

VERWALTUNGSRAUM BAD RAPPENAU FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2013 / 2014



Bad Rappenau



Kirchartt



Siegelbach

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

Begründung



A. ERFORDERNIS	- 3 -
B. TEILFLÄCHEN	- 4 -
B.1 Sondergebiet „Straßenmeisterei“ Bad Rappenau – Bonfeld	- 4 -
B.2 Gewerbegebiet Berg II Bad Rappenau – Bonfeld	- 5 -
B.3 Verbindungsstraße „L530/K2120“ Bad Rappenau – Bonfeld	- 7 -
B.4 Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ Bad Rappenau – Heinsheim	- 9 -
B.5 Gewerbegebiet „Saubach“ Kirchardt	- 11 -
B.6 Sondergebiet Photovoltaik „Grombacher Mühle“ Kirchardt	- 13 -
B.7 Wohngebiet „Schneckenberg II“ Kirchardt	- 14 -
B.8 Berichtigung Wohnbaufläche „Ob dem Herrenberg1. Änderung“ Kirchardt	- 15 -
B.9 Berichtigung „Mischgebiet Am Mührigweg“ Siegelsbach	- 16 -
B.10 Gewerbebaufläche „Mührigweg Nord 1. Änderung“ Siegelsbach	- 17 -
B.11 Berichtigung Gewerbebaufläche „Fürfelder Weg“ Kirchardt - Berwangen	- 19 -
B.12 Reduzierung Wohnbaufläche „Herlegrund / Taschenäcker“ Kirchardt – Berwangen	- 20 -
C. BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	- 22 -
C.1 Bedarf Wohnbauflächen	- 22 -
C.2 Bedarf Gewerbeflächen	- 22 -
D. LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	- 23 -



A. Erfordernis

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau / Kirchartt / Siegelsbach 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.

Die 1. Änderung ist einerseits erforderlich, um den Flächennutzungsplan in Bezug auf inzwischen durchgeführte Bebauungsplanverfahren zu berichtigen und anzupassen und andererseits zu reagieren auf die zwischenzeitlich bei einigen örtlichen Betrieben entstandene Notwendigkeit ihre Gewerbeflächen zu erweitern oder zu verlagern.

Die 1. Änderung umfasst folgende Teilflächen:

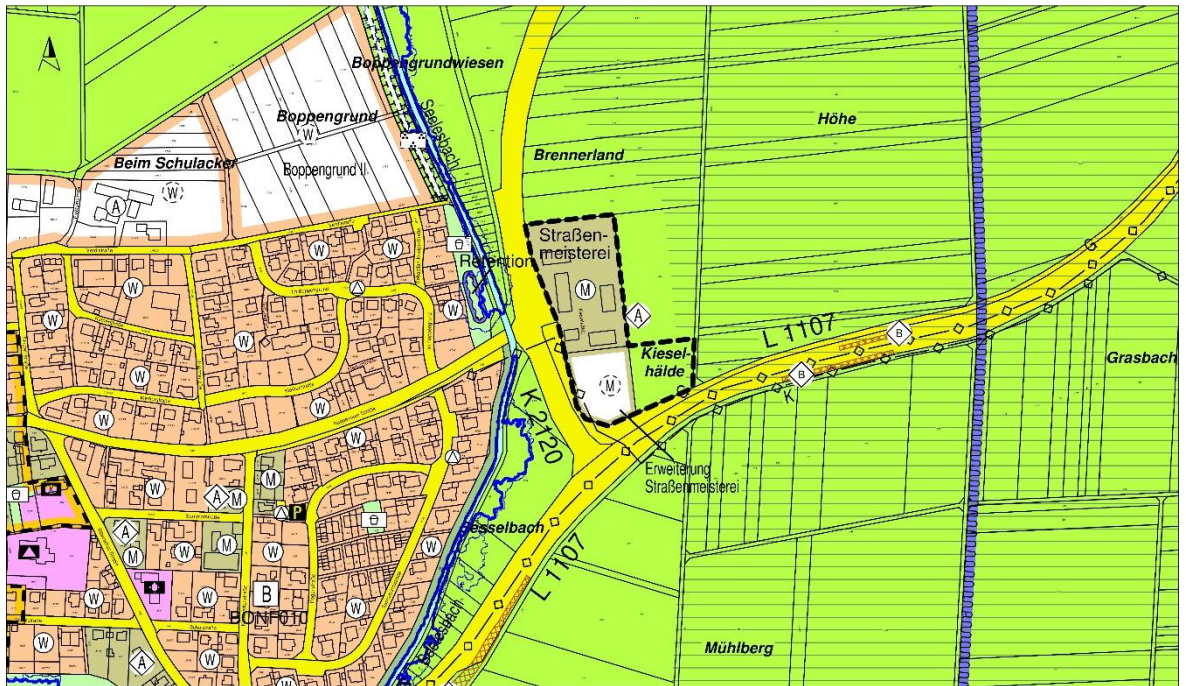
1. Sondergebiet „Straßenmeisterei“ Bad Rappenau - Bonfeld
2. Gewerbegebiet „Berg II“ Bad Rappenau - Bonfeld
3. Verbindungsstraße „L530/K2120“ Bad Rappenau - Bonfeld
4. Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ Bad Rappenau – Heinsheim
5. Gewerbegebiet „Saubach“ Kirchartt
6. Sondergebiet Photovoltaik „Grombacher Mühle“ Kirchartt
7. Wohngebiet „Schneckenberg II“ Kirchartt
8. Berichtigung Wohnbaufläche „Ob dem Herrenberg1. Änderung“ Kirchartt
9. Berichtigung Mischgebiet „Am Mührigweg“ Siegelsbach
10. Gewerbebaufläche „Mührigweg Nord 1. Änderung“
11. Berichtigung Gewerbebaufläche „Fürfelder Weg“ Kirchartt-Berwangen
12. Reduzierung Wohnbaufläche „Herlegrund/Taschenäcker“ Kirchartt-Berwangen



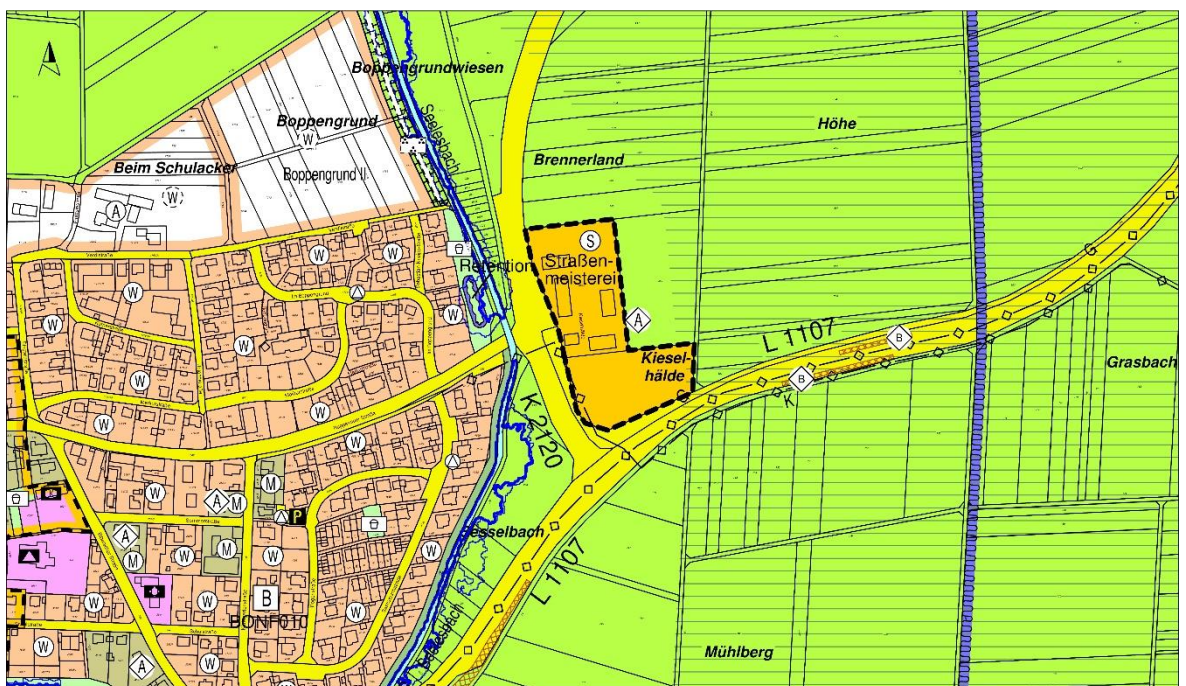
B. Teilflächen

B.1 Sondergebiet „Straßenmeisterei“ Bad Rappenau – Bonfeld

Am bestehenden Standort der Straßenmeisterei in Bad Rappenau – Bonfeld wurden im Jahr 2018 der vorhandene Gebäudebestand erneuert und erweitert. Außerdem kamen Freilagerflächen und Stellplatzflächen hinzu. Der westliche Gebietsteil ist bisher als Mischbaufläche und geplante Mischbaufläche, der östliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Gesamtstandort (ca. 1,78 ha) soll entsprechend der vorhandenen Nutzung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.



