

VERWALTUNGSRAUM BAD RAPPENAU FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2013 / 2014



Bad Rappenau



Kirchartt



Siegelbach

2. Änderung Flächennutzungsplan 2013 /2014 Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau / Kirchartt / Siegelbach

Begründung



A. ERFORDERNIS	- 3 -
B. TEILFLÄCHEN	- 4 -
B.1 Gewerbe- und Mischgebiet „In der Au“ in Bad Rappenau-Wollenberg	- 4 -
B.2 Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ Bad Rappenau	- 6 -
B.3 Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau	- 8 -
C. BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	- 9 -
C.1 Bedarf Wohnbauflächen	- 9 -
C.2 Bedarf Gewerbeflächen	- 9 -
D. LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	- 10 -
E. HINWEISE	- 10 -
E.1 Bodenschutz	- 10 -
E.2 Bergbau	- 11 -



A. Erfordernis

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau / Kirchartt / Siegelbach hat am 28.03.2012 beschlossen, eine Gesamtfortschreibung den Flächennutzungsplan 1993/94 durchzuführen.

Am 20.12.2017 wurde der Feststellungsbeschluss für den neu aufgestellten Flächennutzungsplan 2013 /2014 gefasst. Mit Erlass vom 07.05.2018 unter dem Aktenzeichen 21-2511.1 / Bad Rappenau wurde der Flächennutzungsplan genehmigt und mit der Bekanntgabe der Genehmigung am 25.05.2018 ist er wirksam geworden.

Im Verfahren zur 1. Änderung wurden folgende Teilflächen geändert:

- Sondergebiet „Straßenmeisterei“ Bad Rappenau – Bonfeld
 - Gewerbegebiet „Berg II“ Bad Rappenau – Bonfeld
 - Verbindungsstraße „L530/K2120“ Bad Rappenau – Bonfeld
 - Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ Bad Rappenau – Heinsheim
 - Gewerbegebiet „Saubach“ Kirchartt
 - Sondergebiet Photovoltaik „Grombacher Mühle“ Kirchartt
 - Wohngebiet „Schneckenberg II“ Kirchartt
 - Berichtigung Wohnbaufläche „Ob dem Herrenberg1. Änderung“ Kirchartt
 - Berichtigung Mischgebiet „Am Mührigweg“ Siegelbach
 - Gewerbebaufläche „Mührigweg Nord 1. Änderung“
 - Berichtigung Gewerbebaufläche „Fürfelder Weg“ Kirchartt-Berwangen
 - Reduzierung Wohnbaufläche „Herlegrund/Taschenäcker“ Kirchartt-Berwangen
- Der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am 27.07.2021 gefasst.

Die 2. Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan in Bezug auf inzwischen durchgeführte Bebauungsplanverfahren zu berichtigen und anzupassen.

Die 2. Änderung umfasst folgende Teilflächen:

1. Gewerbe- und Mischgebiet „In der Au“ Bad Rappenau - Wollenberg
2. Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ Bad Rappenau
3. Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau

