

# Stadt Bad Rappenau

---

## Stadtteil Grombach

Begründung zum

# Bebauungsplan „Kobach II Teil 2“

mit Örtlichen Bauvorschriften  
gem. § 13b BauGB



Dipl. - Ing. Walter Köpf  
Dipl. - Ing. Timmo Köpf  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure  
Freier Stadtplaner



Limesstraße 9  
D-74080 Heilbronn  
Tel. 07131.99 14 2-0  
Fax. 07131.99 14 2-6

**Ingenieurbüro für Vermessung**

Aufgestellt: GK  
Stuttgart 18.04.2016/10.04.2017/ 20.07.2017/24.11.2017

## **INHALT:**

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS .....	3
2.	Allgemeines.....	3
2.1	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2	Erfordernis und Ziel der Planung .....	3
2.3	Landes- und Regionalplanung .....	3
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
2.6	Rechtsverfahren .....	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	4
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	4
3.2	Vorhandene Nutzung .....	4
3.3	Verkehrerschließung .....	4
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	4
3.5	Altlasten.....	5
3.6	Immissionen .....	5
4.	Planinhalt .....	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.4	Verkehrerschließung .....	6
4.5	Ver- und Entsorgung .....	7
4.6	Natur und Umweltschutz .....	7
4.7	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften .....	7
5.	Flächenbilanz .....	7
6.	Gutachterliche Grundlagen .....	8
7.	BODENORDNUNG .....	8
8.	Planverwirklichung .....	8
9.	PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG.....	8

# A BEGRÜNDUNG

## 1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:
  - durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 3863
- Im Westen:
  - durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 3863
- Im Süden:
  - durch die Südgrenze des Flurstücks Nr. 3863
- Im Osten:
  - durch die Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 5739 und 5738

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl.I.S.1748), geändert 31.08.2015 (BGBl.I.S.1474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.05.2017 (BGBl.I. S. 1057ff)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 133), zuletzt geändert am 4.05.2017 (BGBl.I. S.1057 ff)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl.S.99)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.05.2017 (BGBl. I. S. 1057ff)

### 2.2 Erfordernis und Ziel der Planung

Im Bereich des im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietes „Kobach“ in Bad Rappenau Grombach ist ein Teilbereich bereits verwirklicht. Zur Schaffung neuer Bauflächen hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau beschlossen, die geplante Erweiterung Kobach II Teil 2 einer Bebauung zuzuführen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ziel ist es die bereits bestehende städtebaulichen Konzeption vom Baugebiet Kobach II, das in Teil 1 bereits umgesetzt wurde, als Teil 2 weiter zu entwickeln.

### 2.3 Landes- und Regionalplanung

Die Entwicklungsziele für die Region Heilbronn Franken sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aufgezeigt und begründet. Bad Rappenau liegt an der Entwicklungsachse Heilbronn – Bad Rappenau – Sinsheim. Im derzeit verbindlichen Regionalplan Heilbronn-

Franken 2020 (Fortschreibung vom 24.03.2006) ist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum verzeichnet. Der Planbereich ist als geplante Siedlung ausgewiesen.

(Regionalplan 2020, Region Heilbronn-Franken)

## **2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Planbereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

## **2.6 Rechtsverfahren**

Der Bebauungsplan wurde bis zum Vorentwurfsstadium mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Normalverfahren ausgeführt. Die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung und der Beschluss zur förmlichen Offenlage erfolgte im Gemeinderat. Durch Änderung des Baugesetzbuches vom 4.05.2017 wurde ein Verfahren nach § 13b BauGB zulässig. In der Diskussion des § 233 BauGB (Überleitungsvorschrift) zu einem Verfahrenswechsel kann angemerkt werden, dass durch den Verfahrenswechsel für die Kommune keine Erschwernisse auftreten, sondern dass es zum Vorteil der Kommune ist, schnellstens die rechtlichen Grundlagen für zukünftige Wohnbauflächen zu schaffen. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 20.7.2017 den Verfahrenswechsel beschlossen.

# **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

## **3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Bad Rappenau.

## **3.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## **3.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neu geplante Straße, die an die bestehenden Straßen Kobachweg und Schmierwaldweg an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden.

## **3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Im Plangebiet werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen geplant. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.

### **3.5 Altlasten**

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

### **3.6 Immissionen**

#### *3.6.1 Geruchsimmissionen*

Für den Planbereich wurden die Geruchsimmissionen im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Bordöstlich des Planbereichs befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, ein Betrieb mit Mastbullenbetrieb und Biogasanlage, ein Betrieb mit Schweinehaltung. Die Geruchsemissionen dieser Betriebe wurden bestimmt durch die Windrichtungsverteilung, die Kaltluftströmungen, die Lage der Quellen und die Höhe der Emissionen. Es wurde sowohl der Bestand der landwirtschaftlichen Nutzung als auch eine potenzielle Erweiterung der Betriebe in die Berechnung einbezogen.

Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe: Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt den als genehmigt angesetzten Zustand der Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 8 % der Jahresstunden im Plangebiet Kobach II Teil 2. Daher ist der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % eingehalten.

Potenzielle Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe: Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 9 %. Damit ist auch hier der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % eingehalten.

#### *3.6.2 Geräuschemissionen*

Die Geräuschbelastung durch die bestehenden beiden landwirtschaftlichen Betriebe mit Schweinehaltung und Biogas/Mastbullenbetrieb wurde gutachterlich untersucht. Es wurde das geräuschintensivste Szenario betrachtet (Erntezeit).