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



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung



B.2 Gewerbegebiet Berg II Bad Rappenau – Bonfeld

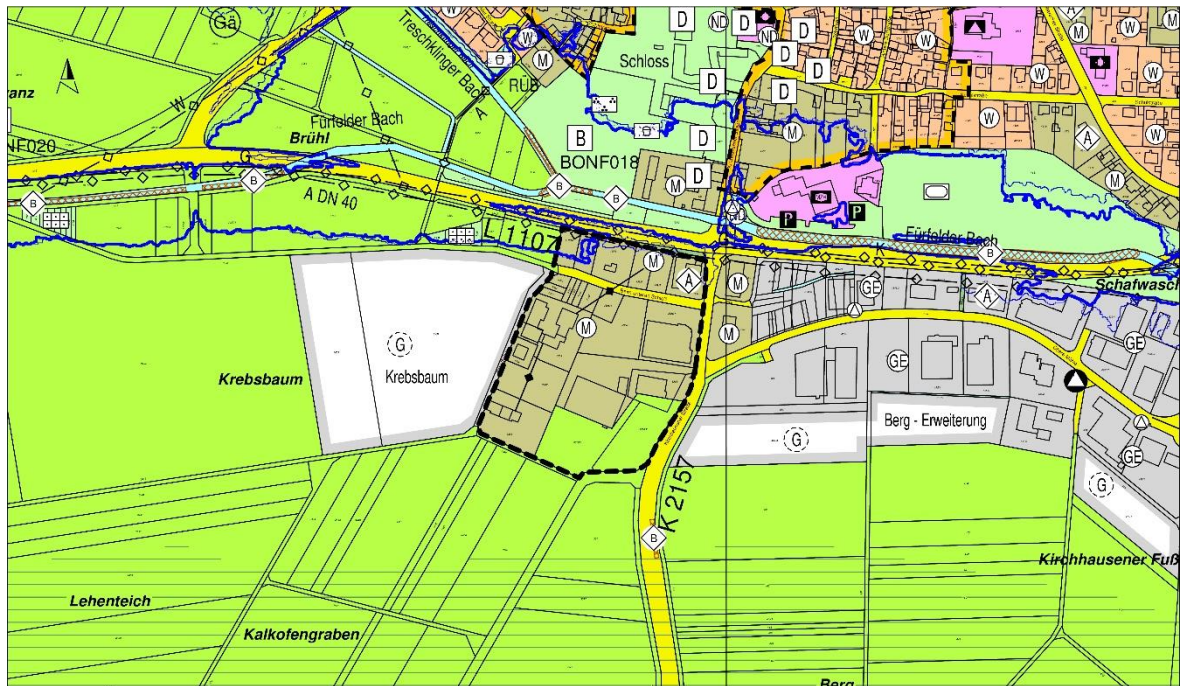
Der Planbereich „Berg II“ liegt südlich der Landesstraße L1107 und der Kirchhausener Straße und dem Gewerbegebiet „Berg“ im Osten sowie der geplanten Gewerbebaufläche „Krebsbaum“ im Westen.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan größtenteils als bestehende Mischbaufläche und am südlichen Rand als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

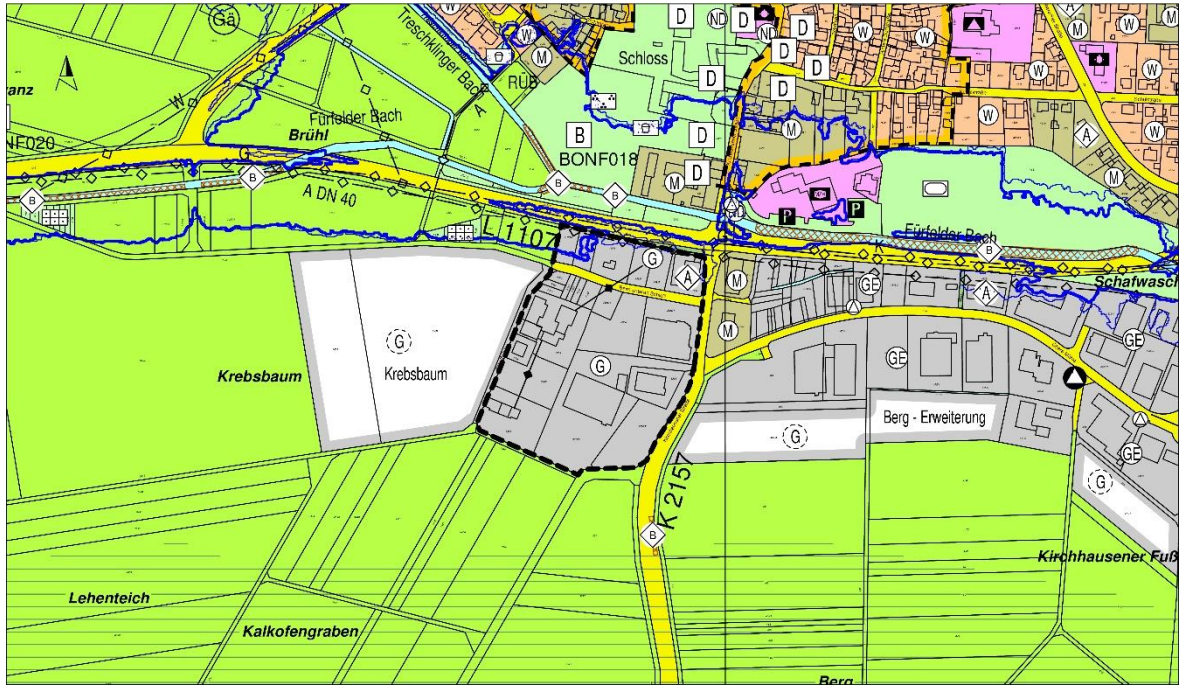
Am Standort herrscht eine Gemengelage von gewerblichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzungen vor. In den letzten Jahren sind die gewerblichen Nutzungen immer weiter in den Vordergrund getreten. Da dies auch dem städtebaulichen Umfeld entspricht, hat die Stadt Bad Rappenau sich entschlossen, den Planbereich zu überplanen und als Gewerbegebiet zu ordnen.

Das gesamte Quartier (ca. 3,83 ha) soll deshalb künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan wurde am 21.02.2019 gefasst.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Bad Rappenau – Bonfeld



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung



B.3 Verbindungsstraße „L530/K2120“ Bad Rappenau – Bonfeld

Am südlichen Ortsrand der Kernstadt Rappenau soll die Kreisstraße K2120 / Schwaigerner Straße über eine Auffahrtsrampe an die Landesstraße L530 angebunden werden. Die soll zu einer verkehrlichen Entlastung der Ortslage und insbesondere der Schwaigerner Straße führen. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Errichtung eines temporären kommunalen Lagers zur Ablagerung von Böden geplant.

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt der Planbereich im regionalen Grünzug. Grundsätzlich sind Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. In Ausnahmefällen können standortgebundene Anlagen zugelassen werden, wenn die Funktionen des Regionalen Grünzugs dadurch nicht in Frage gestellt werden. Die Verbindungsrampe ist eine standortgebundene Infrastruktureinrichtung mit großer Bedeutung für die Allgemeinheit, da eine Verkehrsentslastung der Ortslage erreicht werden kann. Die Voraussetzungen für einen Ausnahmefall sind damit gegeben.

Der entsprechende Bebauungsplan mit einer Planfläche von 1,64 ha wird im Parallelverfahren bearbeitet.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Bad Rappenau – Bonfeld



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

B.4 Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ Bad Rappenau – Heinsheim

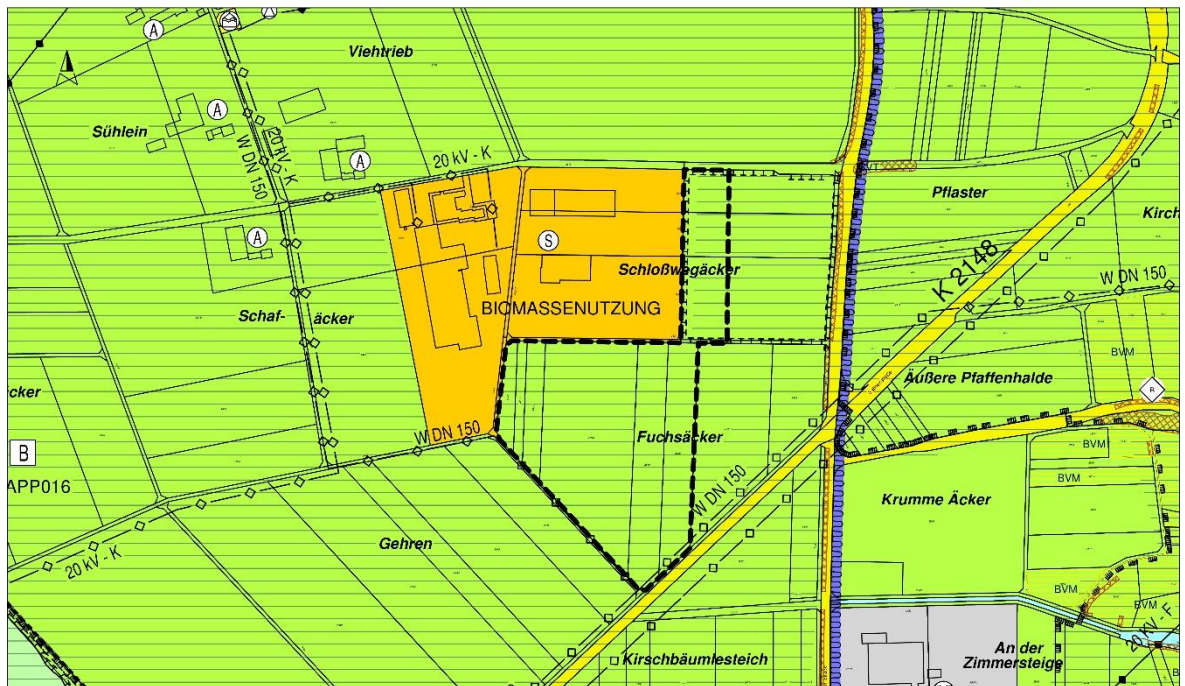
Im Gewann Schloßwegäcker / Fuchsäcker befindet sich seit 1992 die Fa. Bauer Kompost GmbH. Die Firma ist tätig im Bereich der Abfallverwertung und betreibt eine Kompostierungsanlage mit Erdenwerk, eine Abfallbiogasanlage und stellt Humusprodukte und Biomassebrennstoffe her.

