

Große Kreisstadt

# Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Geisberg II“

Gemarkung Obergimpfern

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.07.2017/ 29.11.2017

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>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplanung/Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>5</b>
5.1	Wohnbauflächenbedarf	5
5.2	Fazit	6
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
6.1	Alternativendiskussion	6
6.2	Städtebauliches Konzept	7
6.3	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.4	Plandaten	8
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	11
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
8.3	Immissionen	14
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
9.1	Zeitplan	15
9.2	Bodenordnung	16
9.3	Kosten und Finanzierung	16

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Stadt Bad Rappenau hat im Jahr 2016 das Baugebiet „Geisberg“ in Obergimpfern erschlossen. Basis bildete ein städtebauliches Konzept für einen größeren Entwicklungsbereich aus dem rechtskräftigen FNP, das bedarfsorientiert abschnittsweise erschlossen werden sollte. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland ist nun bereits die Erweiterung des Gebiets und die Umsetzung eines weiteren Abschnitts erforderlich. Die Stadt Bad Rappenau möchte daher das Baugebiet „Geisberg II“ erschließen, um dem Eigenbedarf gerecht werden zu können.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet dient der Eigenentwicklung Obergimpferns. Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger und ökologisch verträglicher Lage entstehen. Gemäß der heutigen Marktsituation und orientiert an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Gebiets soll dabei vorrangig die Nachfrage nach ca. 3-5 ar großen Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung gedeckt werden.

Bei dem jetzt überplanten Gebiet handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Die Erweiterung des Wohngebiets bildet eine landschaftsverträgliche Ortsrandbebauung, die einer Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur dient und daher als städtebaulich geeigneter Wohnstandort zu bewerten ist. Ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Gebietsentwicklung wurde bereits 2012/2013 entwickelt.

Ziel der Planung sind dabei die landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Bebauung sowie die Festsetzung geeigneter Vermeidungs-, und Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange.

# 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 4.110 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 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 Un-



279,5 m ü. NN an. Alttablagerungen oder -verdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht größtenteils bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der im Bebauungsplan „Geisberg“ festgesetzte Wirtschaftsweg am Ostrand des Gebiets verliert durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Geisberg II“ seinen Zweck und wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geisberg II“ einbezogen. Die Fläche wird als Wohnbauland ausgewiesen.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Nach Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Auf eine gleichwertige Entwicklung der Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist hinzuwirken. Dies beinhaltet die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunden Umweltbedingungen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.

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.

Obergimpern liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn - Bad Rappenau - Sinsheim. Nach den Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist Bad Rappenau ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungssachse weiter ausgeprägt und aufgegliedert werden soll. 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 keine besondere Flächennutzung ausgewiesen.

