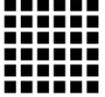


Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan „Boppengrund II,
Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld**

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Im Stadtteil Bonfeld der Stadt Bad Rappenau stehen, trotz intensiver Bemühungen um eine Reaktivierung innerörtlicher Flächen, keine frei verfügbaren Bauplätze für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung. Demgegenüber verzeichnet die Stadt, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Stadtteiles in Bonfeld, eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen, so dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.04.2019 den Beschluss gefasst hat, das Wohngebiet „Boppengrund II“ in einer auf den Bedarf hin abgestimmten Größenordnung zu erweitern.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie weisen durchgehend gute bis sehr gute Böden mit Ackerzahlen von 60 bis ≥ 74 auf.

Das Plangebiet wird im Osten durch den begradigten, mit Sohlschalen befestigten „Seelesbach“ begrenzt. Er soll durch die Umsetzung einer Ausgleichs-Maßnahme als Standort bzw. als erweiterter Naturraum für die Tier- und Pflanzenwelt, aber auch als landschaftsprägendes Element deutlich aufgewertet werden.

Die Stadt Bad Rappenau hat parallel zum Planungs-Prozess einen Umweltbericht sowie einen grünordnerischen Beitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erarbeiten lassen.

Auf dieser Grundlage formuliert der Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes verbindliche Vorgaben für eine naturnahe Umgestaltung des „Seelesbach“. Darüber hinaus werden „Pflanzgebote“ auf privaten Bauflächen als Eingrünungs-Maßnahme bzw. zum Zweck einer Durchgrünung des Plangebietes formuliert.

Das im Plangebiet selbst nicht auszugleichende verbleibende Defizit wird durch eine Bodenverbesserungs-Maßnahme sowie durch die Durchführung einer ökokontofähigen, externen Maßnahme zum Schutz der Gelbbauch-unken und Grasfrösche an der K 3947 im Bereich „Neckarmühlbach“ ausgeglichen.

Durch die Festsetzung interner bzw. auch externer Maßnahmen, kann der durch die Aufsiedlung des Plangebietes zu erwartende Eingriff in die einzelnen Schutzgüter in vollem Umfang ausgeglichen werden.

Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Fachbeitrag „Artenschutz“ setzt sich mit den Fragen auseinander, ob durch die Erschließung und zukünftige bauliche Nutzung des Plangebietes die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen offenen, intensiv genutzten Ackerflächen und der nur spärlich vorhandenen Gehölze, sind die Strukturen nur für wenige Vogelarten zur Brut geeignet. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des Plangebietes lediglich ein Brutrevier der Feldlerche und der Schafstelze verloren gehen. Dieser Verlust der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche wird durch die Optimierung von Ackerflächen ausgeglichen, indem, auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen mit den Eigentümern bzw. den Pächtern von Flächen, Lerchenfenster angelegt werden.

III. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeits-Beteiligungen

Das Baugebiet „Boppengrund II ist aus dem seit dem 25.05.2018 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenau entwickelt.

Aufgrund dieses Sachverhaltes haben sowohl das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Raumordnung, als auch der Regionalverband Heilbronn gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Zuge des Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt der im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen lag in der Forderung, die landwirtschaftlichen Belange in einem angemessenen Umfang in die Abwägung einzustellen. Seitens der Stadt Bad Rappenau musste hinsichtlich der Bodenqualität die Feststellung getroffen werden, dass die überplante Fläche, wie fast alle Ackerflächen auf der Gemarkung Bonfeld, laut der Wirtschaftsfunktionskarte der Flurbilanz in der „Vorrangflurstufe I“ liegen.

In der Abwägung zwischen der Notwendigkeit, Wohnbauflächen bereitzustellen und den landwirtschaftlichen Belangen war hieraus letztendlich die Schlussfolgerung zu ziehen, dass ähnlich gute Ackerböden mit einer hohen Funktionserfüllung auf allen in Frage kommenden Flächen vorhanden sind und sich mit der Aufsiedlung des Plangebietes der Umfang der Flächen mit der „Vorrangflurstufe I“ um lediglich 0,1 % reduzieren wird.