Seit 2007 betreibt die Firma ein Biomasse-Heizkraftwerk, das Strom und Fernwärme liefert. Die genutzte Wärme liegt in einer Größenordnung, die dem Bedarf der Kernstadt Bad Rappenau entspricht. Die Dachflächen der Gebäude sind großflächig mit Fotovoltaik - Modulen zur Solarstromerzeugung belegt.

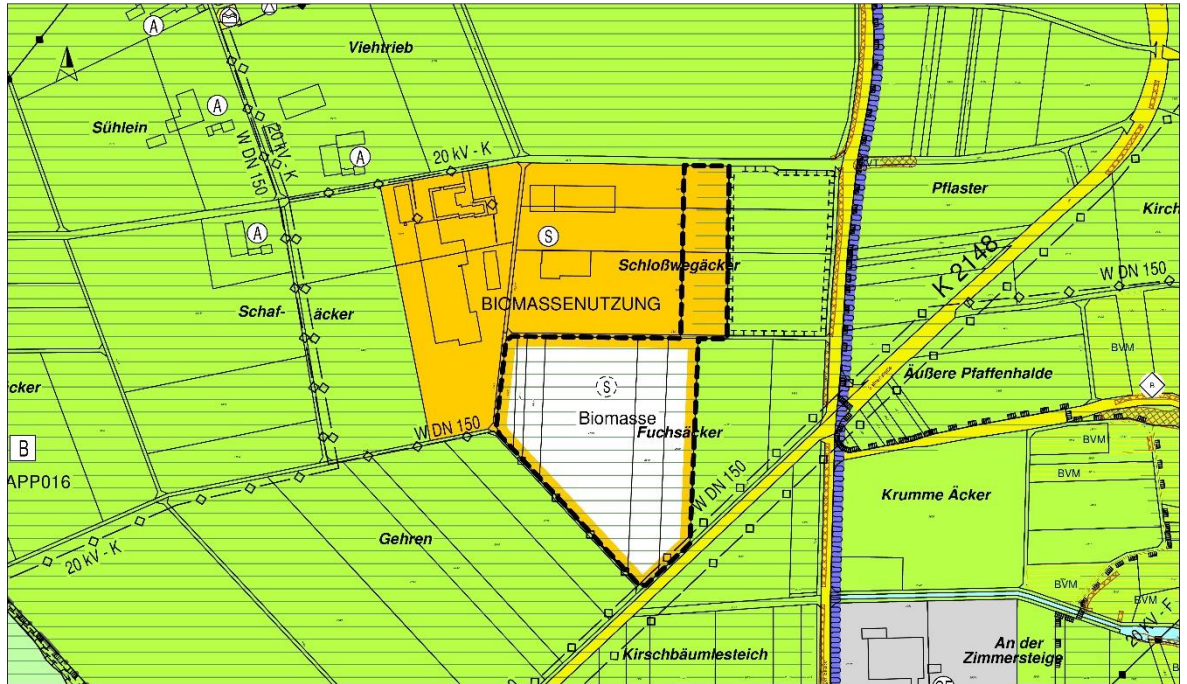
Inzwischen ist die Betriebsfläche für die Produktion und Lagerung nicht mehr ausreichend, der Betrieb benötigt dringend Erweiterungsfläche.

Die östlich und südöstlich angrenzenden Bereiche an das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Biomassenutzung dargestellte Betriebsgelände sollen deshalb geändert werden. Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Planbereiche (4,36 ha) sollen als geplante Sonderbaufläche Biomasse dargestellt werden.

Die Planfläche liegt im Regionalen Grünzug „Neckartal nördlich von Heilbronn“. Die Bewertung der Sonderbaufläche Biomasse im Regionalen Grünzug hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird im parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Biomasse Heinsheimer Höfe“ (Aufstellungsbeschluss 17.10.2019) vorgenommen.



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



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

B.5 Gewerbegebiet „Saubach“ Kirchardt

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte, gewerbliche Baufläche „Saubach“ mit ca. 1,37 ha Fläche soll um ca. 2,67 ha erweitert werden.

Dort sollen dringend benötigte Grundstücke für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen und eine projektierte Verlagerung eines holzverarbeitenden Betriebs aus seiner innerörtlichen Gemengelage innerhalb eines Wohnquartiers ermöglicht werden.

Außerdem ist die Errichtung von Vereins- und Veranstaltungsräumen für örtliche Vereine beabsichtigt.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ragt geringfügig in den nördlich und östlich angrenzenden Regionalen Grünzug. Dieser Planbereich liegt außerhalb der überbaubaren Flächen und soll lediglich als Holzlagerfläche genutzt und nicht versiegelt werden.

Für den Planbereich wird ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt.

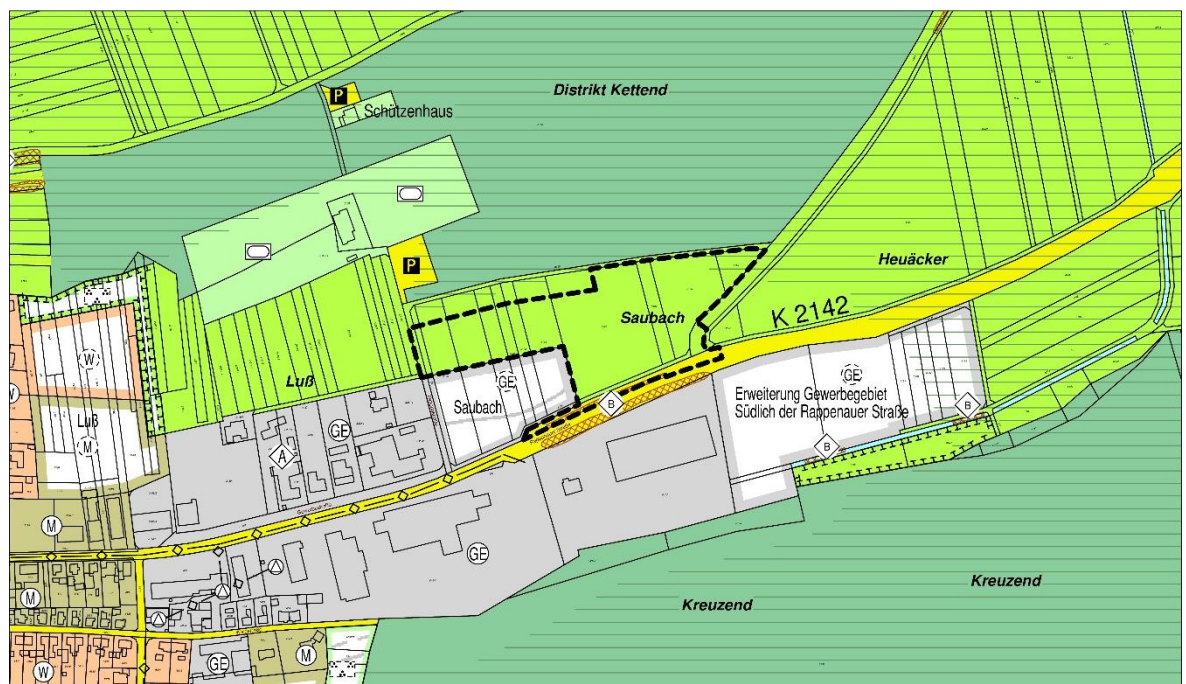
Gewerbeflächenbedarf:

In der Gemeinde Kirchardt gibt es derzeit keine verfügbaren gewerblichen Bauflächen. Die wenigen unbebauten Grundstücke in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten und die noch vorhandenen Baulücken in nicht beplanten Bereichen sind bereits für eine Bebauung vorgesehen oder werden als Betriebserweiterungsflächen zurückgehalten.

