

# VERWALTUNGSRAUM BAD RAPPENAU FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2013 / 2014



Bad Rappenau



Kirchardt



Siegelbach

## 2. Änderung Flächennutzungsplan 2013 /2014 Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau / Kirchardt / 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 -**



## A. Erfordernis

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau / Kirchardt / 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“ Kirchardt
  - Sondergebiet Photovoltaik „Grombacher Mühle“ Kirchardt
  - Wohngebiet „Schneckenberg II“ Kirchardt
  - Berichtigung Wohnbaufläche „Ob dem Herrenberg1. Änderung“ Kirchardt
  - Berichtigung Mischgebiet „Am Mührigweg“ Siegelbach
  - Gewerbebaufläche „Mührigweg Nord 1. Änderung“
  - Berichtigung Gewerbebaufläche „Fürfelder Weg“ Kirchardt-Berwangen
  - Reduzierung Wohnbaufläche „Herlegrund/Taschenäcker“ Kirchardt-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



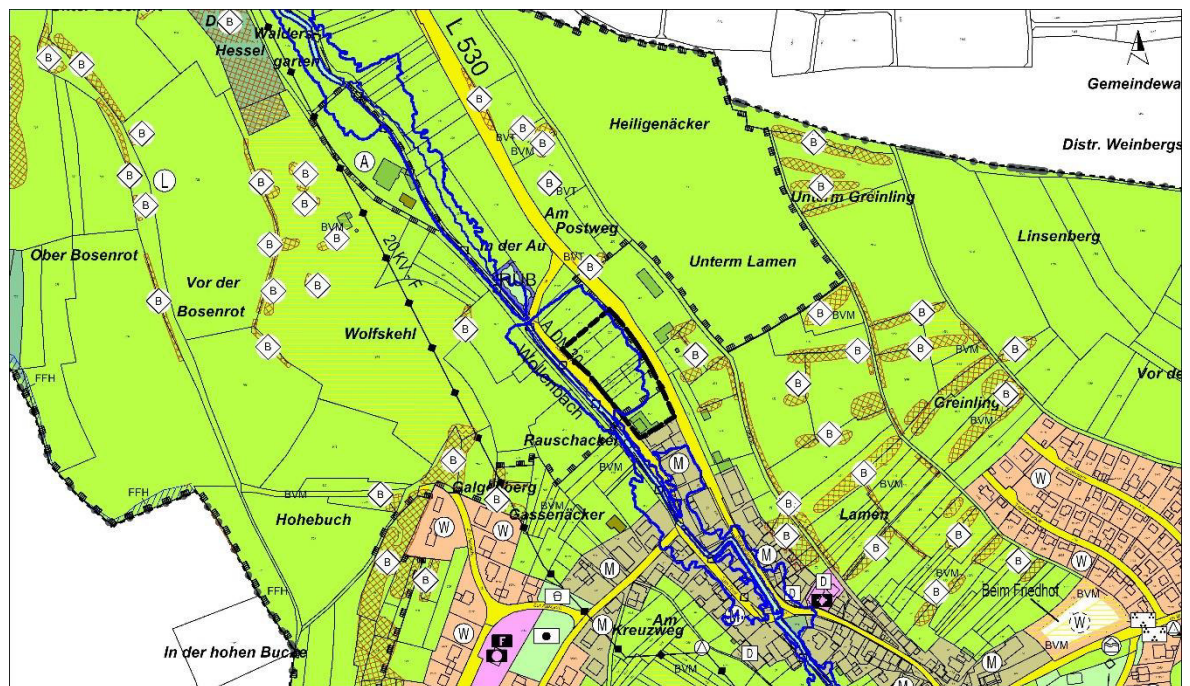
## B. Teilflächen

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

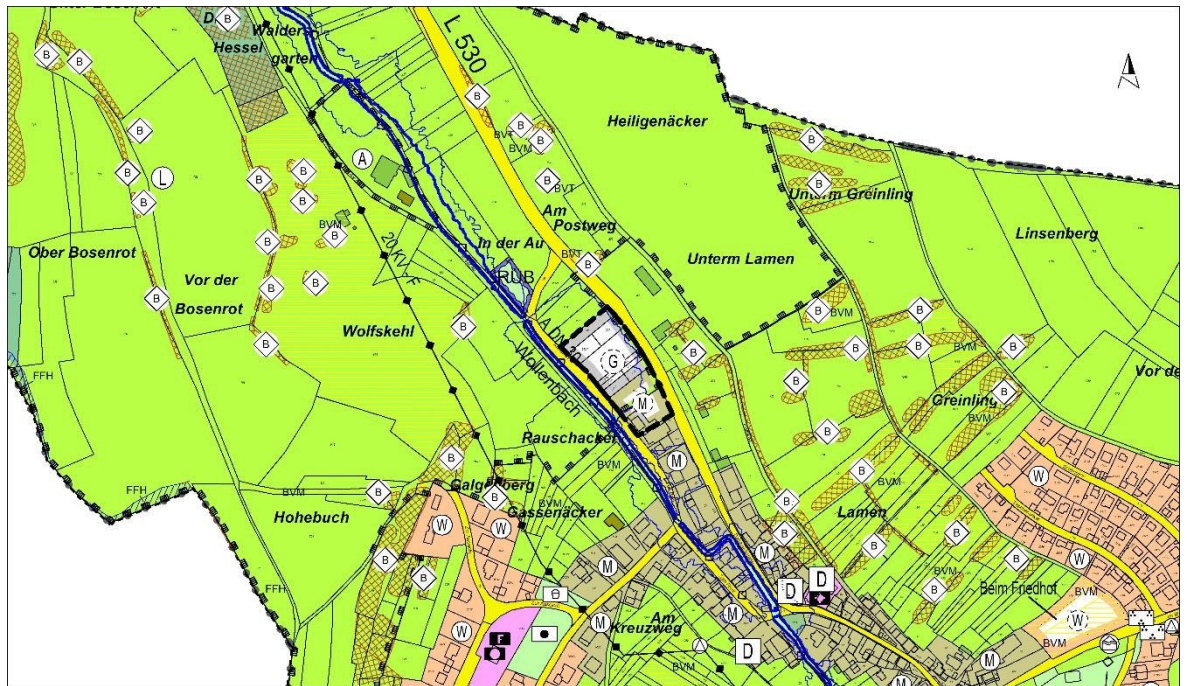
Im Flächennutzungsplan 2013/2014 ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Momentan wird dort im Parallelverfahren ein Bebauungsplan für ein Gewerbe- und Mischgebiet aufgestellt. Die Planfläche soll deshalb in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans künftig als gewerbliche Baufläche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

Die Planfläche liegt derzeit noch im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Wollenbachtal“. Da im Ortsteil Wollenberg keine geeigneten Bauflächen vorhanden sind, die als alternative Ansiedlungsstandorte genutzt werden könnten, hat die Stadt Bad Rappenau bei der Unteren Naturschutzbehörde die Änderung der Landschaftsschutzverordnung und die Herausnahme der Planfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.



