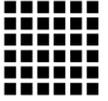




Stadt  
**Bad Rappenau**  
Landkreis Heilbronn

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 und zu den Örtlichen Bauvorschriften „In der Au“,  
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Wollenberg**

### **I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung**

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Au“ im Sinne der „Eigenentwicklung“, einem im Ortsteil ansässigen Gewerbebetrieb eine Standortverlagerung auf eine topografisch geeignete Fläche zu ermöglichen. Damit wird dem aufgrund seines Kundenstamms sehr ortsgebundenen Unternehmen die Möglichkeit eingeräumt, seinen Betrieb auf die sich stetig verändernden Anforderungen auszurichten.

### **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wollenbachtal“.

Durch einen intensiven fachlichen Austausch konnte mit dem Landkreis Heilbronn die Übereinstimmung erzielt werden, dass die für das Plangebiet erforderliche ca. 9.200 m<sup>2</sup> große Fläche aus der Landschaftsschutzgebietskulisse entlassen wird. Im Gegenzug wurde die Schutzgebietsverordnung um eine bisher hierin nicht enthaltene Fläche in einem Größenverhältnis von circa 1:2,2 ergänzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass weder geschützte Biotope noch die bestehende Vegetation entlang des „Wollenbach“ tangieren werden. Des Weiteren konnte darauf hingewiesen werden, dass wesentliche Flächen des Plangebietes zum Zeitpunkt des Verfahrens intensiv landwirtschaftlich genutzt. So werden sich bei einer Umsetzung der Planung die größten Eingriffe beim Schutzgut „Boden“ ergeben.

Die Stadt Bad Rappenau hat zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung der Landschaftsschutzverordnung einen Umweltbericht sowie einen grünordnerischen Beitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeiten lassen.

Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen“, „Klima“ und „Landschaftsbild“ sieht der Bebauungsplan am nord-westlichen Gebietsrand einen 5,00 m breiten, mit einer Heckenstruktur anzulegenden Grünstreifen vor.

Dieser soll dazu beitragen, dass sich das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild einfügt und die Artenvielfalt im Auebereich gestärkt wird.

Auf der ausgewiesenen „gewerbliche Baufläche“ werden Gebäude mit flach geneigten Dächern entstehen. Diese sind gemäß der Vorgabe der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, auf einer Substratschicht in einer Stärke von mindesten 8 cm, extensiv zu begrünen. Diese Vorgabe sowie die Forderung nach einer Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Befestigung nicht gewerblich genutzter Freiflächen werden dazu beitragen, dass Teile des Oberflächenwassers im Gebiet zurückgehalten und hier zur Verdunstung gebracht werden. Mit diesen Festsetzungen sollen negative Auswirkungen auf das Kleinklima sowie die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden.

Die Gesamtbilanz für die Schutzgüter „Pflanzen“, „Tiere“ und „Boden“ kommt zusammenfassend zu einem rechnerisch verbleibenden Defizit von ca. 61.000 Ökopunkten. Dieses wird von der durch die Flächenagentur Baden-Württemberg zur Verfügung gestellte Ökokonto-Maßnahme „Wiesenackerhof“ „abgebucht“, welche eine Acker- und Grünlandextensivierung im Schwarzwald-Baar-Kreis als Hintergrund hat.

Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Fachbeitrag „Artenschutz“ kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Planung und Realisierung des Gebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### **III. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeits-Beteiligungen**

Im Zuge des Verfahrens konnten sowohl durch das Regierungspräsidium Stuttgart als auch durch den Regionalverband Heilbronn – Franken die Feststellung treffen, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind.

Demgegenüber standen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan die Planungsinhalte noch in einem Widerspruch sowohl zu der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Rappenau als auch zu der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Wollenbachtal“.

Hierauf wurde, ergänzend zu der im Vorfeld des Verfahrens bereits geführten Gespräche, im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals aufmerksam gemacht. Durch das Landratsamt Heilbronn erfolgte die Bestätigung, dass eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes nach § 24 NatSchG durchgeführt wird, ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan jedoch erst nach einem Abschluss des Verfahrens zur Änderung der LSG-Verordnung erfolgen kann.