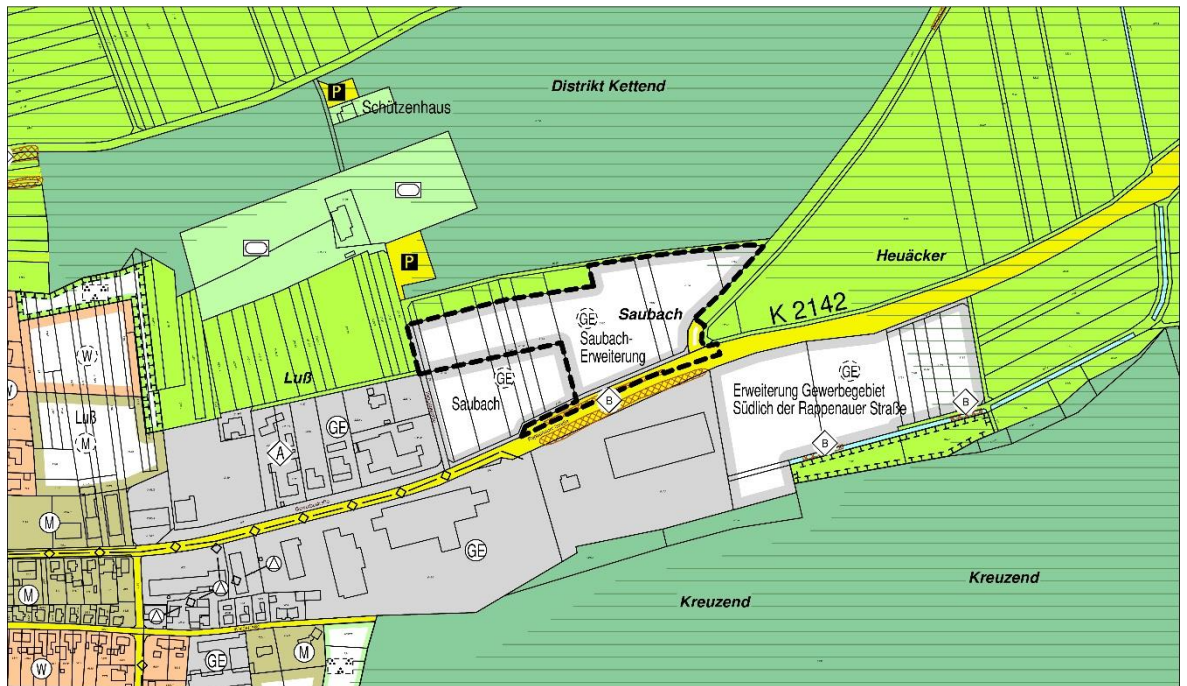
Die Gemeinde Kirchardt ist auch nicht an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt.

Die gewerbliche Baufläche Saubach ist dringend erforderlich.

Bei der Gemeindeverwaltung liegt eine Interessentenliste vorwiegend örtlicher Betriebe vor. Die dort geäußerten Bedarfsflächen der Betriebe übersteigen bereits die verfügbaren Bauflächen im künftigen Gewerbegebiet „Saubach“.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Kirchardt



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

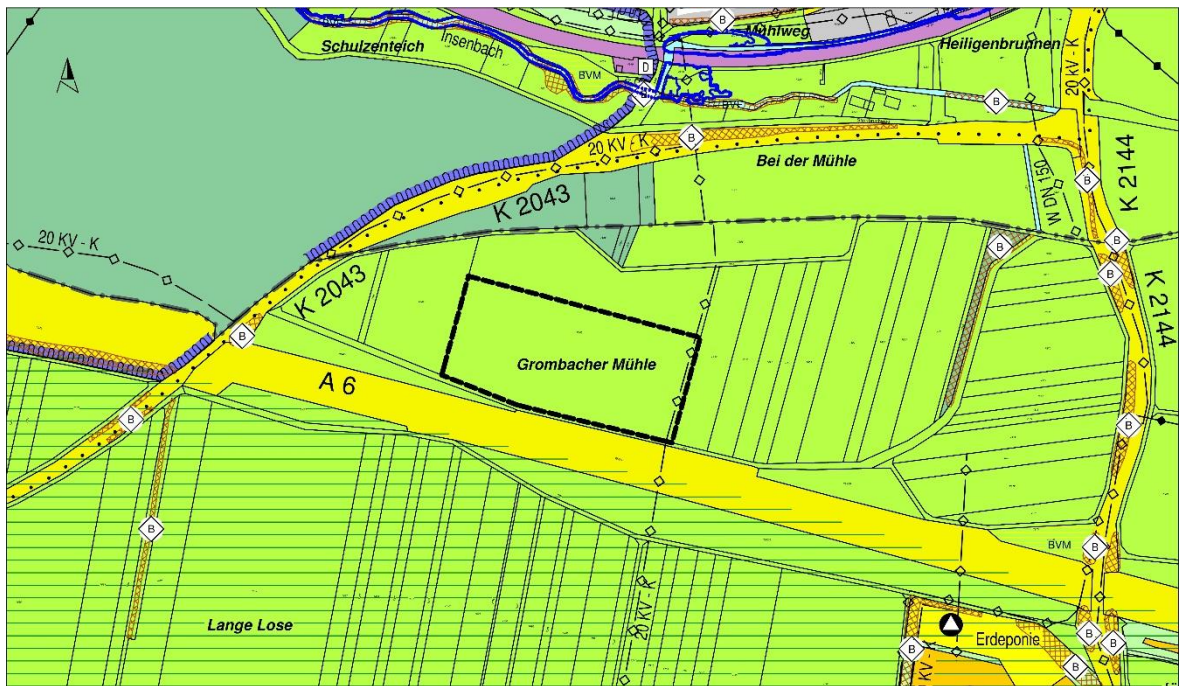


B.6 Sondergebiet Photovoltaik „Grombacher Mühle“ Kirchartd

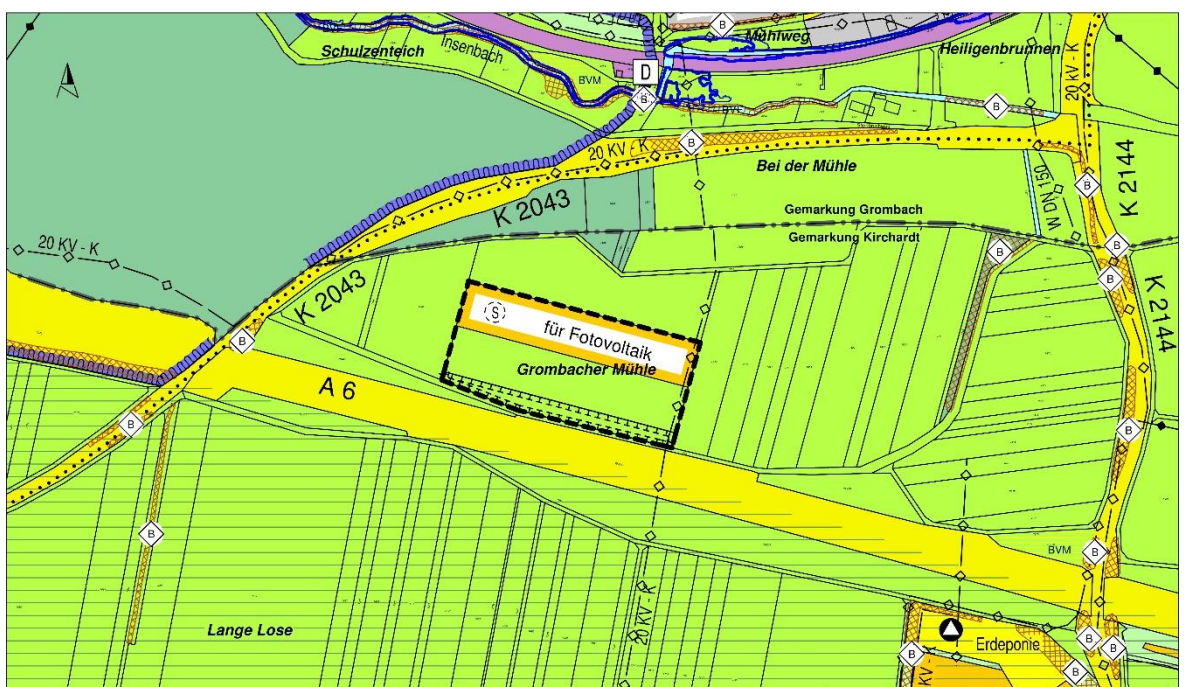
Für das bisher ackerbaulich genutzte Grundstück im Gewann Grombacher Mühle liegt die konkrete Anfrage eines Unternehmens vor, das im Planbereich direkt an der Autobahn A6 eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten möchte.

Die Gemeinde Kirchartd unterstützt das Vorhaben. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet Photovoltaik aufgestellt.