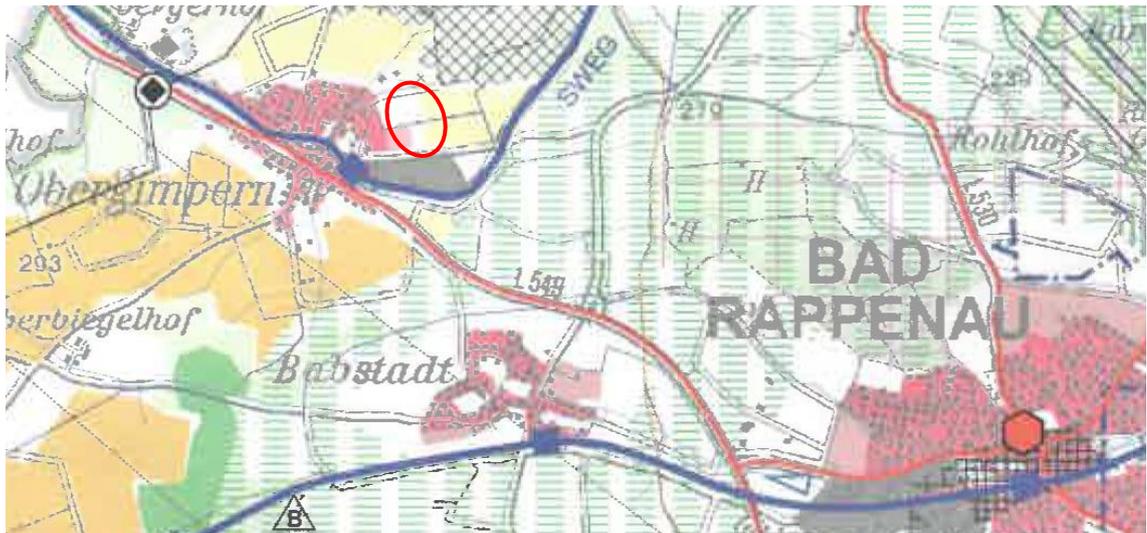


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Verwaltungsraum Bad Rappenau verfügt über eine mit Datum vom 01.06.1995 genehmigte 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Im Bereich des Plangebiets ist eine geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der FNP wird derzeit fortgeschrieben, in diesem Bereich sind keine Änderungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

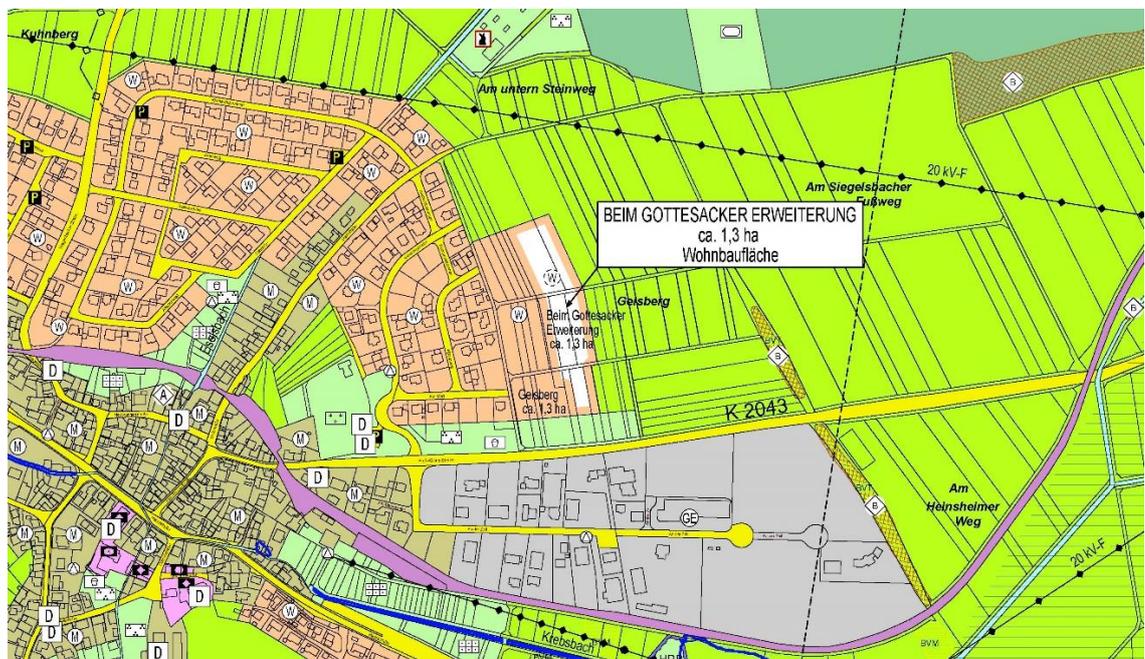


Abb. 3 Auszug aus der aktuellen FNP-Fortschreibung 2013/2014 (Quelle Stadt Bad Rappenau)

### 4.3 Landschaftsplanung/Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt. In der näheren Umgebung befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg Forststraße östlich Obergimpfern“.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt unter Beachtung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs werden die aktuellen Berechnungen der Flächennutzungsplanfortschreibung (FNP 2013/14) zugrunde gelegt. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Gemäß dem Berechnungsmodell setzt sich der Wohnbauflächenbedarf zusammen aus dem Bedarf, der sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergibt, und dem Bedarf aus Belegungsdichterrückgang. Als weitere Komponente kann noch der sogenannte Ersatzbedarf für Abbruch, Umnutzung und Sanierung hinzukommen. Da im Verwaltungsraum Bad Rappenau kein großflächiger Abriss von Wohnungen durchgeführt wurde, spielt Ersatzbedarf im vorliegenden Fall keine Rolle.

### Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im April 2016 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung mit der Basis 31.12.2014 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Dabei ergeben sich für Bad Rappenau die folgenden Entwicklungsprognosen bis zum Jahr 2030:

- Hauptvariante: 21.334 Einwohner
- Entwicklungskorridor unten: 20.398 Einwohner
- Entwicklungskorridor oben: 23.205 Einwohner

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wird für Bad Rappenau eine von der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes abweichende künftige Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht. Dabei wird pro Jahr mit zusätzlichen Wanderungsgewinnen von 45 Einwohnern gerechnet, so dass von einem **Wanderungsgewinn für Bad Rappenau von 1.280 Einwohnern** bis zum Jahr 2030 ausgegangen wird.

Des Weiteren wird durch den Rückgang der Belegungsdichte mit einem **fiktiven Einwohnerzuwachs von 869 Einwohnern in Bad Rappenau** gerechnet.

### 5.1 Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wurde im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Bad Rappenau für das Zieljahr 2030 ein **relativer Wohnbauflächenbedarf von 42,98 ha** berechnet.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1993/94 für Bad Rappenau bereits ein Gesamtflächenpotenzial von 66,4 ha ausweist, soll im Zuge der aktuellen Fortschreibung dieses Flächenpotenzial auf 28,7 ha reduziert werden.

Nach weiterem Abzug der bis zum Jahr 2030 aktivierbaren innerörtlichen Flächenpotenziale (Baulücken, Brachflächen, etc. und neu erschlossenes Baugebiet „Waldäckerr“ in Babstadt) ergibt sich zusammenfassend für Bad Rappenau gemäß der Bilanzierung in der FNP-Fortschreibung (FNP 2013/14) folgendes Bild:

### **Absoluter Wohnbauflächenbedarf bis 2030 in Bad Rappenau**

Relativer Wohnbauflächenbedarf	ha	42,98
Abzug verbliebende Wohnbauflächenpotenziale FNP	ha	28,70
Abzug innerörtliche Flächenpotenziale	ha	8,84
<b>Wohnflächenbedarf bis 2030 Neuausweisungen FNP</b>	<b>ha</b>	<b>5,44</b>

Die im Rahmen der FNP-Fortschreibung geplanten zusätzlichen Neuausweisungen von 5,2 ha entsprechen dem errechneten Bedarf.

## **5.2 Fazit**

Die Stadt Bad Rappenau verfügt über keine frei verkäuflichen Baugrundstücke mehr. Die vorliegende Planung ist somit als wichtiger Baustein der Bedarfsdeckung erforderlich. Sie stellt dabei keine Neuausweisung von Bauflächen dar, sondern ist eine durch Flächenreduzierung an den aktuellen Bedarf angepasste Übernahme aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

# **6. Plankonzept**

## **6.1 Alternativendiskussion**

Im Rahmen der Planaufstellung wurden im Jahr 2012/13 zu Beginn zwei Konzeptalternativen erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Dabei wurde die Variante 1 mit einem doppelten Erschließungsring von der Straße Am Wall und dem Höhenweg ausgehend entwickelt. Zudem gehen von dem äußeren Erschließungsring Stichwege in Richtung Osten. Das Plangebiet der Variante 1 dehnt sich daher weiter nach Osten aus und besitzt eine Fläche von ca. 4 ha. Das Plangebiet der Variante 2 wird nur durch ein doppeltes Ringsystem erschlossen und hat mit ca. 3 ha einen deutlich geringeren Flächenverbrauch.