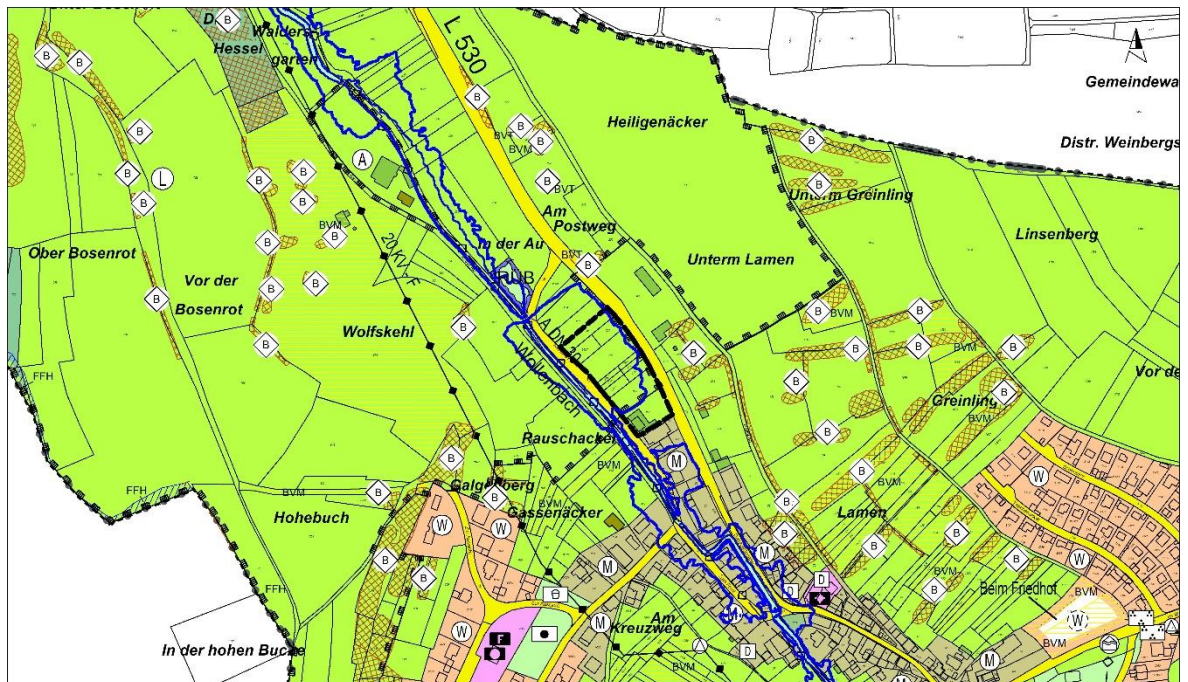


B. Teilflächen

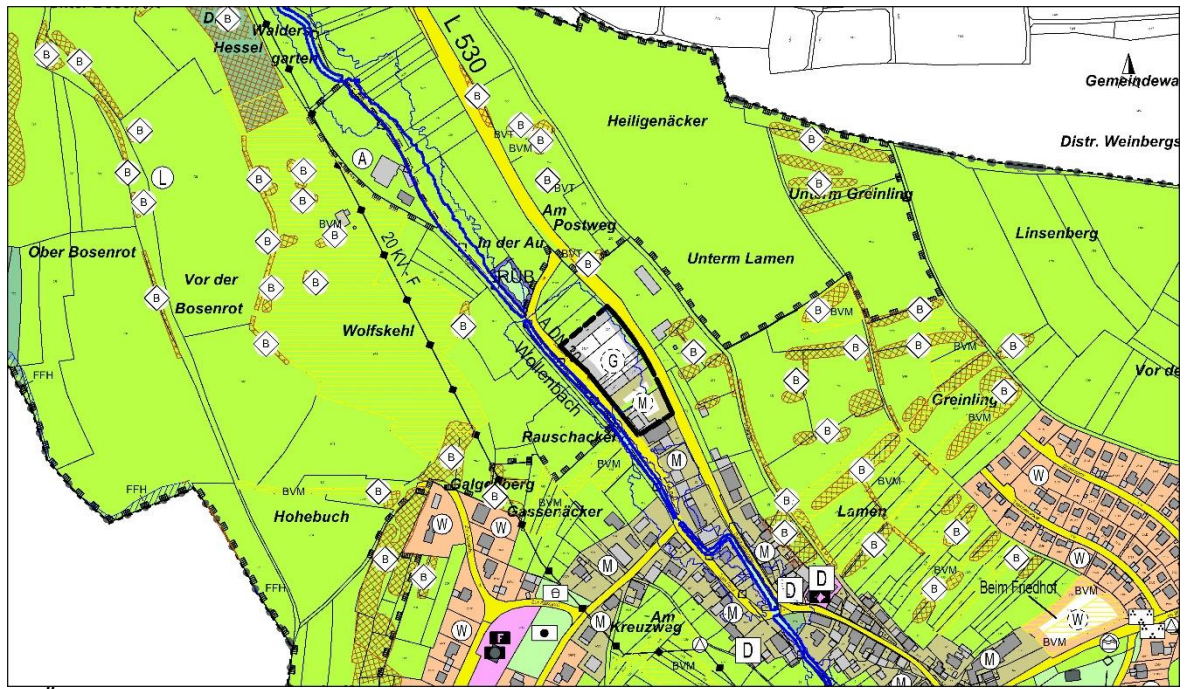
B.1 Gewerbe- und Mischgebiet „In der Au“ in Bad Rappenau-Wollenberg

Im Flächennutzungsplan 2013/2014 ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Momentan wird dort im Parallelverfahren ein Bebauungsplan für ein Gewerbe- und Mischgebiet aufgestellt. Die Planfläche soll deshalb in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans künftig als gewerbliche Baufläche (ca. 0,41 ha) und Mischbaufläche (ca. 0,23 ha) dargestellt werden.