Das überplante Gebiet umfasst ca. 1,1 ha Sonderbaufläche Photovoltaik, ca. 1,1 ha landwirtschaftliche Fläche und ca. 0,4 ha Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Kirchartd

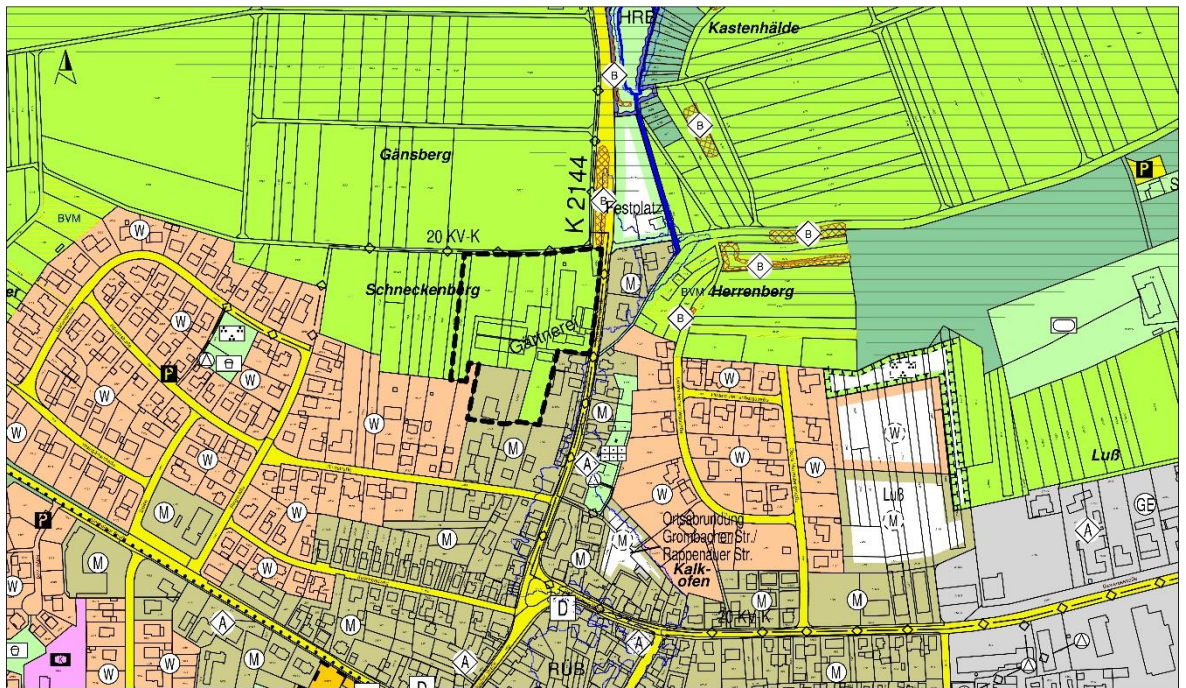


1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

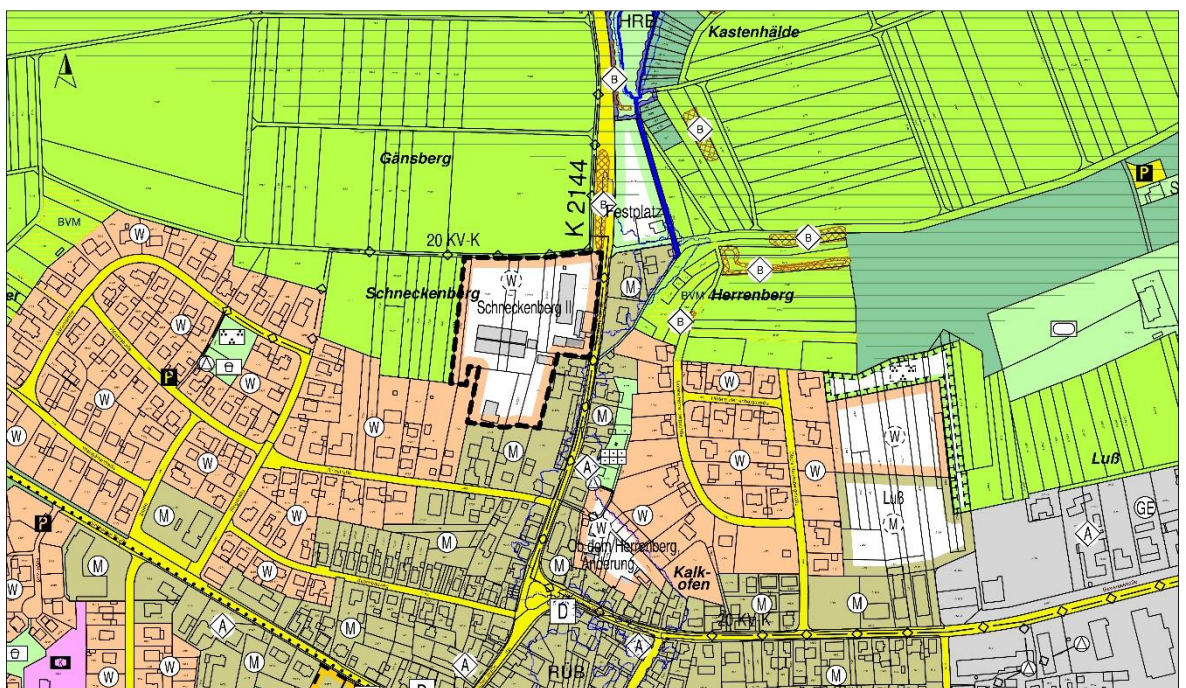


B.7 Wohngebiet „Schneckenberg II“ Kirchartd

Am nördlichen Ortsrand von Kirchartd soll ein Gärtnereibetrieb aufgegeben und ein dort ansässiger, holzverarbeitender Betrieb in ein Gewerbegebiet verlagert werden. Als Nachfolgenutzung für die aufgegebenen Betriebsflächen ist die Erschließung eines Wohngebiets mit einer Fläche von ca. 1,9 ha beabsichtigt. Da bereits einige Anfragen privater Investoren zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern dort vorliegen, hat die Gemeinde Kirchartd das Bebauungsplanverfahren „Schneckenberg II“ eingeleitet, um bei den Nachfolgenutzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Kirchartd