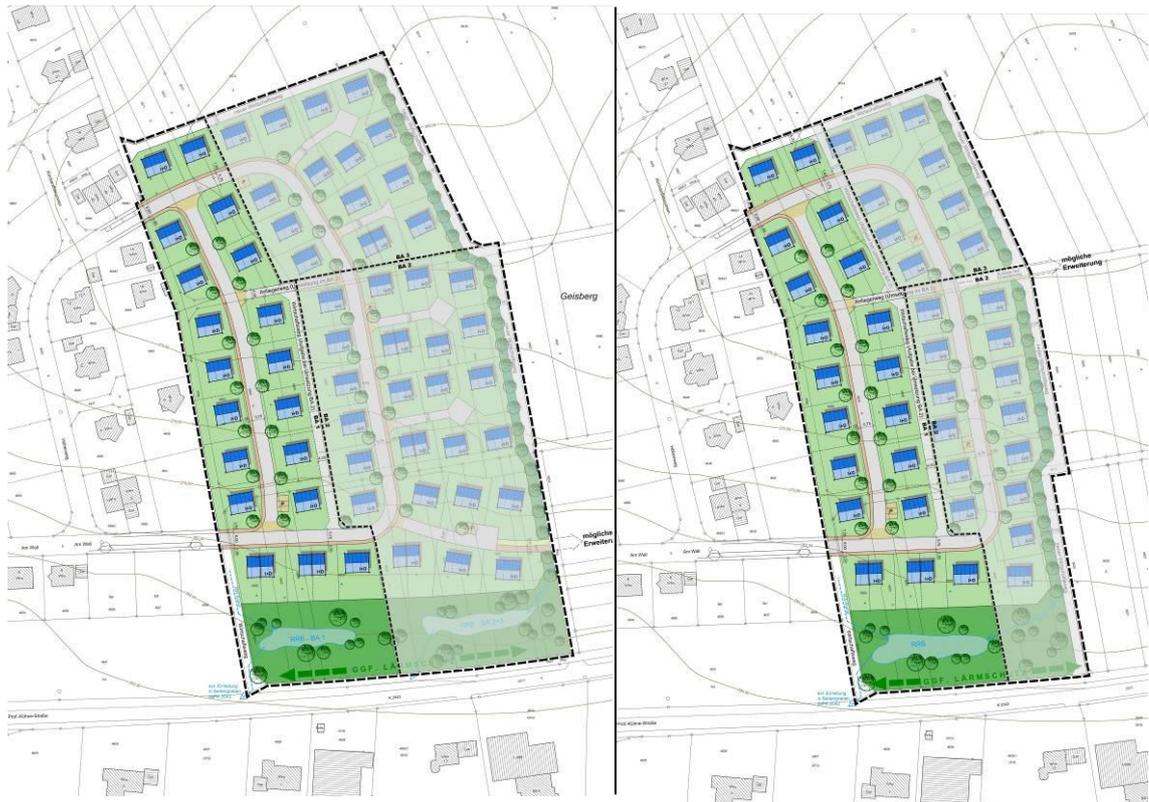


Abb. 4 Alternativendiskussion aus dem Jahr 2012/13– Variante 1 und 2 (Quelle: IFK-Ingenieure)

Der Erschließungsaufwand ist in Variante 1 gegenüber Variante 2 deutlich höher. Während die Variante 1 die Ausweisung von ca. 63 Baugrundstücken ermöglicht, bietet die Variante 2 aber mit ca. 44 Baugrundstücken genügend Raum für die erforderliche weitere Wohnbauentwicklung in Obergimpfern. Daher wurde die **Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplans auf Basis von Variante 2** beschlossen.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wird ausgehend von der Straße Am Wall und dem Höhenweg über zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsringe erschlossen. Daran angegliedert befinden sich die neuen Baugrundstücke. Dabei sieht die städtebauliche Konzeption eine Bebauung mit Einzelhäusern für den individuellen Wohnungsbau vor.

