

**2. Änderung Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Bad Rappenau
– Kirchart - Siegelsbach**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

**Hier: Umweltbezogene Stellungnahmen aus der früh
zeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4
Abs. 1 BauGB**

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Bürgermeisteramt Bad Rappenau
Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Bauen und Umwelt

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn
Herr Weller

Telefon 07131 994-570

Fax 07131 994-83-570

E-Mail Frank.Weller@landratsamt-heilbronn.de

Zimmer K402

Unser Zeichen 2022- 100096- BL

Datum 28.09.2022

**Vorhaben: Flächennutzungsplan "2. Änderung des Flächennutzungsplanes
2013/2014 für den VR Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach"**
Ort: Bad Rappenau, Gemarkungen Wollenberg, Rappenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Natur- und Artenschutz

Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans handelt sich um Anpassungen aufgrund laufender Bebauungsplanverfahren. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden im Detail auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für nichtlösbare natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch noch nicht möglich. Zu den Änderungen im Einzelnen:

- **Gewerbe- und Mischgebiet „In der Au“ Bad Rappenau - Wollenberg:**
Für die Realisierung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Wollenbachtal“ erforderlich. Der Antrag auf Änderung wurde durch die Stadt Bad Rappenau gestellt und das Änderungsverfahren befindet sich kurz vor Abschluss. Ausstehend ist noch die konkrete Benennung der Maßnahmen, die das Kompensationsdefizit in Höhe von 60.909 Ökopunkten ausgleichen sollen. Wenn dieses benannt ist, bestehen keine Bedenken gegenüber der Realisierung der Planung.
- **Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ Bad Rappenau:**
Das Bebauungsplanverfahren für das Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittelhandels ist weitgehend durchlaufen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht steht die Konkretisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs noch aus.

Besucheranschrift und Sprechzeiten:
Kaiserstr. 1
74072 Heilbronn
Buslinien 1, 10, 12, 60 Rathaus
Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr
Mi. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung
www.landkreis-heilbronn.de

Kreissparkasse Heilbronn
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

Im Juni 2021 wurde die frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet „Mittlere Flur“ durchgeführt. Der Umweltbericht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Da in der aktuellen Auslegung zum Flächennutzungsplans ebenfalls keine detaillierten Unterlagen ausliegen, aus denen natur- und artenschutzrechtliche Belange hervorgehen, kann zu dieser Änderung zum aktuellen Zeitpunkt keine detaillierte natur- und artenschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben werden. Unüberwindbare Hindernisse sind der unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt.

- Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau:
Gegenüber der Herausnahme geplanter Wohnbauflächen bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Landwirtschaft

Nach § 16 (1) LLG stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.

Die neu in die Planungen aufgenommenen Entwicklungsflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr guten Böden (Vorrangfläche I). Gute Böden im Bezirk sind für die hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Existenzgrundlage. Für uns alle produzieren diese Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb Futtermittel und/oder Nahrungsmittel. Bei der Bauleitplanung soll nach § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach §1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen weiterhin die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).

Zudem fordert § 1a (2) BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Böden, sowie § 1 (5) BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden.

1. Bad Rappenau-Wollenberg: In der Au - Gewerbe-und Mischbaufläche
In der Digitalen Flurbilanz sind diese Flächen (0,75 ha) als Grenzflur bewertet. Deshalb stellen wir unsere Bedenken zurück, bitten jedoch da in der Flächenbilanzkarte die Fläche als Vorrangflur der Stufe I ausgewiesen ist, um sparsamen Umgang des Bodens. Die Hofstelle eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes darf in seiner zukünftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

2. Bad Rappenau: Mittlerer Flur – Wohn- und Sonderbaufläche

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Die nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe betreiben u.a. Tierhaltung (Milchvieh) und Biogasanlagen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet Emissionen geringfügig wahrnehmbar sein können. Des Weiteren dürfen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt werden. Gegen die Überplanung von 3,5 ha bestehen erhebliche Bedenken.

3. Bad Rappenau: Vorhölzle - Wohnbaufläche

Die Fläche soll im Tausch mit der Wohnbaufläche „Mittlerer Flur“ aufgegeben werden.

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes ist stets die Nutzung von bereits baulich veränderten Böden gegenüber naturnahen, landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzuziehen. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Nach § 1a BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) zugrunde gelegt werden.

Die in der Begründung des Flächennutzungsplans genannten Gründe zur Änderung des Flächennutzungsplans sind nachvollziehbar und erscheinen plausibel. Aus Sicht des Bodenschutzes ist die weitere Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Das Plangebiet umfasst Böden, die sehr wertvolle Bodenfunktionen erfüllen. Die Erweiterung als Gewerbe- und Mischgebiet und der damit verbundene Verlust dieser Flächen werden aus bodenschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Sollte die Fläche ausgewiesen werden, wird um frühzeitige Beachtung der unten aufgeführten Hinweise gebeten.

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

Das Plangebiet umfasst Böden, die wertvolle Bodenfunktionen erfüllen. Die Erweiterung als Wohn- und Sondergebiet und der damit verbundene Verlust dieser Flächen werden aus bodenschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Sollte die Fläche ausgewiesen werden, wird um frühzeitige Beachtung der unten aufgeführten Hinweise gebeten.