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



2. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung



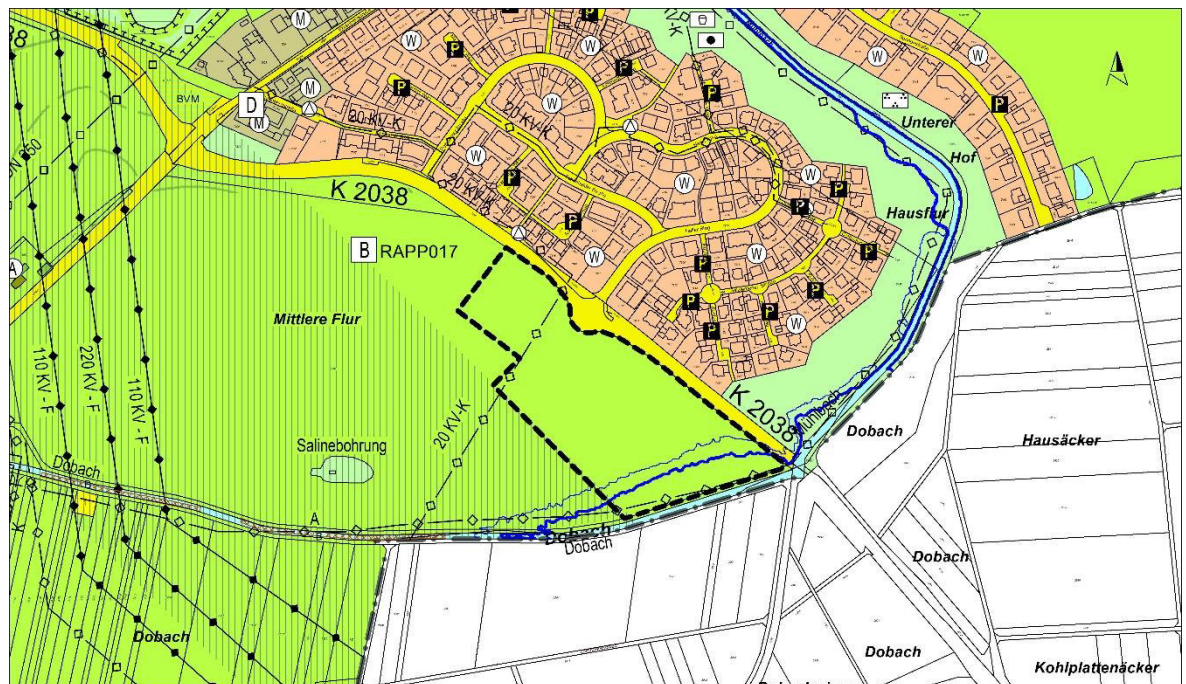


## B.2 Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ Bad Rappenau

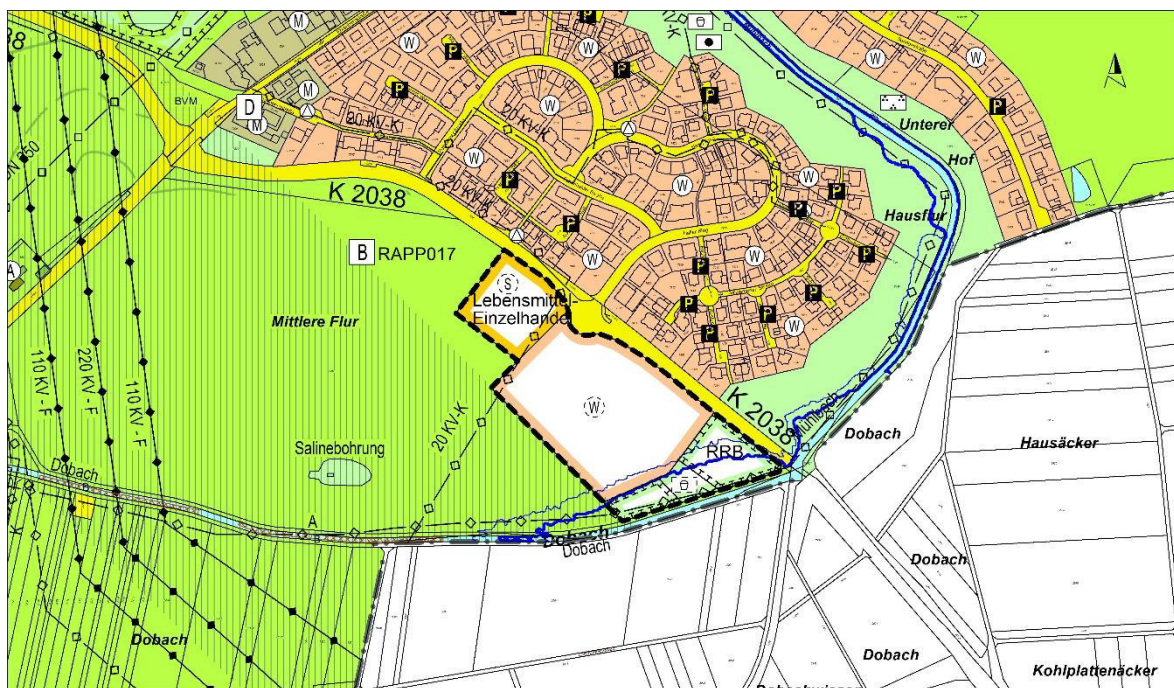
Zur Behebung des akuten Wohnbauflächenmangels soll am bestehenden Wohnsiedlungsbereich Zimmerhof ein Wohngebiet mit verdichteten, flächensparenden Wohnformen entstehen. Außerdem soll mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Grundversorgung im nordöstlichen Bereich der Kernstadt und dem Siedlungsbereich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