Die grünordnerische Konzeption sieht eine Eingrünung des Gebiets in Richtung Osten durch die Anpflanzung einer Hecke mit Bäumen und Sträuchern vor. Im Süden befindet sich eine Fläche zur Retention und Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Regenwassers sowie als Grünpuffer zwischen der K 2043 und dem geplanten Wohngebiet.

Nachdem im Jahr 2016 der erste Bauabschnitt erschlossen wurde, beabsichtigt die Stadt die zunächst geplanten Bauabschnitte 2 und 3 in einem Zug zu erschließen. Damit soll der hohen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung getragen werden und eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets ermöglicht werden.

## 6.3 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die Fortführungen der Straße Am Wall und des Höhenwegs sind mit beidseitigen Gehwegen mit jeweils 1,50 m Breite und einer Straßenbreite von 6,00 m geplant. Für den von Norden nach Süden verlaufenden Ringschluss sind eine Fahrbahnbreite von brutto 5,75 m und ein einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite geplant.

Am Ostrand des Gebiets soll außerdem ein 4,00 m breiter Wirtschaftsweg für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Der ruhende Verkehr wird an der Verlängerung des Höhenwegs als Senkrechtparkstände konzentriert. Des Weiteren ist auch ein Parken im Straßenraum an geeigneten Stellen möglich.

### Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Kabelnetz.

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ohne hohe Aufwendungen sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung innerhalb des Baugebiets erfolgt in einem modifizierten Mischsystem. Die Ableitung des häuslichen Schmutzwasserabflusses und die Hofflächenentwässerung werden an eine geplante Mischwasserleitung mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz in Richtung Westen abgeleitet. Die Niederschlagsabflussmengen aus Dach-, Grün- und Straßenflächen werden über eine separate Regenwasserleitung einem am südlichen Baugebietsrand geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt mit Anschluss an den Vorfluter, über eine teils geplante und teils bestehende Regenwasserleitung, sowie über einen bestehenden Entwässerungsgraben entlang des Hohlwegs. Die geplante Trassenführung der Ableitungsleitung verläuft bis zur Querung der K 2043 südöstlich vom Baugebiet entlang der K 2043 verrohrt. Vor der Kreuzung der K 2043 mit dem Hohlweg erfolgt die Einleitung des anfallenden Regenwasserabflusses in die bestehende Verdolung. Dieser wird nach der genannten Kreuzung entlang des Hohlwegs in bestehenden Entwässerungsgräben und weiteren Durchlässen zum Krebsbach geführt.

Die Müllentsorgung ist aufgrund der ringartigen Erschließungsform problemlos möglich.

## 6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	15.735 m <sup>2</sup>	
Nettobauland Wohnen	10.265 m <sup>2</sup>	65,2 %
Verkehrsflächen	2.965 m <sup>2</sup>	18,8 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg, Parken, Verkehrsgrün)	1.607 m <sup>2</sup>	10,2 %

Wirtschaftsweg	1.358 m <sup>2</sup>	8,6 %
Öffentliche Grünfläche	2.505 m <sup>2</sup>	16,0 %

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	23	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	23	447 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	34,5	
Bruttowohndichte **	46	
Öffentliche Parkplätze	4	

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 7. Planinhalte

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

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden mit dem Ziel der Schaffung eines Wohnquartiers mit hohem Wohnwert der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und die geplante bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

#### Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Obergrenze der First- und Traufhöhen in Bezug auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Abhängigkeit der Straßenhöhe definiert. Dabei gilt:

- maximale Traufhöhe 4,5 m
- maximale Firsthöhe 9,0 m

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Regelung der Gebäudehöhen über maximale Trauf- und Firsthöhen verzichtet.

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

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption (s. Kapitel 6.2) nur die offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Baufelder besitzen dabei überwiegend eine Tiefe von 14 m und sind auf den angrenzenden Straßenraum mit einem Abstand von 3 m orientiert. Ziel ist die Schaffung einer einheitlichen Raumsituation entlang der Wohnstraße und das durchgängige Freihalten der rückwärtigen Grundstückszonen für eine gebietsprägende Begrünung und Bepflanzung.

Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen und damit trauf- oder giebelständig zum Straßenraum möglich.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Da ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken zu einer Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum beitragen, wird der Standort einer Garage, ob offen oder geschlossen, bzw. eines Stellplatzes nicht auf die bebaubare Fläche beschränkt. Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein zulässig. Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen bei senkrechter Zufahrt Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mind. 5 m Abstand zu diesen einhalten sowie 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen.

Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind zur Minimierung des Versiegelungsgrads im Baugebiet mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

### **Begrenzung der Wohneinheiten**

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung in der Ortsrandlage und zur Schaffung einer landschaftsverträglichen Ortsrandbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

### **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um ein Überfahren der Wirtschaftswege und Verkehrsgrünflächen zu vermeiden, sind entlang den festgesetzten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Getrennte Ableitung des Regenwassers

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets werden Pflanzgebote festgesetzt. Entlang des östlichen Gebietsrands werden 20 Einzelbäume festgesetzt. Zudem sind pro Baugrundstück ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sowie 5 % der Baugrundstücksfläche mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. In den Verkehrsgrünflächen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist an der im Plan eingetragenen Stelle je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie die Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils zu gewährleisten, ist mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen einzuhalten.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Baugebiet werden angepasst an die Umgebungsbebauung beidseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zugelassen. Für Garagen und Carports werden ergänzend Dachneigungen ab 15°, einseitig geneigte Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtcharakters sind zur Dachdeckung Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Gegengiebel, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zum Ortsgang darf 1,5 m und zum First 1 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden sind aufgrund der Lage am Ortsrand und der damit verbundenen Einsehbarkeit aus der Landschaft mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes werden beleuchtete Werbeanlagen und Anlagen für Fremdwerbung nicht zugelassen.

### **Einfriedungen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen als Hecken bis max. 1,0 m Höhe auszubilden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie die Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen einzuhalten.

### **Geländeänderungen**

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen in der leicht hängigen Bestands-topografie werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,0 m begrenzt. Die maximale Böschungshöhe darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung**

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Bad Rappenau auf 10 Einwohner über 6 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da die flächensparende Ausbildung des Straßenprofils nicht geeignet ist, um ausreichend Parkplatzflächen für Besucher und weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel nach LBO wird deshalb erhöht und 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

- Immissionen
- Landwirtschaft

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 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, den Ergebnissen des Grünordnerischen Beitrags und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Der Bebauungsplan „Geisberg II“ schafft dringend benötigten Wohnraum in der Großen Kreisstadt Bad Rappenau und bildet die östliche Erweiterung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Geisberg“. Das Wohngebiet wird auf einer bislang ackerwirtschaftlich genutzten Fläche entwickelt. Durch die Bebauung wird sich demzufolge der Versiegelungsgrad und die Dichte der Fläche deutlich erhöhen, was unter anderem Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser hat. Aufgrund der Versiegelung der bislang unbebauten Ackerfläche kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Oberflächenabfluss wird sich erhöhen. Zusätzlich wird aufgrund der Bebauung die klimatische Ausgleichswirkung und der Kaltluftabfluss gestört. Während der Baumaßnahmen ist mit vermehrten Beeinträchtigungen durch Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme zu rechnen. Die Umnutzung der Ackerfläche in Wohnbauland führt ebenfalls zu einem Verlust von Lebensräumen der vorhandenen Tiere und Pflanzen.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf den Wohnbaugrundstücken werden die Beeinträchtigungen des Naturschutzhaushaltes möglichst gering gehalten und durch entsprechende Pflanzgebote sowohl auf den privaten Flächen als auch auf den öffentlichen Grünflächen kompensiert. Durch den hohen Grünflächenanteil und die Pflanzgebote entstehen zudem neue Lebensräume für Tiere.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgenommen:

- Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Insektenschonende Beleuchtung

- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Pflanzbindungen auf privaten Wohnbauflächen und öffentlichen Grünflächen
- Entwässerungsgraben
- CEF- Maßnahme: Anbringung von 4 Lerchenfenstern und einem Blühstreifen

## 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung aus Mosbach durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang 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:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden
- Brutreviere der Feldlerche gehen durch die Bebauung des Ackers verloren.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume und der intensiv ackerwirtschaftlich genutzten Fläche ausschießen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Erfolgen die Erschließungsarbeiten während der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Mitte Juli) sind die Ackerflächen von Beginn der Vegetationsperiode an als Schwarzbrachen anzulegen. Ab dem 1. April sind zur Vergrämung im Baufeld zusätzlich Pfosten mit Flatterband mit einer Endhöhe von 1,5 m in einem 15 m- Raster zu installieren. Erfolgen die Erschließungsarbeiten nach der Brutzeit kann auf Vergrämungsmaßnahmen verzichtet werden.
- CEF- Maßnahme: Anlage von 4 Lerchenfenstern auf rund 5 ha Ackerfläche und Anlage eines Blühstreifens. Die Maßnahmen werden durch den Abschluss eines öffentlich- rechtlichen Vertrags verbindlich gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 8.3 Immissionen

Aus dem geplanten Gebiet selbst sind aufgrund seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet keine erheblichen Emissionen zu erwarten.

### **Gewerbelärm**

Südlich des Plangebiets in einem Abstand von rund 70 m befindet sich das Gewerbegebiet „Lust und Zeil II“. Aufgrund dessen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, indem nur nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die in einem Mischgebiet zulässig wären, ist mit keinen Immissionskonflikten zu rechnen.

### **Verkehrslärm**

Ca. 50-60 m südlich der ersten Baufelder verläuft die K 2043. Die sich aus dem dortigen Straßenverkehrslärm resultierenden möglichen Immissionskonflikte wurden deshalb bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geisberg“ 2013-15 ermittelt. Hierzu wurde eine überschlägige Bewertung des Verkehrslärms in Anlehnung an die Straßenverkehrszählung von 2010 für Baden-Württemberg gemäß den Vorgaben der DIN 18005 durchgeführt. Die dabei nachfolgend dargestellten Berechnungsergebnisse lassen sich auf das Plangebiet Geisberg II übertragen:

- Es ergibt sich gemäß den Berechnungsvorgaben der DIN 18005 ein Mittelungspegel im Abstand von 25 m von  $L_m(25) = 57,0$  dB(A) am Tag und 48,6 dB(A) in der Nacht
- Aufgrund des Abstandes der geplanten Bebauung am Plangebietsrand zur Kreisstraße von ca. 50 m und einem Höhenunterschied zwischen Immissionsort an der südlichen Bebauung und Straße von rund 3,5 m ergibt sich ein Korrekturwert von 3,9 dB als Abschlag.
- Es ergibt sich damit ein Beurteilungspegel am Südrand der Bebauung an den maßgeblichen Immissionsorten von ca. 53,1 dB(A) am Tag und von ca. 44,7 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden damit an der geplanten Bebauung nicht überschritten.

Es ergibt sich nach dieser überschlägigen Prüfung somit keine Notwendigkeit für die Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen. Durch die Orientierung der Schlaf- und Ruheräume in den Wohngebäuden auf die schallabgewandte Seite kann eine weitere Optimierung erreicht werden, da hier durch die abschirmende Wirkung der Gebäude selbst mit einer zusätzlichen Lärmpegelminderung zu rechnen ist.

Es erfolgt deshalb im Bebauungsplan lediglich ein Hinweis auf mögliche Lärmeinwirkungen von der Kreisstraße K 2043 auf die südlichste Bauzeile mit der Empfehlung, dort Schlaf- und Ruheräume auf die lärmabgewandte Seite anzuordnen.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2017 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2018 erfolgen.

## 9.2 **Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt über eine Umlegung. Der Umlegungsbeschluss wurde bereits vom Gemeinderat gefasst.

## 9.3 **Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Eine Kostenschätzung wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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