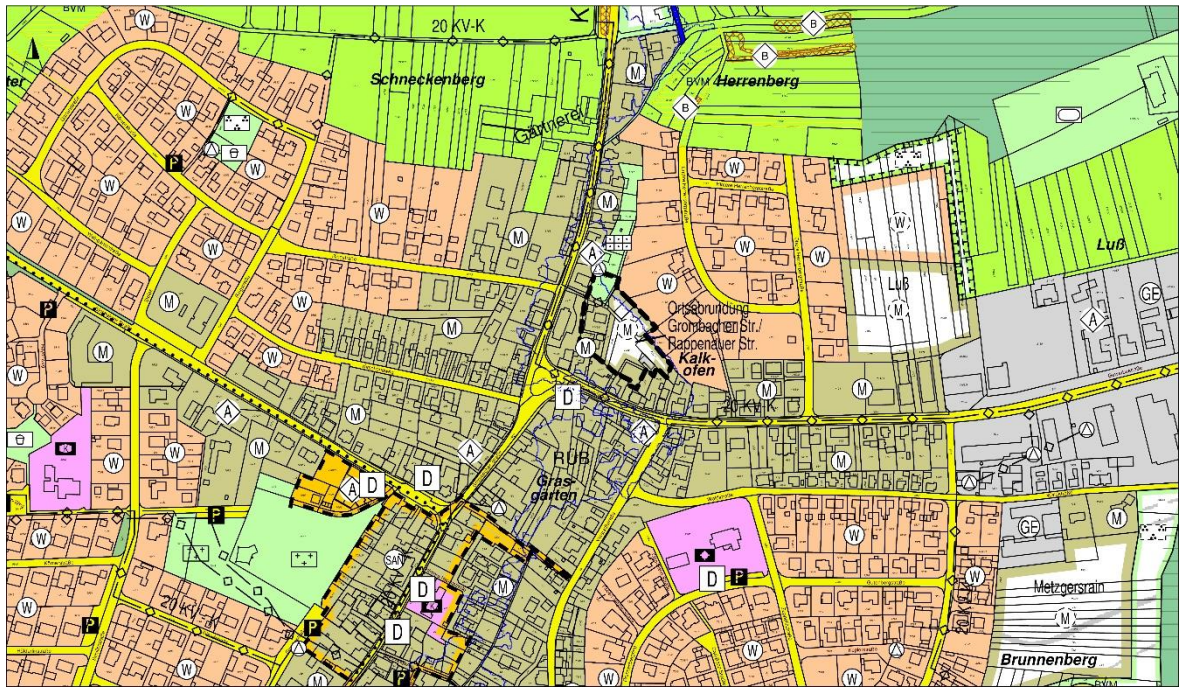


1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

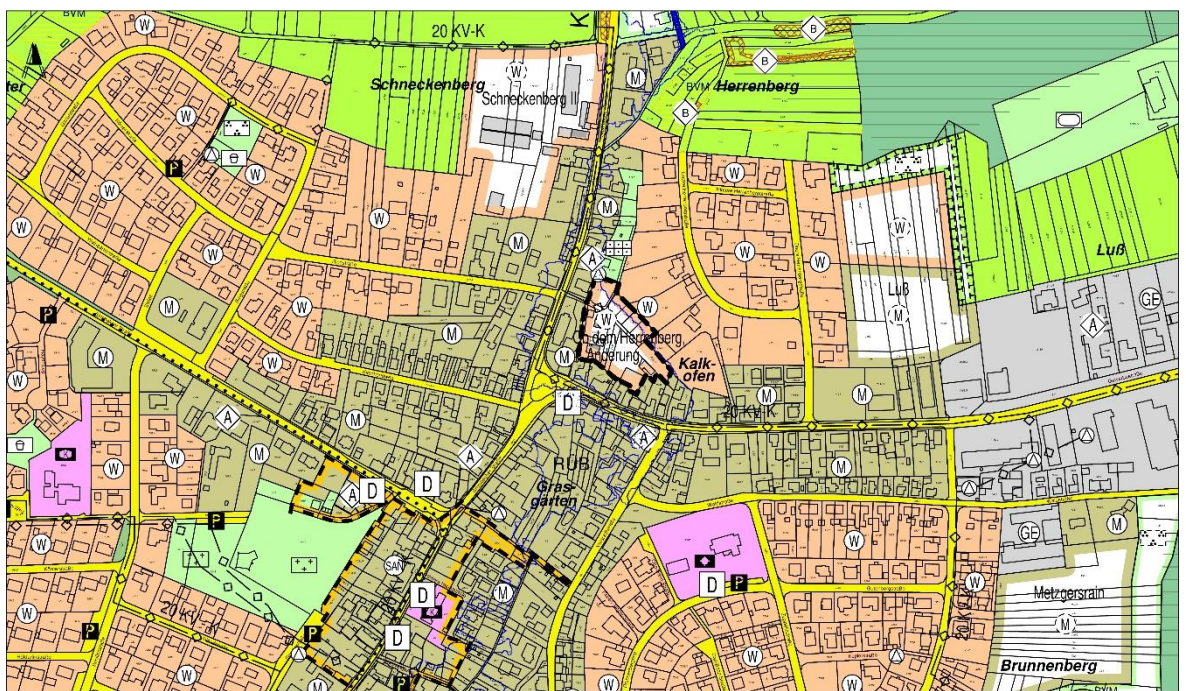


B.8 Berichtigung Wohnbaufläche „Ob dem Herrenberg1. Änderung“ Kirchartd

Im Flächennutzungsplan 2013/2014 ist der Planbereich als bestehende und geplante Mischbaufläche „Ortsabrundung Grombacher Str. / Rappenauser Str.“ dargestellt. Im zugehörigen, laufenden Bebauungsplanverfahren „Ob dem Herrenberg 1. Änderung“ wird der Bereich (ca. 0,5 ha) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um diese Abweichung zu beseitigen, wird der Flächennutzungsplan mit der vorliegenden 1. Änderung berichtigt.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Kirchartd



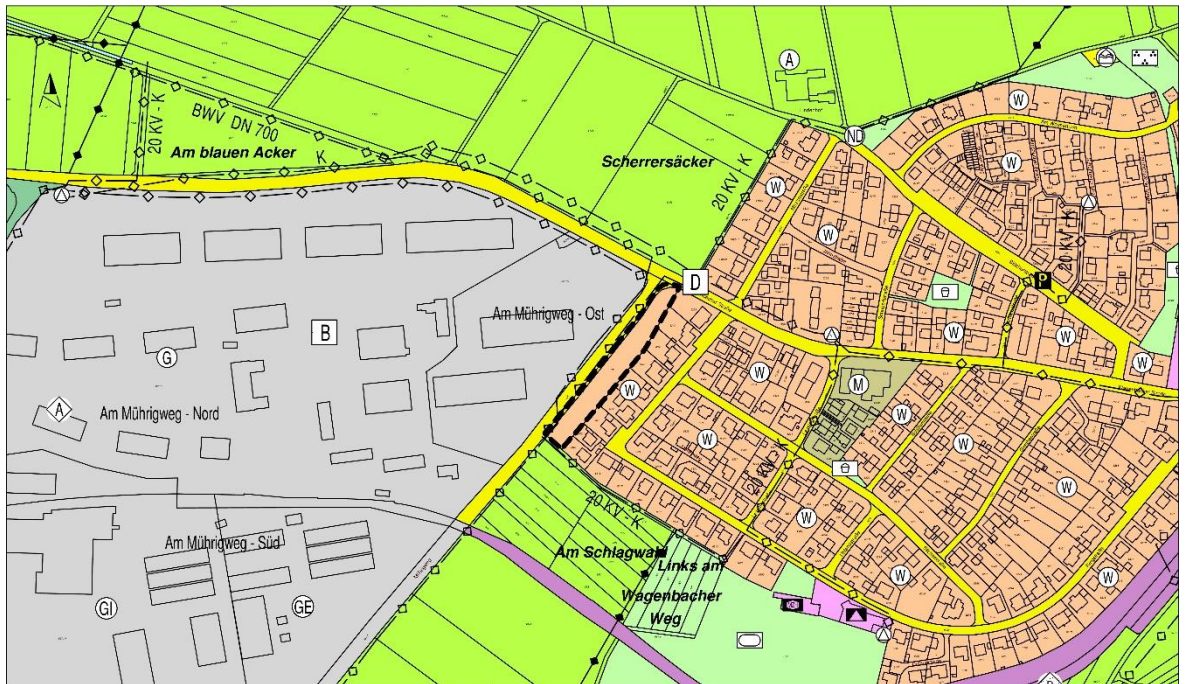
1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung



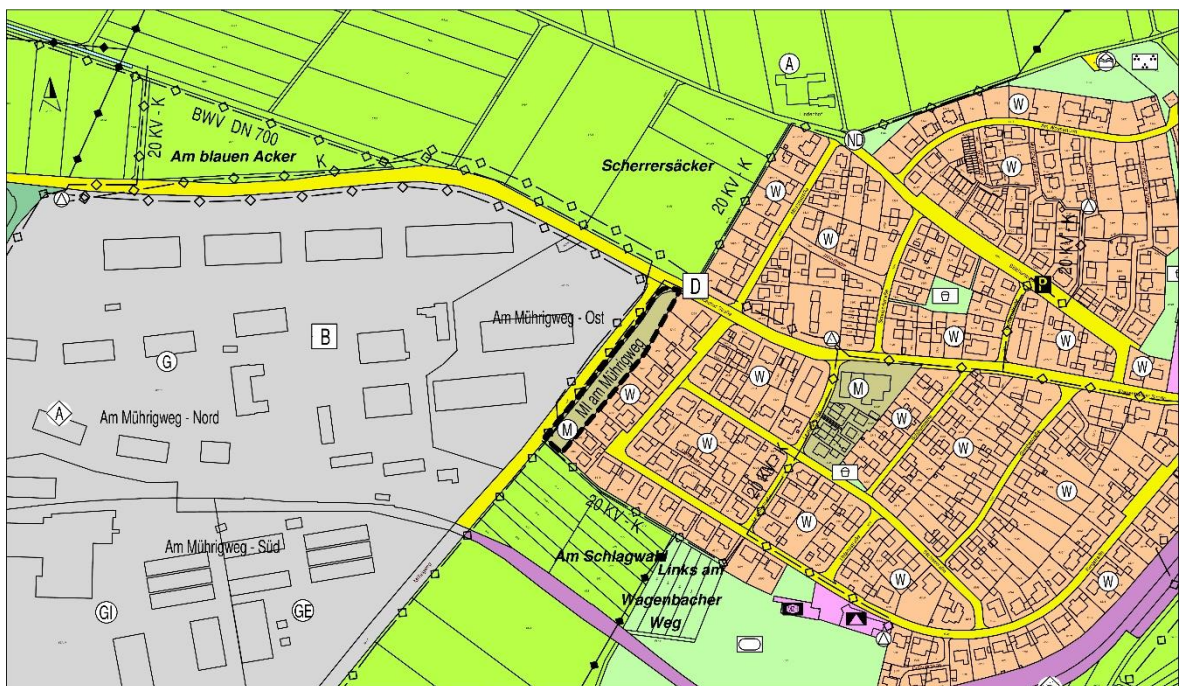
B.9 Berichtigung „Mischgebiet Am Mührigweg“ Siegelbach

Der Bebauungsplan „Mischgebiet am Mührigweg“ wurde am 19.02.2019 als Satzung beschlossen.