Das Amt für Landwirtschaft des Landkreises Heilbronn äußerte im Zuge der Planaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken, da die Flurkarte im Rahmen der Wirtschaftsfunktionskarte eine „Grenzflur“ ausweist. Dennoch wurde aufgrund der für das Plangebiet geltenden „Vorrangfläche, Stufe I“ um einen sparsamen Umgang mit den landwirtschaftlich genutzten Böden gebeten.

Das Amt für Bauen und Umwelt hat sich im Zuge der Planaufstellung, neben der erforderlichen Änderung der LSG-Verordnung, auch mit den Inhalten des Bebauungsplanes sehr intensiv auseinandergesetzt. Als Ergebnis aus den gegebenen Anregungen wurden einzelne Festsetzungen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ inhaltlich ergänzt und unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen weitere Hinweise und Empfehlungen in das Planwerk aufgenommen.

Der NABU Östlicher Kraichgau e.V., Bad Rappenau, äußerte sich im Zuge des Verfahrens sehr kritisch zu den Planungsinhalten und begründet seine ablehnende Stellungnahme mit der bisherigen Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet, aber auch mit der direkten Lage des Plangebietes am „Wollenbach“ und der damit verbundenen, sich in den letzten Jahren verschärfenden Hochwassersituation.

Die Industrie- und Handelskammer Heilbronn – Franken unterstützt mit ihrer Stellungnahme das Vorhaben der Stadt Bad Rappenau und weist darauf hin, dass zwischenzeitlich insbesondere im ländlichen Bereich, eine schnelle Internetverbindung und ein lückenloses Mobilfunknetz ein zentraler Standortfaktor sind.

Im Zuge der durch die Stadt Bad Rappenau durchgeführten **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen von Seiten der Bevölkerung keine Stellungnahmen ein.

Hieraus kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass das Vorhaben bei einem Großteil der Bevölkerung auf Akzeptanz stieß und die Ausweisung gewerblicher Bauflächen für den Eigenbedarf des Ortsteiles Wollenberg als eine Notwendigkeit erkannt wurde.

**Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Au“ ein intensiver inhaltlicher Gedankenaustausch zwischen der Stadt Bad Rappenau und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange stattgefunden hat. Hierdurch ist gewährleistet, dass die als Satzung beschlossene Bebauungsplan-Fassung nunmehr als ein ausgewogenes Ergebnis dieses intensiven Planungsprozesses gelten kann.**

#### **IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

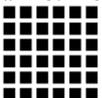
Die Ausweisung einer gewerblich zu nutzenden Baufläche bedingt topografische Gegebenheiten, die im Ortsteil Wollenberg, nur in der Aue des den Ort durchfließenden Bachs vorzufinden sind. Unter Berücksichtigung dieser primären Vorgabe und den anderen bei der Standortwahl zu berücksichtigenden städtebaulichen und verkehrlichen Belangen, war letztendlich die Feststellung zu treffen, dass für das Vorhaben im Ortsteil keine geeignete Fläche zur Verfügung steht.

Für die Planungsinhalte prägend ist die Lage des Geltungsbereiches unmittelbar an der L 530, aufgrund des Umstandes, dass das Plangebiet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet, war die Erschließung

der neu entwickelten gewerblichen Baufläche nur über die Straßen „Am Bach“ möglich. Damit vorgegeben war eine Erschließung der neu entwickelten Bauflächen über die auszubauende Straße „Am Bach“.

Die Ausformulierung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte unter der Zielsetzung, dass sich das am Ortseingang von Wollenberg entstehende Gewerbegebiet in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügt. Mit dieser Priorität wurden die zulässigen Gebäudekubaturen festgesetzt sowie die Eingrünungsmaßnahmen konzipiert. Entwurfsvarianten, die höhere Gebäudekubaturen zuließen, wurden unter diesem Aspekt letztendlich nicht weiterverfolgt.

Aufgestellt : Sinsheim/Bad Rappenau, 06.03.2024 – 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