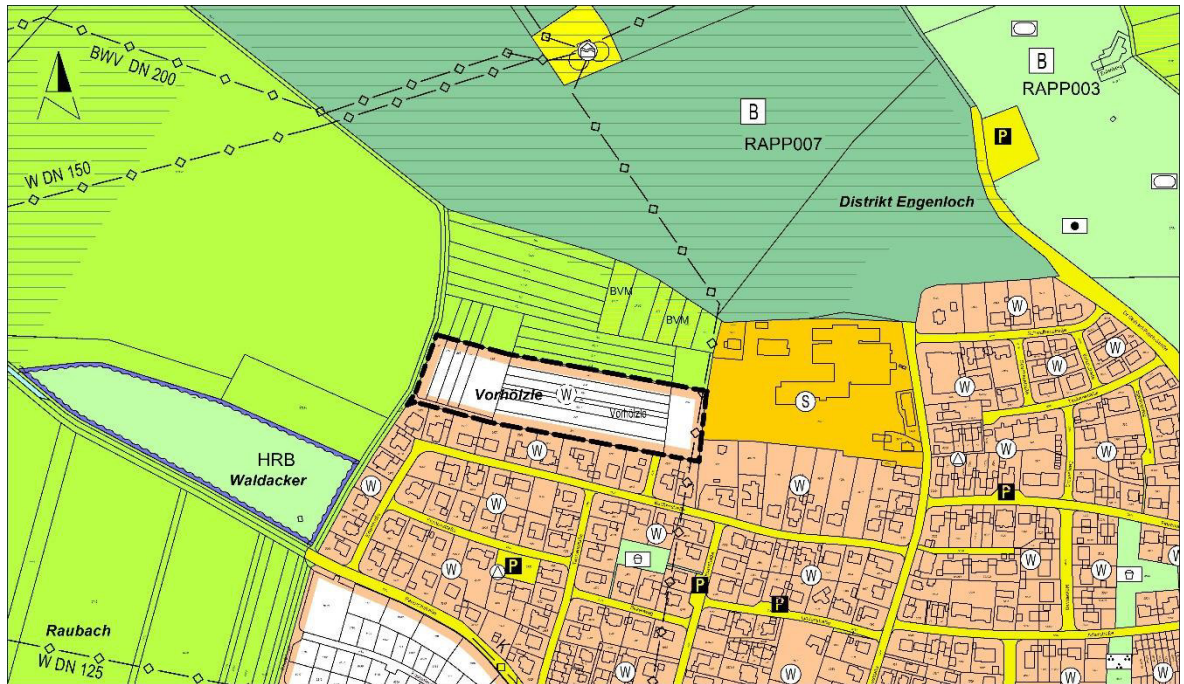


2. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

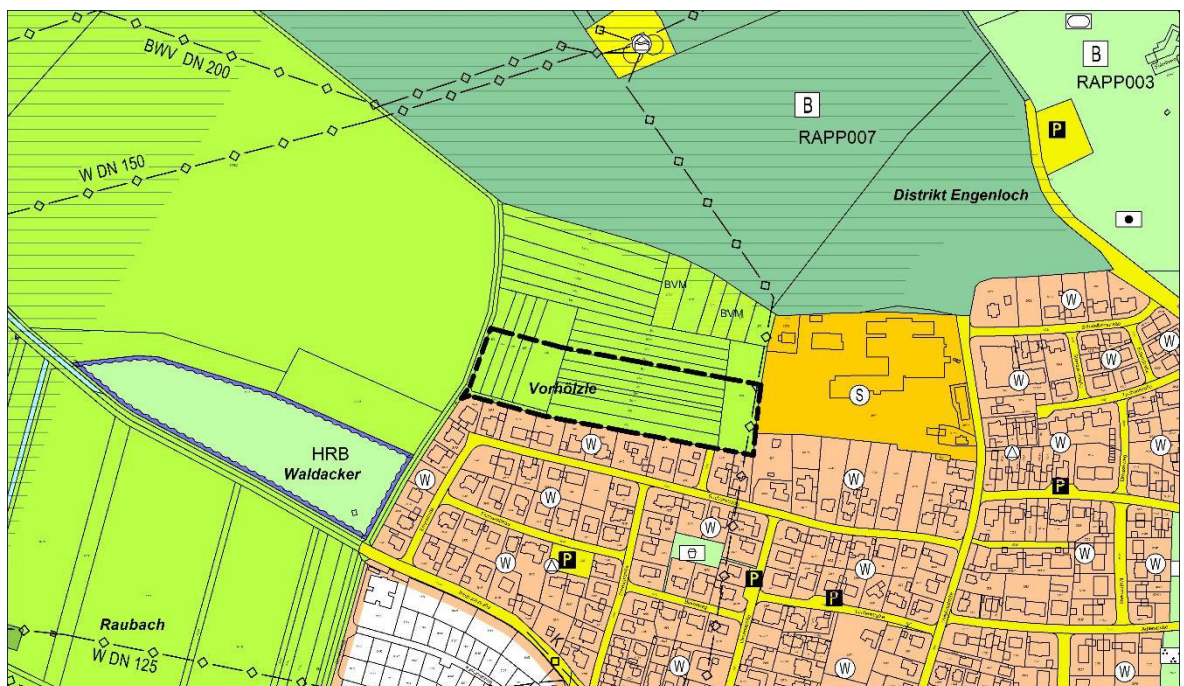


### B.3 Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau

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 Wöllenberg 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 Wöllenberg 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.

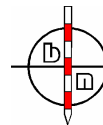
Da jedoch für die Planvorhaben keine alternativen Standorte mit weniger hochwertigen Flächen vorliegen, ist der Verlust dieser Flächen unvermeidlich. Damit der Verlust jeweils auf das eigentliche Plangebiet beschränkt bleibt, sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ohne Beanspruchung von wertvollem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