Da das dort festgesetzte Mischgebiet von der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung berichtigt.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Siegelbach



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung



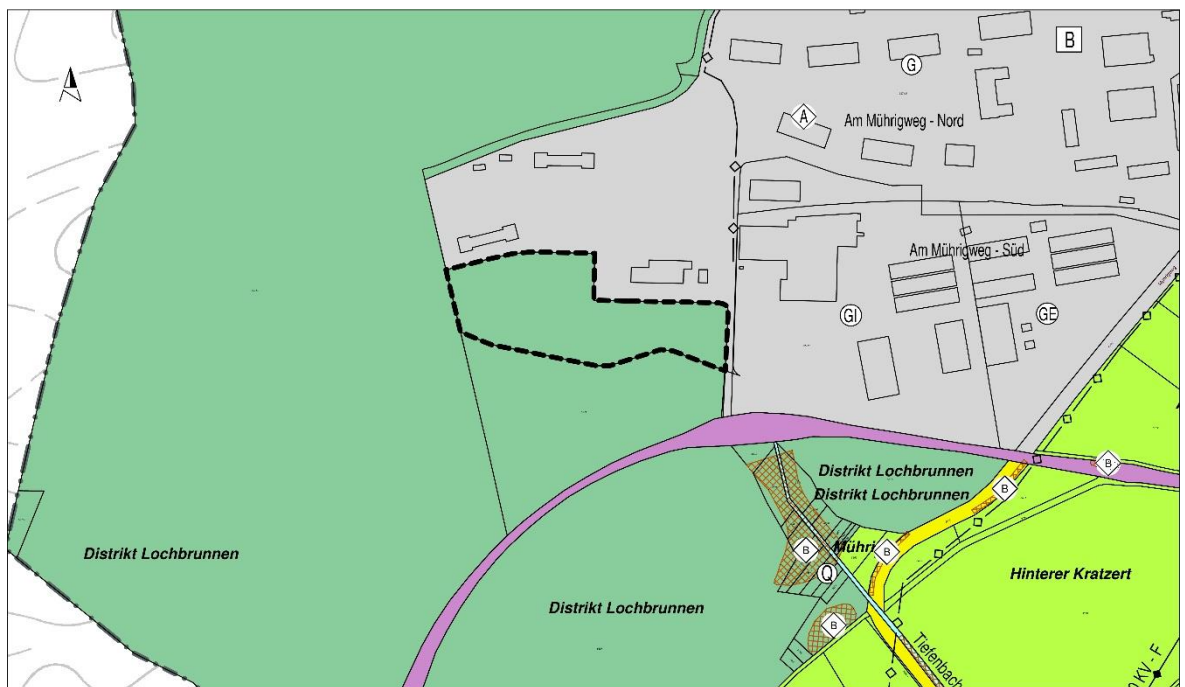
B.10 Gewerbebaufläche „Mühligweg Nord 1. Änderung“ Siegelbach

Die Planfläche ist im seit 22.12.2016 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühligweg – Nord“ als Waldschutzfläche im Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Eigentümer der Fläche hat als Nachfolgenutzung für die dort ursprünglich militärisch genutzte Konversionsfläche einen Logistikpark errichtet. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude- und Freiflächen werden zwischenzeitlich vollständig genutzt. Da dringend Erweiterungsfläche für den Logistikpark benötigt wird, wurden die Bewuchs- und Waldflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets bereits im Vorgriff gerodet und werden als Logistikflächen genutzt. Zusätzliche Stellplatzflächen sind auch erforderlich, um unnötige Transportfahrten zu vermeiden.

Die räumlichen Verhältnisse im bestehenden Gebäude 58 sind für die dort stattfindende Fahrzeugaufbereitung nicht ausreichend. Deshalb ist südlich angrenzend ein Erweiterungsgebäude für diese Tätigkeiten projektiert. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 2,06 ha.

Der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Siegelbach



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

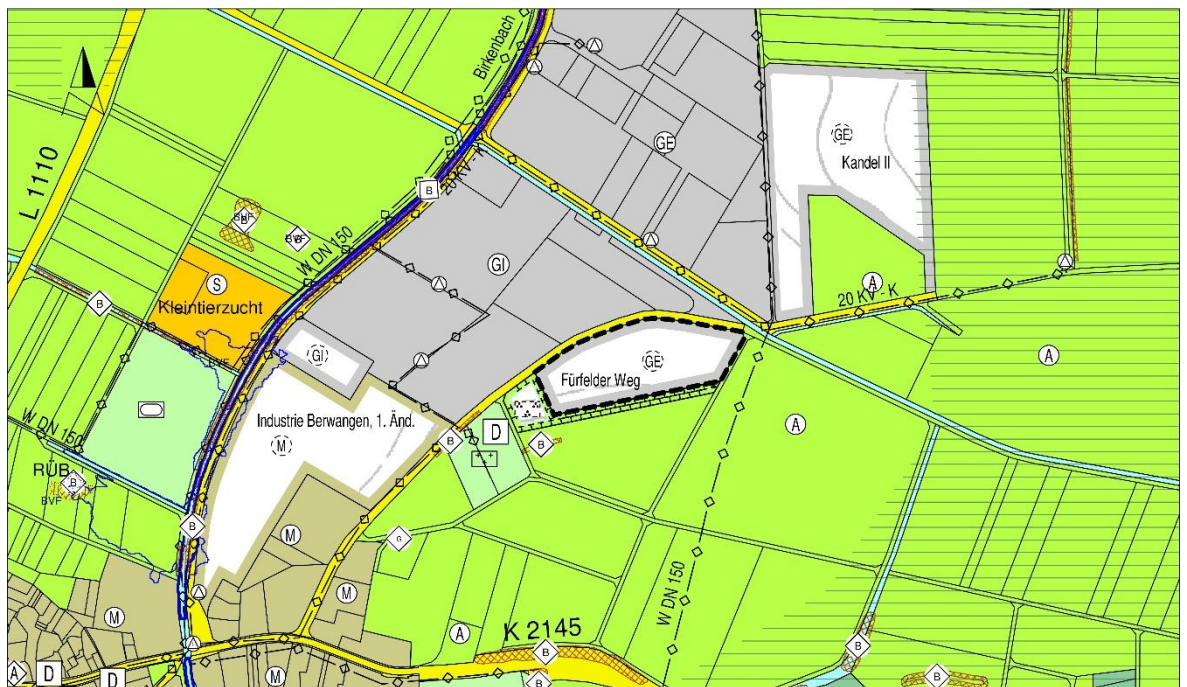


B.11 Berichtigung Gewerbefläche „Fürfelder Weg“ Kirchartt - Berwangen

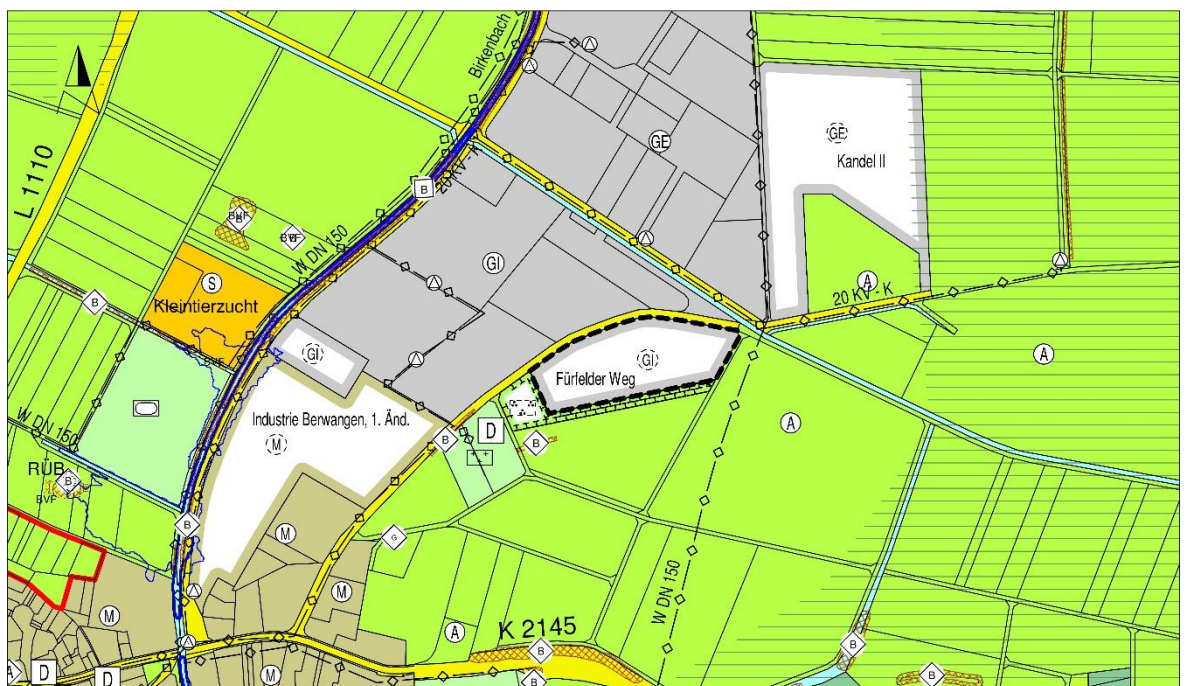
Die Planfläche ist im seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde Kirchartt stellt für den Planbereich momentan einen Bebauungsplan auf, der ein eingeschränktes Industriegebiet festsetzt.