Mit dieser Bauleitplanung soll einem ortsansässigen Garten- und Landschaftsbau-betrieb die Möglichkeiten gegeben werden, seinen Betrieb am Ort zu verlagern und zu erweitern.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Bad Rappenau - Wollenberg



2. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

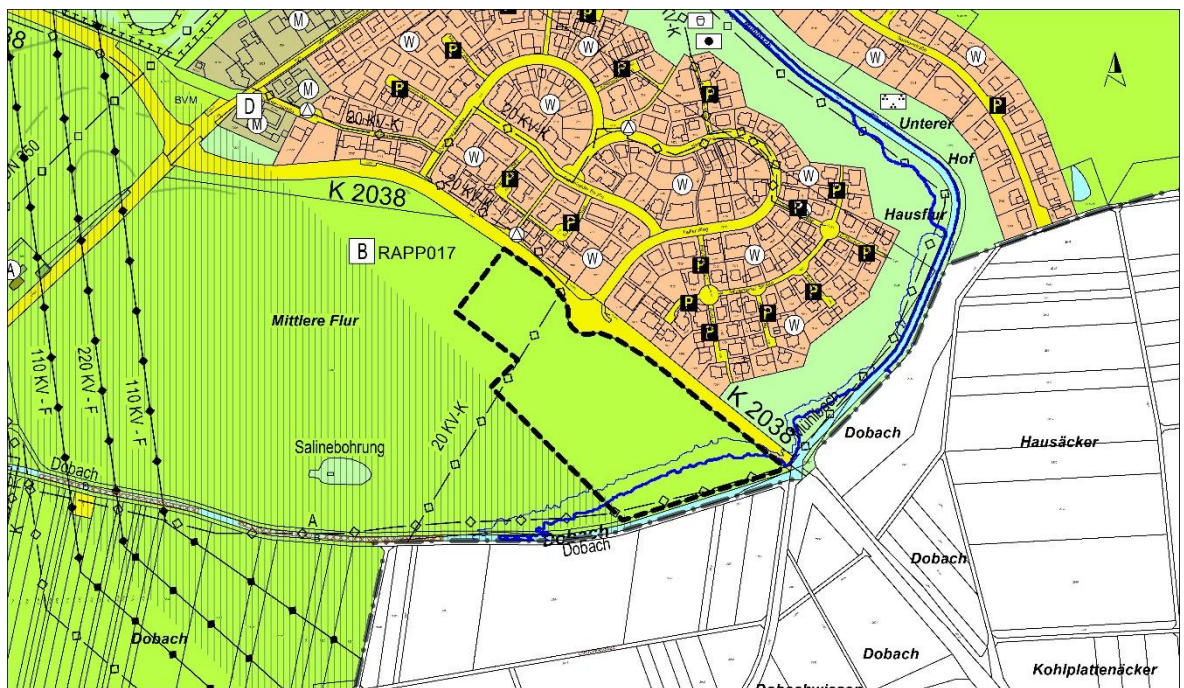


B.2 Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ Bad Rappenau

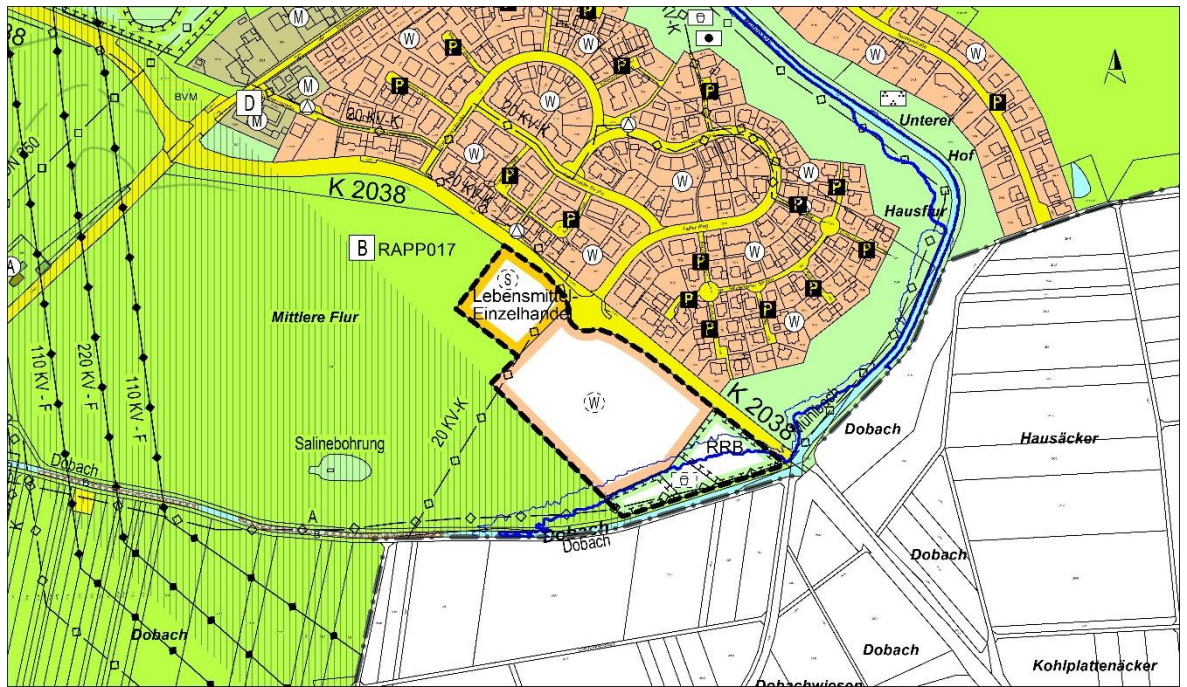
Zur Behebung des akuten Wohnbauflächenmangels soll am bestehenden Wohnsiedlungsbereich Zimmerhof ein Wohngebiet mit verdichteten, flächensparenden Wohnformen entstehen. Außerdem soll mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Grundversorgung im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und dem Siedlungsbereich Zimmerhof einschließlich des geplanten Wohngebiets langfristig gesichert werden.

Die Stadt Bad Rappenau stellt deshalb momentan den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ zur Stärkung der Nahversorgung und den Bebauungsplan „Mittlere Flur“ zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll nun im Parallelverfahren angepasst werden. Künftig sollen eine Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel (ca. 0,65 ha), eine Wohnbaufläche (ca. 2,19 ha) und eine öffentliche Grünfläche (ca. 0,70 ha) mit Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und ein Regenrückhaltebecken dargestellt werden.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Bad Rappenau

