



Große Kreisstadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Reiterhof Bad Rappenau“**

Gemarkung Bad Rappenau

Zusammenfassende Erklärung

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



1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um das Bauvorhaben entsprechend der konkreten Planung zu realisieren und den Außenbereich vor zusätzlicher Bebauung und funktionswidrigen Nutzungen zu schützen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt zusätzlich im Sinne der Regionalplanung. Das Plangebiet liegt in einem regionalen Grünzug, der grundsätzlich von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist. Ziel ist es, den Reiterhof und die geplante Wohnnutzung in einer nutzungsverträglichen Variante zu dem Landschaftsraum zu ermöglichen und eine landschaftsgerechte Ausbildung der Bebauung mit ausreichend Schutz des regionalen Grünzuges zu gewährleisten. Zur Sicherung des regionalen Grünzuges wird die Wohnnutzung entsprechend der Vorgaben des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Regionalverbandes Heilbronn-Franken auf maximal zwei Wohneinheiten in maximal einem Wohngebäude beschränkt. Ein Doppelhaus ist hierbei ausgeschlossen. Die Wohnnutzung darf nur in Kombination mit dem Reitbetrieb erfolgen. Zusätzlich ist die ausreichende Erschließung mit Wasser und Abwasser sowie die notwendige Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die genannten Ziele in Bezug auf die Wohnnutzung leiten sich aus den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ab. Die 13. Änderung umfasst auch das Plangebiet, da das Plangebiet im bisherigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche und einem vorhandenen Aussiedler dargestellt ist.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen 26.381 Ökopunkte und beim Schutzgut Boden 1.776 Ökopunkte. Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 28.157 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden muss.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von insgesamt 28.157 Ökopunkten werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Pflanzung von insgesamt 60 Obstbäumen auf privaten Grundstücksflächen des Vorhabenträgers

Die Eingriffe können durch die Pflanzung der 60 Obstbäume vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn und der Stadt Bad Rappenau gesichert.

Darüber hinaus wird zwischen der Stadt und dem Bauherrn vertraglich geregelt, dass der Bauherr für die Umsetzung der Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen aufkommt.

3. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch dreimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im gesamten Rahmen der Beteiligungsschritte frühzeitige Beteiligung, Offenlegung und erneute Offenlegung keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen zum Durchführungszeitraum der Offenlage, zur Lage im regionalen Grünzug, zum Erhalt des Bewuchses, zur Grünordnung sowie zu den Kompensationsmaßnahmen, zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, zu Werbeanlagen, zur Bebauung, zur Abwasserbeseitigung, zu den Belangen der Landwirtschaft, zum Denkmalschutz und zur Sicherung von Telekommunikationsleitungen sowie zu Abwasserbeiträgen vorgetragen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägungen behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen. Hierbei wurden aufgrund der im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wesentliche Änderungen im Plan vorgenommen, die eine erneute Offenlegung erforderlich machen:

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden geändert und es wurden Festsetzungen zur Eingrünung von Containern zur Festmistlagerung getroffen.

Die im Rahmen der erneuten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen machten keine weiteren wesentlichen Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.


Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können den jeweiligen Behandlungsübersichten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen entnommen werden.

4. **Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Durch die Planung soll die Nutzung des aktuell ungenutzten Reiterhofs im Außenbereich westlich der Kernstadt Bad Rappenau wieder aufgenommen und dieser als Familienbetrieb weitergeführt werden.

In diesem Fall kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht, da eine Alternative das Ausbleiben einer Reaktivierung des bestehenden Hofes bedeuten würde.

Bad Rappenau, 13.12.2019


Sebastian Frei, Oberbürgermeister