Die nachfolgenden Hinweise sind in den weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sollen daher bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erwähnt werden:

- 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 gemäß § 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.

Oberirdische Gewässer/ Hochwasserschutz

Änderung zu Gewerbe- und Mischbaufläche „In der Au“:

Der durch den Bebauungsplan „In der Au“ abgegrenzte Bereich wird durch die Hochwasserkarten als Überschwemmungsgebiet (HQextrem) des Wollenbachs ausgewiesen.

In Hochwasserrisikogebieten die zwar nach § 74 Abs. 2 WHG erfasst jedoch nicht durch nach § 76 Abs. 2 oder 3 WHG festgesetzt sind gilt:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie in sog. Hochwasserrisikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten ist (§ 78c WHG).

Eine Ausnahme wird nur dann zugelassen, wenn kein anderer weniger wassergefährdender Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung steht und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“

Der südöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes „Mittlere Flur“ wird durch die Hochwassergefahrenkarten als Überflutungsfläche des Dobachs ausgewiesen.

Gemäß § 78 WHG Absatz 1 gilt; In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient.

Daher ist darauf zu Achten, dass bei der Festsetzung des Bebauungsplanes die Überflutungsflächen entsprechend gesichert werden.

Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“

Das Bebauungsplangebiet wird durch kein Gewässer berührt.

Grundwasser

Grundwasser

Die von der 2. Änderung betroffenen Teilgebiete befinden sich außerhalb von Grundwasserschutzgebieten. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Vorhaben.

Altlasten

Es gibt im Bereich der von der 2. Änderung betroffenen Teilgebieten keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Straßen und Verkehr

Der Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd – Siegelsbach möchte den gültigen Flächennutzungsplan an die letzten Änderungen in Bezug auf erfolgte Baulandentwicklungen anpassen.

Details bezüglich Straßenbau werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angeregt. Straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten werden von der Stadt Bad Rappenau in eigener Zuständigkeit geprüft.

Freundliche Grüße

Weller



Stadt Bad Rappenau
Postfach 1129
74898 Bad Rappenau

Datum: 21.09.2022
Bearbeiter: St/De/FI
Az.: 7-2-2-2
Ihr Az.: FNP/2.Änderung

Verwaltungsraum Bad Rappenau – Kirchartd - Siegelsbach, 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 vom 24.09.2020, bei der die Flächen „In der Au“ und „Mittlere Flur“ ebenfalls enthalten waren, hierbei zu folgender Einschätzung.

Wohnbauflächenbedarf

In der vorliegenden Planung sollen ca. 2,3 ha neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Eine Fläche von ca. 2 ha soll im Rahmen eines Flächentausches gestrichen werden.

Nach der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ kann ein Flächentausch erfolgen, ohne dass eine entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen muss.

Im Rahmen einer informellen Abstimmung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 mit der Stadt Bad Rappenau wurde vorgeschlagen, die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen „Im Kreuz Erweiterung“ (0,5 ha) und „Vorhölzle“ (2 ha) zu streichen, um die Wohnbaufläche „Mittlere Flur“ neu auszuweisen. Im aktuellen Verfahren wird nur die Fläche „Vorhölzle“ mit ca. 2 ha gestrichen.

Da die Differenz zwischen der Neuweisung und der Flächenstreichung nur 0,3 ha beträgt, können wir die Planung mittragen.

Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund der konkreten Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs können wir den Gewerbeflächenbedarf für die Fläche „In der Au“ mittragen und erheben keine Bedenken.

Einzelflächen

In der Au, Bad Rappenau – Wollenberg (ca. 0,6 ha)

Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „In der Au“ vom 31.08.2021 und vom 07.06.2022.

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Mittlere Flur, Bad Rappenau (ca. 3,5 ha)

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Bezüglich der Festsetzung der Wohnbaufläche verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Mittlere Flur“ vom 04.06.2021. Aufgrund des Flächentausches können wir die Planung mittragen.

Für das Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 vom 24.09.2020 sowie zum Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel Mittlere Flur“ vom 05.11.2020 und vom 29.09.2021.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Verkaufsfläche sowie den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sehen wir den Lebensmittelmarkt als nicht regionalbedeutsam an und tragen keine Bedenken gegen die Planung vor.

Die Planung grenzt im westlichen Bereich an die nach Plansatz 3.1.2 festgelegte Grünzäsur „Bad Rappenau/Bad Rappenau-Zimmerhof/Bad Wimpfen-Hohenstadt“. Durch die Planung sehen wir die Grünzäsur an dieser Stelle als abschließend ausgeformt an.

In unseren Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben wir angeregt, im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Übergang zur Feldflur mit einer einheitlichen Bepflanzung als anschließenden Ortsrand anzulegen. Diese wäre auch im Hinblick auf das im Südwesten liegende festgelegte Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 sinnvoll, da sich das Plangebiet teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebiets befindet. Den festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Vorhölzle, Bad Rappenau (Flächenstreicherung, ca. 2 ha)

Wir begrüßen diese Flächenstreicherung, um aufgrund des Flächentausches die Wohnbaufläche „Mittlere Flur“ sowie die anteilige Wohnbaufläche innerhalb der Mischgebietsfläche „In der Au“ auszuweisen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen


Elena Schmitt