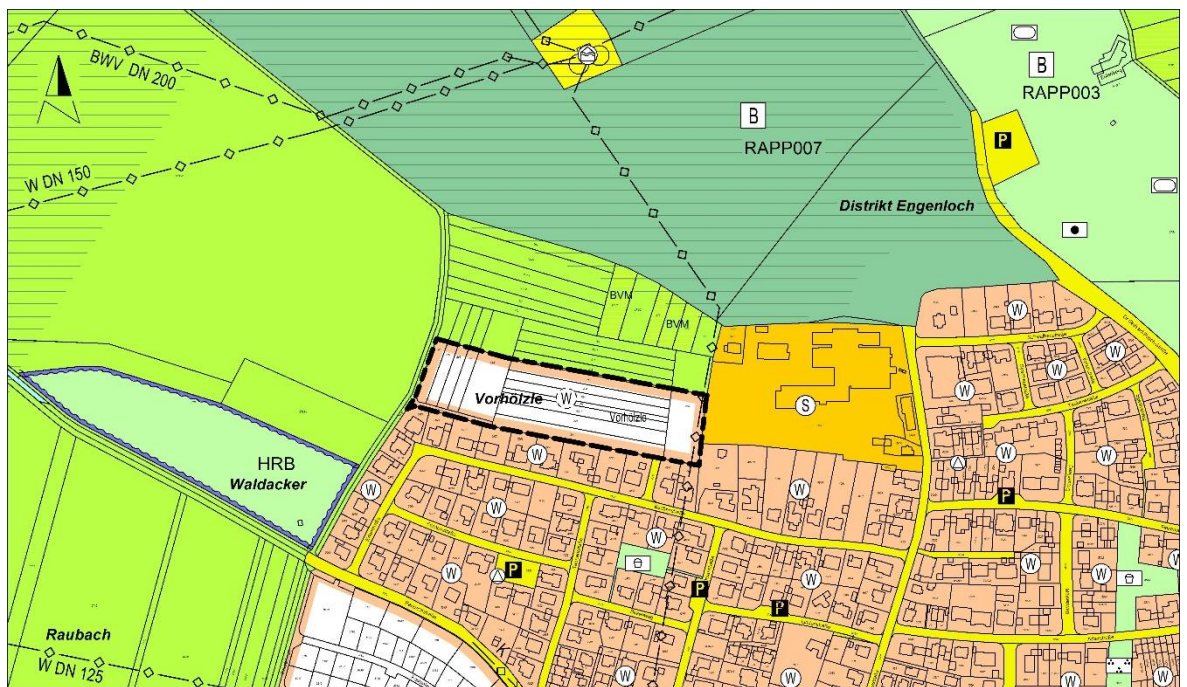


2. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

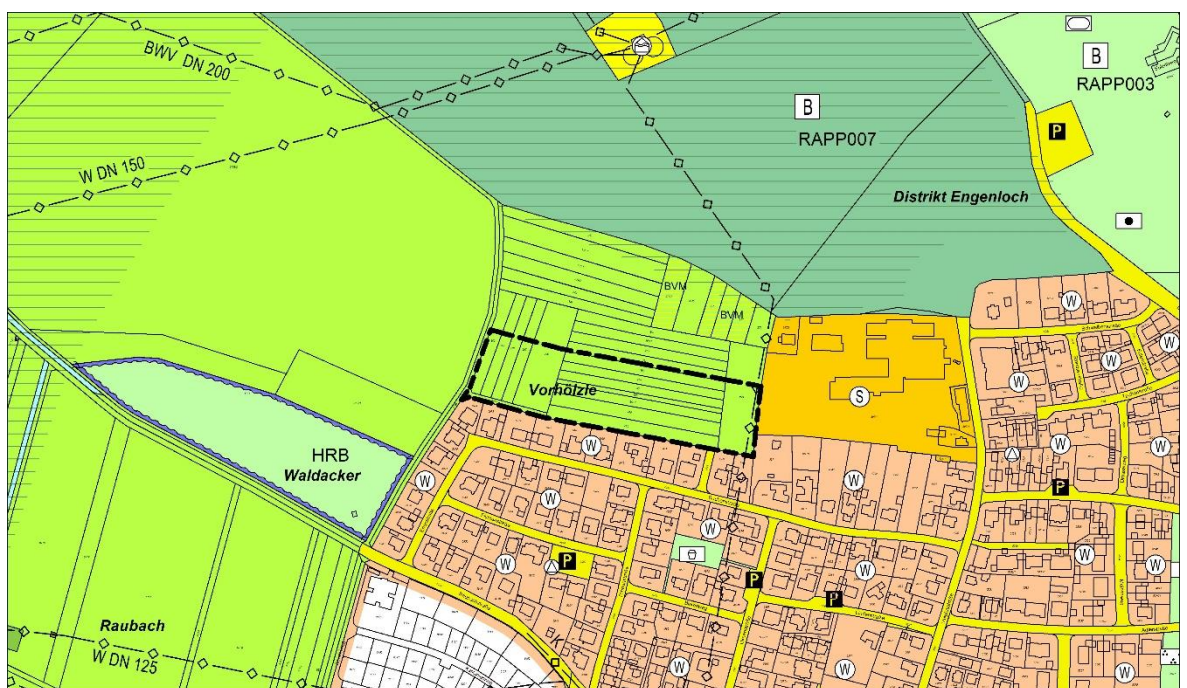


B.3 Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Wohnbaufläche „Vorhölzle“ ist für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung mit unterschiedlichen Wohnformen und verdichteten Bebauungsmöglichkeiten wegen seiner Lage und Erschließungsmöglichkeiten nicht geeignet. Die Wohnbaufläche soll deshalb im Tausch mit der Wohnbaufläche „Mittlere Flur“ aufgegeben werden.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Bad Rappenau



2. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung



C. Bauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenneuausweisungen soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen gemäß dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau „**Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. BauGB**“ vom 15.02.2017 geprüft werden.

