zimmerhof

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 23.03.2020

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

**Beratende Ingenieure und freier 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>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>4</b>
5.1	Umfang der Planänderungen	4
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>6</b>
7.1	Zeitplan	6

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Um aufgrund des starken Parkplatzdrucks, öffentliche Stellplätze im westlichen Bereich (Zwickauer Weg) des Stadtteils Zimmerhof der Stadt Bad Rappenau zu schaffen, soll ein Teil eines Baugrundstücks als öffentliche Verkehrsfläche mit Stellplätzen ausgewiesen werden. Hierfür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Hausflur – 1. Änderung“ erforderlich.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der durch eine nahe gelegene Speisegaststätte verstärkte Parkplatzdruck gemindert werden und weiterhin eine Bebauung auf der verbleibenden Wohnbaufläche ermöglicht werden. Die Planung dient der Erhaltung der städtebaulichen Ordnung.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 323 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km nordöstlich der Stadt Bad Rappenau.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück Nr. 7748.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

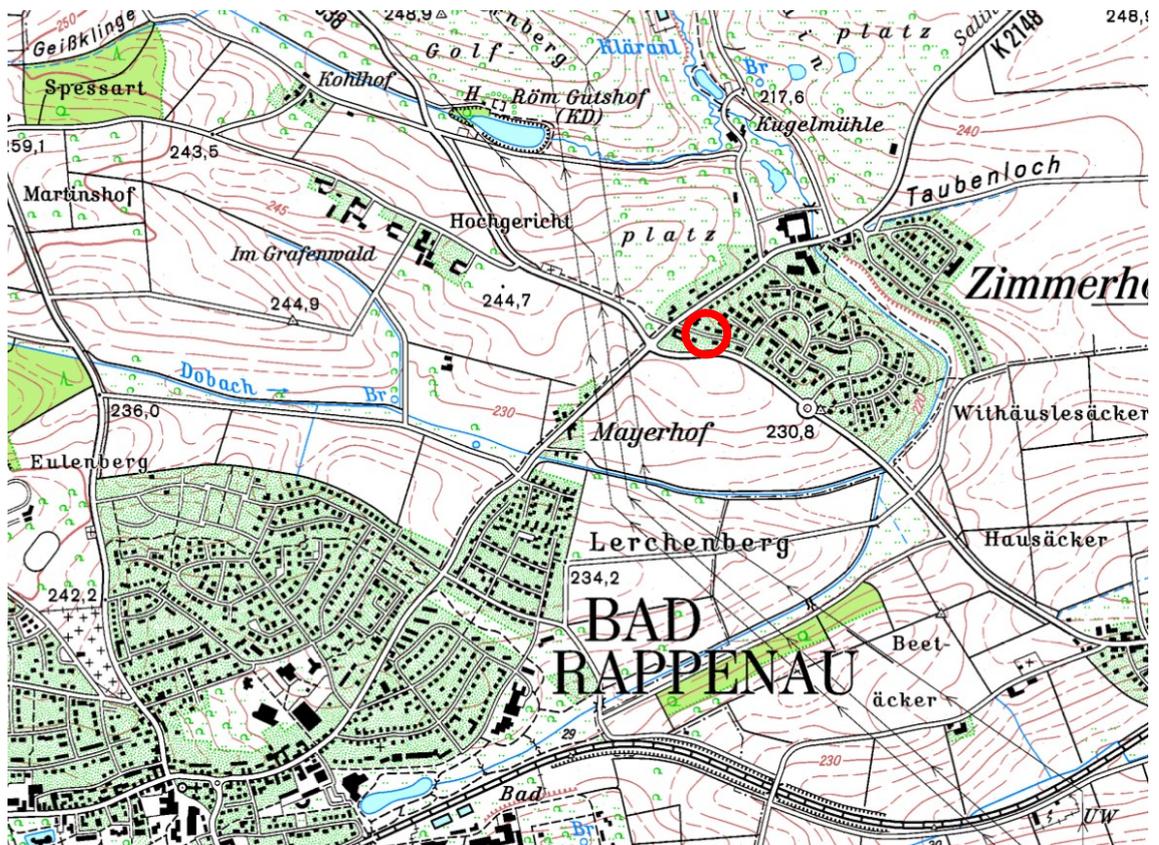


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Zimmerhof zwischen der K2038 und dem Zwickauer Weg. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich größtenteils Wohnbebauung. In ca. 75 m Entfernung westlicher Richtung befindet sich eine Speisewirtschaft.

Das Plangebiet selbst stellt sich als bislang unbebautes Grundstück mit Gehölzbewuchs und Ruderalvegetation dar. Im nördlichen Teil wurde aufgrund des vorhandenen Parkplatzdrucks ein provisorischer Parkplatz angelegt.

### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der seit 21.10.1994 rechtskräftige Bebauungsplan „Hausflur – 1. Änderung“

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

#### Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Grundsatz 3.2.2 sind zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen

Die Bebauungsplanänderung soll dem im Wohngebiet vorhandenen Parkplatzdruck gerecht werden und gleichzeitig eine sinnvolle Bebauung des noch unbebauten Grundstücks ermöglichen.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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 Siedlungsfläche Wohnen nachrichtlich ausgewiesen.



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

## 4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

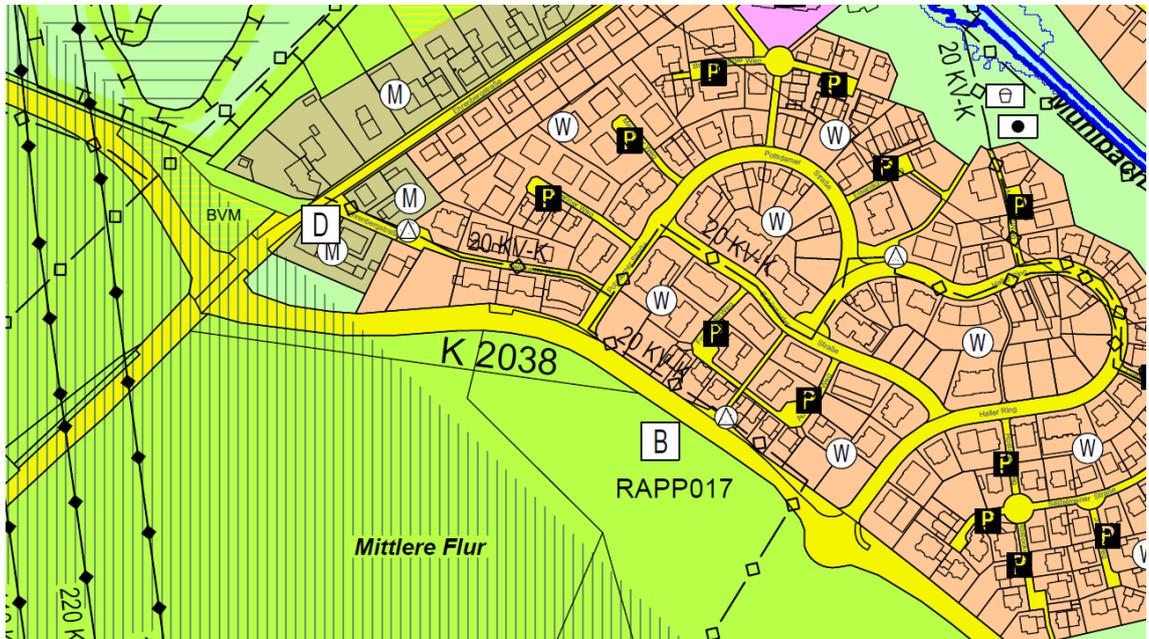


Abb. 3: Auszug aus der rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2013/2014 des Verwaltungsraums Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach (Quelle Stadt Bad Rappenau)

## 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

# 5. Plankonzept

## 5.1 Umfang der Planänderungen

Es werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

Im nördlichen Bereich des Teilflurstücks werden 8 öffentliche Stellplätze sowie dazugehörige Fahrbahnfläche und Verkehrsgrün festgesetzt.

Im südlichen Teil werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung größtenteils beibehalten – es werden lediglich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von maximal 3 auf maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Geschossflächenzahl von 1,0 auf 0,7 verringert. Die Baufenster werden an die sich neu ergebende Grundstückssituation angepasst. Um Grenzgaragen zu ermöglichen werden zusätzlich Flächen für Garagen ausgewiesen. Zusätzliche Zu- und Abfahrtsverbote sollen Grundstückszufahrten über die öffentlichen Stellplätze vermeiden.

Im Änderungsbereich wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf 2 bei Wohneinheiten je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern beschränkt.

Für den Bebauungsplan gelten darüber hinaus weiterhin der textliche Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hausflur – 1. Änderung“.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein ursprüngliches Baugrundstück neu unterteilt. Im nördlichen Bereich werden Verkehrsflächen mit öffentlichen Stellplätzen festgesetzt. Im südlichen Bereich bleibt weiter Wohnbaufläche bestehen.

Durch die Ausweisung der Verkehrsflächen werden aufgrund der Versiegelungsmöglichkeit lediglich die Schutzgüter Boden und Wasser tangiert. Aufgrund der geringen Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 1.100 m<sup>2</sup> werden die Umweltbelange daher nur marginal tangiert.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine Einschätzung zum besonderen Artenschutz 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 Ergebnisse:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie waren bei der angetroffenen Lebensraumstruktur nicht zu erwarten.
- Für Vögel bestehen lediglich Brutmöglichkeiten für freibrütende Arten in der Fläche bzw. südlich angrenzend an die Fläche.
- Da nur wenige Brutmöglichkeiten entfallen, sind weder erhebliche Störungen der Vögel zu erwarten, noch wird die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sich verschlechtern.

- Durch eine Gehölzrodung im Winterhalbjahr kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Details zur Einschätzung zum besonderen Artenschutz können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

### 7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)