Neben dieser grundsätzlichen Frage einer Inanspruchnahme von Flächen mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, wurde seitens des Landwirtschaftsamtes die Forderung in das Verfahren eingebracht, zwischen der Wohnbebauung und der westlich des Plangebietes gelegenen Obstanlage einen Schutzabstand von 20,00 m einzuhalten.

Auf der Grundlage einer detaillierten Betrachtung der vorhandenen Betriebsstruktur und der praktizierten Art des Obstanbaus kann gewährleistet werden, dass es auch bei einem reduzierten Abstand zwischen der Obstanlage und dem heranrückenden Wohngebiet zu keinem spürbaren Konflikt kommen wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der im Zuge des Verfahrens vorgenommenen Erörterung lag in den grünordnerischen Festsetzungen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden diese im Zuge des Verfahrens inhaltlich ergänzt und die gegebenen Anregungen in die Fachgutachten eingearbeitet.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Öffentlichkeit mehrfach die Gelegenheit eingeräumt, den Bebauungsplan-Entwurf bzw. den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften einzusehen und hierzu Stellung zu beziehen.

Bei der Stadt Bad Rappenau gingen einzelne Stellungnahme seitens der Bewohner des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes ein. Sie brachten ihre Sorge über ein zukünftig zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zum Ausdruck, auch verursacht durch einzelne, im Plangebiet zulässige Mehrfamilien-Wohnhäuser.

Die geäußerten Bedenken gingen in die Abwägung ein, führten jedoch letztendlich nicht zu einer grundsätzlichen Veränderung des Planentwurfes.

Durch den Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau wurde diese Frage betreffend die Auffassung vertreten, dass die punktuelle Zulässigkeit von Gebäuden mit bis zu sechs Wohneinheiten dem Bedarf entspricht und auch hinsichtlich der hierdurch zu erwartenden Bevölkerungsstruktur erwünscht und sozial vertretbar ist.

Darüber hinaus wurde auf die gewählte Erschließungsstruktur Bezug genommen, welche eine gleichmäßige Verteilung des zu- und abfließenden Verkehrs gewährleistet.

Auf eine weitere Anbindung des Plangebietes an die K 2120 wurde, entgegen eines im Zuge der Offenlage geäußerten Wunsches, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, aber auch zur Verhinderung eines unerwünschten Durchgangsverkehrs im Neubaugebiet, verzichtet.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ zu einem intensiven Gedankenaustausch zwischen der Stadt Bad Rappenau und der Öffentlichkeit bzw. den Trägern öffentlicher Belange führte und die letztendlich als Satzung beschlossenen Bebauungsplan-Fassung damit ein ausgewogenes Ergebnis dieses Planungs-Prozesses darstellt.

IV. Abwägung anderweitiger Planungs-Möglichkeiten

Bei der konzeptionellen Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes waren die durch den Flächennutzungsplan formulierte Gebietsabgrenzung, der vorhandene und aufzuwertende „Seelesbach“ sowie die städtebauliche Struktur des ab dem Jahr 2000 aufgesiedelten Baugebietes „Boppengrund“ zu berücksichtigen und stellten „Zwangspunkte“ der Planung dar.

Sie führten letztendlich, unter Berücksichtigung der formulierten Zielsetzung, zu der ausgearbeiteten und beschlossenen Entwurfs-Variante.

Andere Entwurfs-Varianten, mit einzelnen Stichstraßen, führten, neben anderen städtebaulichen Nachteilen, letztendlich nicht zu der angestrebten gleichmäßigen Verteilung der Verkehrsströme auf die Gemeindestraßen „Boppengrund“ sowie „Sebastian-Kneipp-Straße“ und wurden aus diesem Grunde nicht weiterverfolgt.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Parzellierung war geprägt von dem Wunsch der Bevölkerung bzw. der Grundstückseigentümer nach der Ausbildung von Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern bzw. von Doppelhaus-Hälften. Mit diesem Hintergrund wurden im Zuge des Planungs-Prozesses Überlegungen mit stärker verdichteten Wohnformen nicht weiterverfolgt.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.04.2019 – 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