Nach TA Lärm – tags – wird ein Beurteilungspegel von < 38 dB(A) bis 41 dB(A) erwartet. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und d9e schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Die Beurteilungspegel in der Nacht liegen bei < 31 dB(A) bis 35 dB(A). Auch zu dieser Tageszeit werden die Werte der TA Lärm und dem DIN 18005 unterschritten.

Auch bei einer möglichen Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe ist eine Überschreitung der Werte nicht zu erwarten.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Nachdem Baugebiet Kobach I im östlichen Teil von Grombach entwickelt wurde, wurde mit Kobach II ein Ortsabrundungskonzept für den östlichen Ortsrand aufgestellt.

Das Baugebiet Kobach II wurde in einer Gesamtkonzeption städtebaulich entwickelt und bereits als Teil 1 umgesetzt und bebaut. Derzeit soll nun mit Kobach II-Teil 2 der fehlende Teil der Gesamtkonzeption entwickelt und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### *4.2.1 Allgemeines Wohngebiet*

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit dem Ausschluss von Nutzungen soll an den bestehenden Gebietscharakter und die städtebauliche Situation der Umgebungsbebauung angeknüpft werden. Die überwiegende Wohnnutzung bildet sich in Einzel- und Doppelhäusern ab. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet soll diese städtebauliche Situation fortgesetzt werden. Der Nutzungsausschluss erstreckt sich daher über:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich im Eichwaldweg ein Kinderspielplatz.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine maximale Grundflächenzahl und eine maximale Geschossflächenzahl. Zur Festsetzung der Kubatur werden die maximale bzw. First- und Traufhöhe und eine Bezugshöhe festgesetzt.

Da ein homogenes städtebauliches Gesamtbild im Bereich Kobach entstehen soll, werden die bestehenden Festsetzungen auch für diesen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an der städtebaulichen Situation der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Festsetzungen zur GRZ, GFZ und Kubatur werden daher aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

#### *4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

#### *4.3.2 Bauweise*

Mit Festsetzung der besonderen Bauweise werden Gebäude mit einer Länge von maximal 20 m erzielt.

#### *4.3.3 Höhenlage*

Der Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Bezugshöhe, die 50 cm über der Straßenbegrenzungslinie liegt. Damit wird dem ökologischen Anspruch, möglichst wenig Aushub zu erzielen, entsprochen.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße für das Allgemeine Wohngebiet, die an das bestehende Straßennetz anknüpft.

Öffentliche Parkflächen werden gebündelt im Wendebereich der Stichstraße und an einzelnen Stellen an der Planstraße ausgewiesen.

## 4.5 Ver- und Entsorgung

### 4.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Mischwasser wird durch die Ergänzung des bestehenden Kanalsystems abgeführt, die Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Regenrückhaltebecken ist gesichert.

### 4.5.2 Versorgung

Die Versorgung wird durch Ergänzung des vorhandenen Systems gesichert.

## 4.6 Natur und Umweltschutz

### 4.6.1 UVP

Durch die Anwendung des Verfahrens nach §13b BauGB ist keine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz notwendig.

### 4.6.2 Artenschutz

Es wurde im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Aufgrund der Nutzung als Acker und des Fehlens sonstiger Habitatstrukturen ist das Plangebiet als Lebensraum lediglich für Offenlandvogelarten relevant. Im Plangebiet wurden keine Brutvögel nachgewiesen.

Ein Feldlerchenrevier wurde nördlich des Plangebiets in den Ackerflächen nachgewiesen auf das randliche Beeinträchtigungen durch Kulissenwirkung und Zunahme von Störungen nicht ausgeschlossen werden können. Ein Revierverlust ist jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet hat kaum eine Bedeutung als Nahrungsgebiet, durch den Verlust sind keine Auswirkungen auf den Bruterfolg absehbar. Da eine Nutzung dieser Fläche durch Feldlerchen nicht nachgewiesen werden konnte. Vermeidungsmaßnahmen oder andere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 4.7 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

### 4.7.1 Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll ein Beitrag zu den aktuellen Ansprüchen hinsichtlich Energie und modernes Bauen geleistet werden, ohne den Bezug zu den bestehenden Bereichen Kobach aufzugeben.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	1,32 ha	100,0 %
davon		
- Allgemeines Wohngebiet	1,10 ha	83,3 %
- Verkehrsfläche	0,19 ha	14,5 %
- Private Grünfläche	0,03 ha	2,2 %

## **6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN**

Geräuschprognose nach TA Lärm und DIN 18005 von rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 06.12.2016

Geruchsimmissionsprognose von Ing.büro Lohmeyer, Karlsruhe vom Februar 2017

Artenschutzrechtliche Prüfung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 19.09.2016

## **7. BODENORDNUNG**

Es sind Bodenordnende Maßnahmen notwendig.

## **8. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2016/2017 durchzuführen.

## **9. PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG**

Siehe ANHANG

**Aufgestellt: 24.11.2017**



Dipl. - Ing. Walter Köpf  
Dipl. - Ing. Timmo Köpf  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure  
Freier Stadtplaner



Limesstraße 9  
D-74080 Heilbronn  
Tel. 07131.99 14 2-0  
Fax. 07131.99 14 2-6

**Ingenieurbüro für Vermessung**

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.**

**Bad Rappenau, den**

**Hans Heribert Blättgen**

**(Oberbürgermeister)**