Um diese Abweichung zu beseitigen, wird der Flächennutzungsplan mit der vorliegenden 1. Änderung berichtigt.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Kirchartt

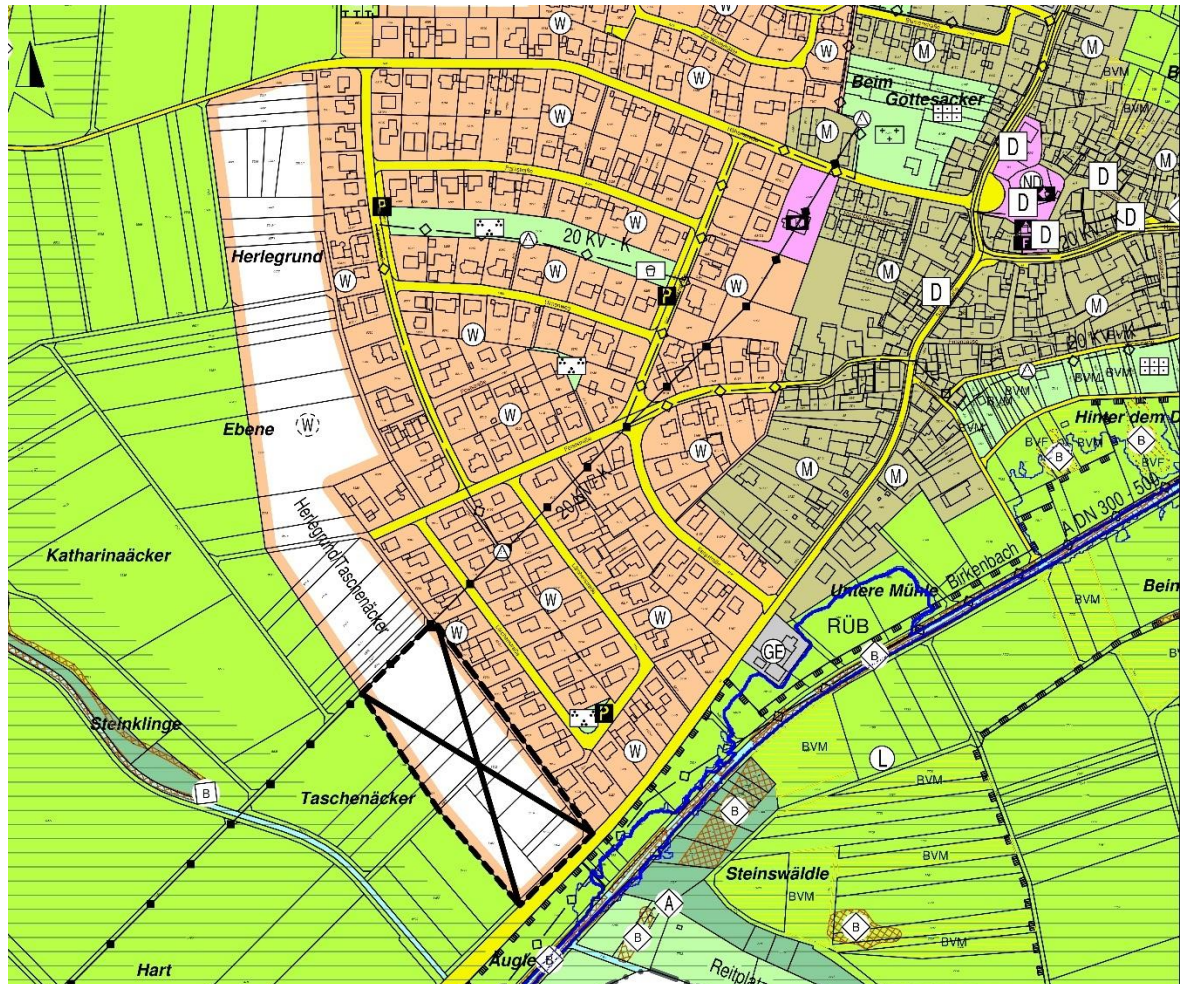


1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

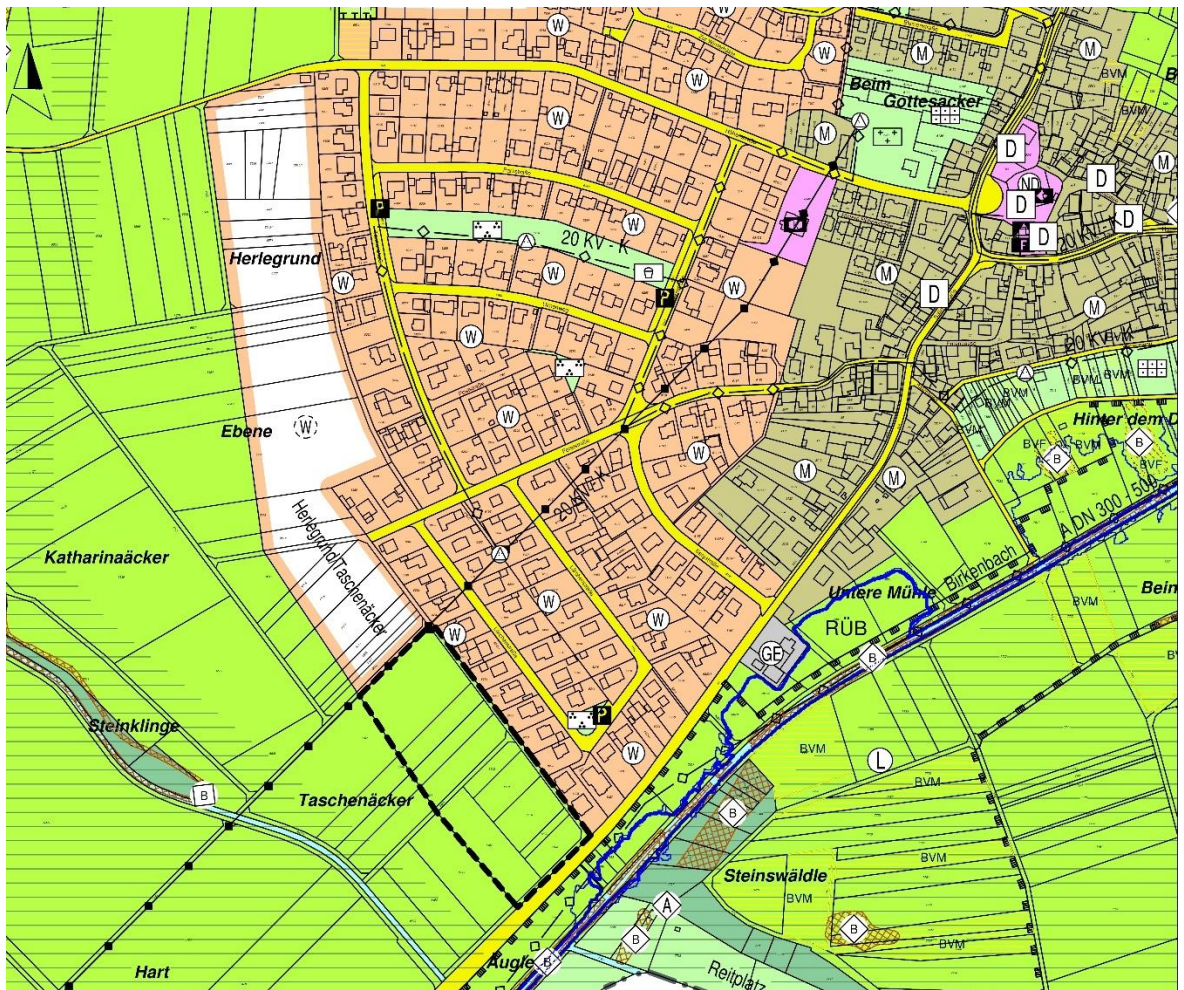


B.12 Reduzierung Wohnbaufläche „Herlegrund / Taschenäcker“ Kirchartt – Berwangen

Die im Flächennutzungsplan 2013/2014 dargestellte, geplante Wohnbaufläche „Herlegrund/Taschenäcker am westlichen Ortsrand von Kirchartt – Berwangen soll um 2,2 ha von bisher 7,2 ha auf 5,0 ha reduziert werden.



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Kirchartt-Berwangen



1. 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 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 werden mit dem Wohngebiet „Schneckenberg II“ ca. 1,9 ha und mit der Änderung der Mischbaufläche „Ob dem Herrenberg 1. Änderung“ ca. 0,3 ha neue Wohnbaufläche in Kirchart in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Flächen sind zur Behebung eines akuten Wohnbauflächenmangels erforderlich. Die bereits dargestellten Entwicklungsflächen sind zur Deckung des dringenden Bedarfs nicht geeignet. Deshalb werden die o.g. Wohnbauflächen im Wege des vereinfachten Flächentausches bei gleichzeitigem Verzicht auf 2,2 ha Wohnbaufläche „Herlegrund/Taschenäcker“ in Kirchart-Berwangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

C.2 Bedarf Gewerbeflächen

Der Bedarf für die in der vorliegenden 1. Änderung zusätzlich dargestellten gewerblichen Bauflächen ist jeweils im Einzelfall bei den Teilflächenbeschreibungen konkret dargestellt und begründet.



D. Landwirtschaftliche Belange

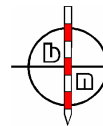
Im gesamten Verwaltungsraum liegen überwiegend Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futterstoffen vor, die mit Vorrangflur der Stufe I bewertet werden. Grundsätzlich sind solche Böden in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten.

Da jedoch für die einzelnen 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.

Es 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.

Eberstadt, den 30.08.2024

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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