C.1 Bedarf Wohnbauflächen

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 werden mit dem Wohngebiet „Mittlere Flur“ ca. 2,19 ha neue Wohnbaufläche in Bad Rappenau in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Außerdem müssen ca. 0,1 ha der neuen Mischbaufläche in Wollenberg bei der Wohnbaufläche angerechnet werden.

Die neue Wohnbaufläche ist zur Behebung eines akuten Wohnbauflächenmangels erforderlich. Die bereits dargestellten Entwicklungsflächen sind zur Deckung des dringenden Bedarfs und der angestrebten verdichteten, flächensparenden Bauweise nicht geeignet. Deshalb soll die Wohnbaufläche „Mittlere Flur“ im Wege des vereinfachten Flächentausches bei gleichzeitigem Verzicht auf die bisher dargestellte Wohnbaufläche „Vorhölzle“ (ca. 2,0 ha) in Bad Rappenau in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

C.2 Bedarf Gewerbeflächen

Die gewerbliche Baufläche „In der Au“ in Wollenberg“ ist erforderlich, um einem ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb die Verlagerung und Erweiterung seines Betriebs zu ermöglichen.



D. Landwirtschaftliche Belange

Im Verwaltungsraum liegen überwiegend Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futterstoffen vor, die mit Vorrangflur der Stufe I bewertet werden. Grundsätzlich sind solche Böden in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten.

Da jedoch für die Planvorhaben keine alternativen Standorte mit weniger hochwertigen Flächen vorliegen, ist der Verlust dieser Flächen unvermeidlich. Damit der Verlust jeweils auf das eigentliche Plangebiet beschränkt bleibt, sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ohne Beanspruchung von wertvollem Ackerland durchgeführt werden.

Als Ausgleich für die Wohnbaufläche „Mittlere Flur“ ist deshalb eine Kompensationsmaßnahme vorgesehen, durch die mit dem im Plangebiet vorhandenen Oberboden die Wertigkeit anderer landwirtschaftlicher Flächen erhöht wird.

Weiterhin soll geprüft werden, ob Maßnahmen wie Entsiegelung bebauter Flächen, produktionsintegrierte Maßnahmen, Verbesserung bestehender FFH-Gebiete oder Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zum Ausgleich gewählt werden können.

E. Hinweise

E.1 Bodenschutz

- Bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen ist nach § 2 Abs. 1 Punkt 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) insbesondere zu prüfen, ob die Flächeninanspruchnahme bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung der Vorhaben mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme möglich ist. Auch ist nach LBodSchAG § 2 Abs. 1 Ziffer 4 zu prüfen, ob eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.
- Die Zunahme des Anteils an überbauten und versiegelten Böden stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch zu bewerten und möglichst schutzgutbezogen auszugleichen.
- Sollten Vorhaben auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken, so ist vom Vorhabenträger gem. § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Ziel ist die Minimierung von baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, eine möglichst hochwertige Verwertung des Bodenmaterials und eine Wiederherstellung der Bodenfunktionen einzelner Flächen. Das Bodenschutzkonzept ist bei zulassungsfreien Vorhaben 6 Wochen vor Baubeginn und bei zulassungspflichtigen Vorhaben mit den Antragsunterlagen dem Landratsamt Heilbronn vorzulegen.
- Darüber hinaus wird empfohlen bei Vorhaben, die auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 1 Hektar einwirken, bereits im Planungsstadium frühestmöglich eine externe, fachkundige bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Diese soll während der Planung und Ausführung der Maßnahmen beraten und die bodenschutzfachliche Ausführung der Arbeiten nach Vorgaben der DIN 19639 und DIN 19731 überwachen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss nachweislich über den nötigen Sachverstand (bodenkundliche Aus- und/oder Fortbildung) verfügen.



E.2 Bergbau

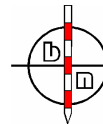
Die geplante Wohn- und Sonderbaufläche „Mittlere Flur“ liegt innerhalb einer unbestritten und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH.

Eine Gewinnung von Sole findet durch die Bad Rappenauer Touristik und Bäder GmbH statt.

Das Planungsgebiet liegt im potenziellen Einflussbereich des Solebetriebes.

Eberstadt, den 31.07.2023

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226