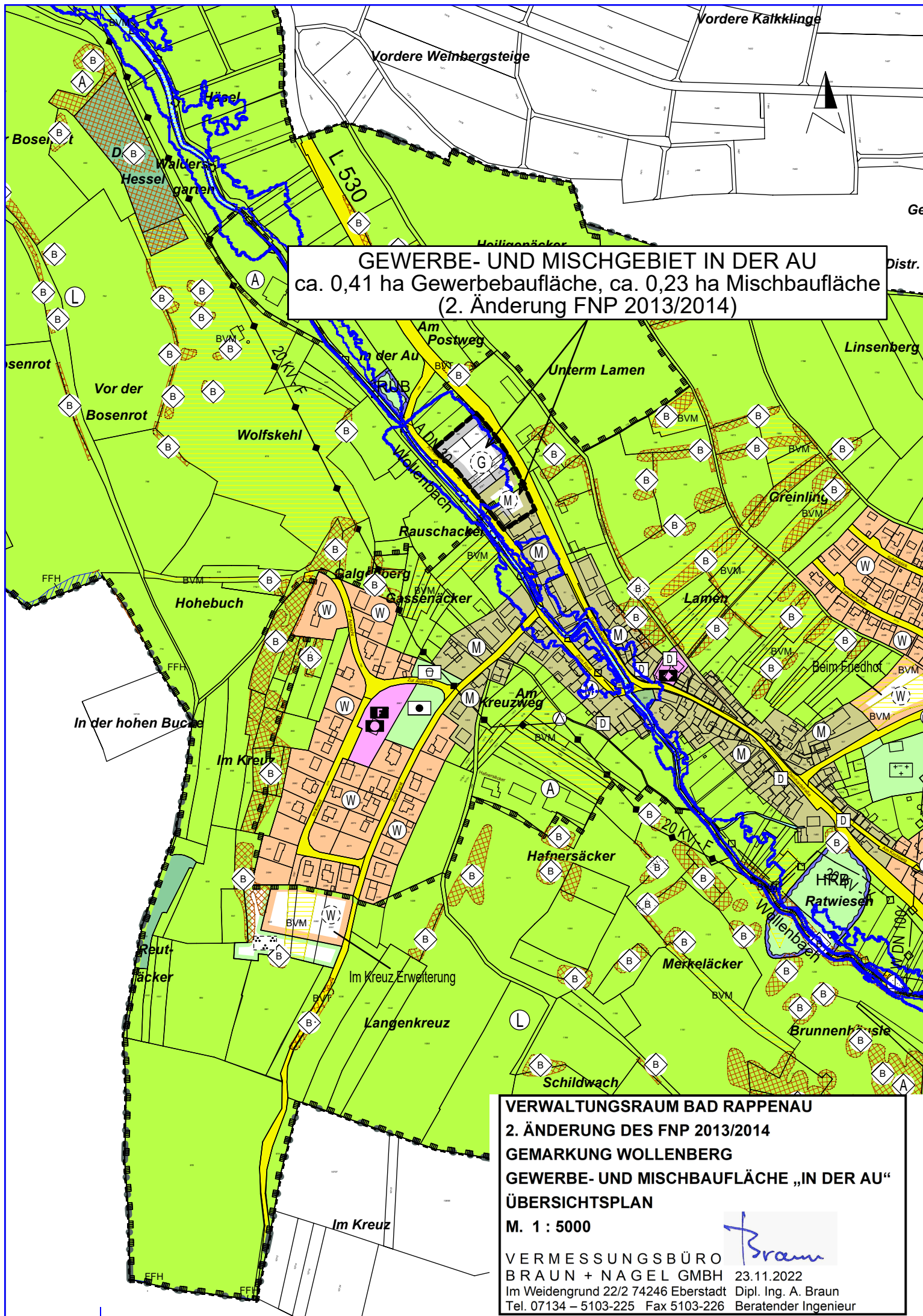
Eberstadt, den 23.11.2022

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB

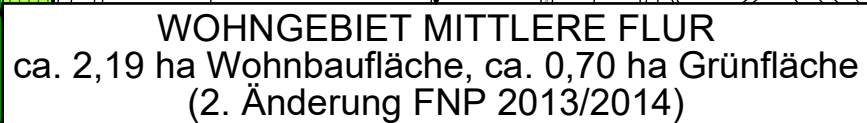


**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

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







**VERWALTUNGSRaum BAD RAPPENAU**

## 2. ÄNDERUNG DES FNP 2013/2014

## GEMARKUNG RAPPEAU

### WOHN- UND SONDERBAUFLÄCHE „MITTLERE FLUR“ ÜBERSICHTSPLAN

**M. 1 : 5000**

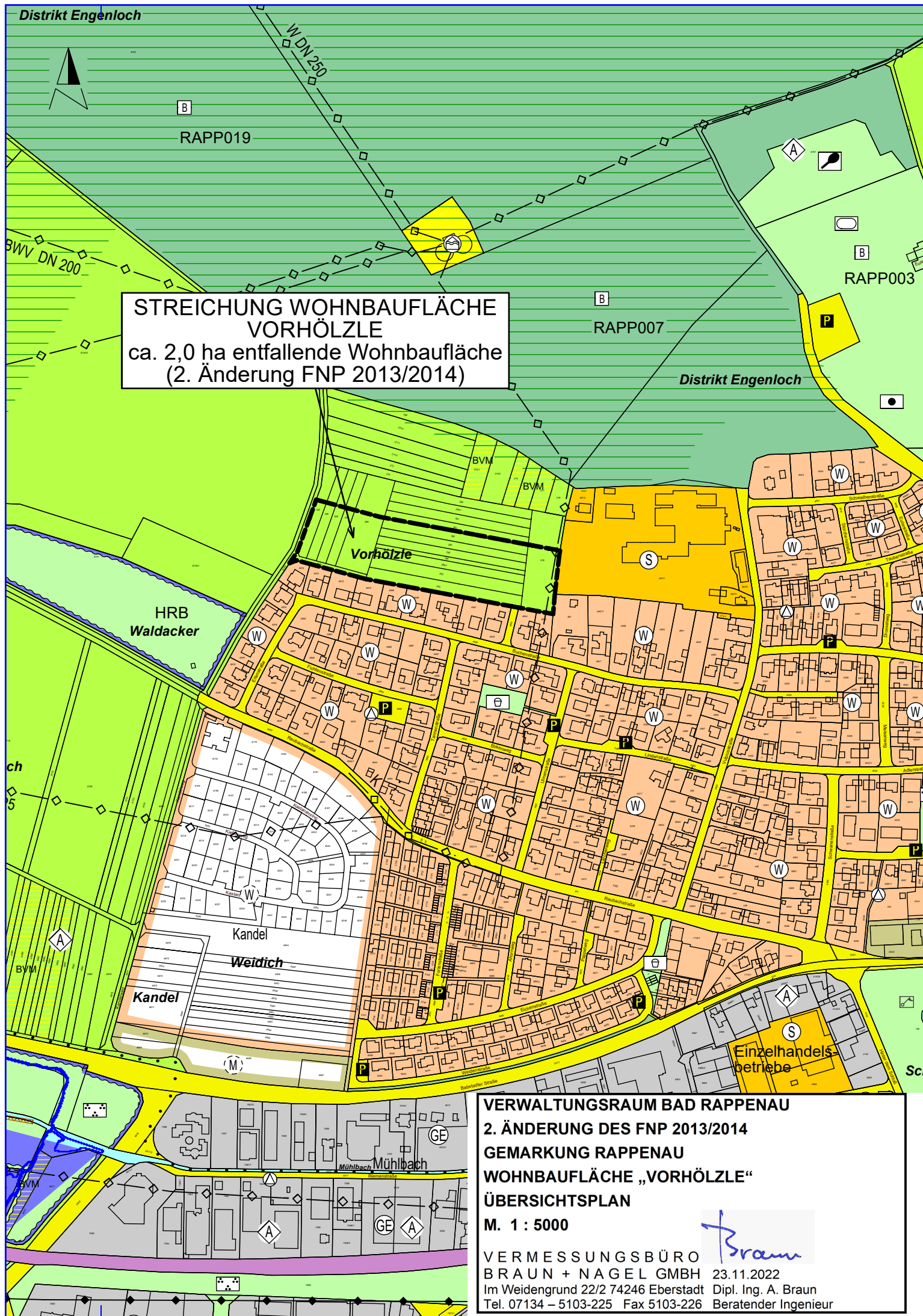
VERMESSUNGSBÜRO

BRAUN + NAGEL GMBH 23.11.2022

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt Dipl. Ing. A. Braun

Tel. 07134 – 5103-225 Fax 5103-226 Beratender Ingenieur

Brain



**STREICHUNG WOHNBAUFLÄCHE  
VORHÖLZLE**  
ca. 2,0 ha entfallende Wohnbaufläche  
(2. Änderung FNP 2013/2014)

**VERWALTUNGSRAUM BAD RAPPENAU**

**2. ÄNDERUNG DES FNP 2013/2014**

**GEMARKUNG RAPPENAU**

**WOHNBAUFLÄCHE „VORHÖLZLE“**

**ÜBERSICHTSPLAN**

**M. 1 : 5000**

**VERMESSUNGSBÜRO**

**BRAUN + NAGEL GMBH** 23.11.2022

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt Dipl. Ing. A. Braun

Tel. 07134 – 5103-225 Fax 5103-226 Beratender Ingenieur