

VERWALTUNGSRAUM BAD RAPPENAU FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2013 / 2014



Bad Rappenau



Kirchartd



Siegelbach

4. Änderung Flächennutzungsplan 2013 /2014 Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau / Kirchartd / Siegelbach

Begründung



<u>A.</u>	<u>ERFORDERNIS</u>	<u>- 3 -</u>
<u>B.</u>	<u>TEILFLÄCHEN</u>	<u>- 4 -</u>
B.1	Sonderbaufläche für Solarenergie und Geothermie und private Grünflächen „Mühlstraße“ Bad Rappenau-Grombach	- 4 -
B.2	Gewerbliche Baufläche und private Grünflächen „Mühlstraße“ Bad Rappenau-Grombach	- 5 -
B.3	Bestandskorrektur Mischbauflächen „Mühlstraße“, Bad Rappenau-Grombach	- 5 -
<u>C.</u>	<u>STARKREGENEREIGNISSE</u>	<u>- 7 -</u>
<u>D.</u>	<u>LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE</u>	<u>- 7 -</u>
<u>E.</u>	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>- 7 -</u>



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.

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
- Berichtigung Wohnbaufläche „Ob dem Herrenberg1. Änderung“ Kirchartt
- Berichtigung Mischgebiet „Am Mührigweg“ Siegelsbach
- 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.

Im Verfahren zur 2. Änderung wurden folgende Teilflächen geändert:

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

Der Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde am 25.10.2023 gefasst.

Im Verfahren zur 3. Änderung wurden folgende Teilflächen geändert:

- Sondergebiet Photovoltaik „Solarenergie Grafenwald“ Bad Rappenau
- Sondergebiet Photovoltaik „Solarenergie Kiesgrubenäcker“ Bad Rappenau
- Gemeinbedarfsfläche „Lerchenberg Erweiterung“ Bad Rappenau und Berichtigung Gemeinbedarfsfläche „Lerchenberg, 1. Änderung“
- Wohnbaufläche „Brunnenberg / Gumpäcker Süd“ Bad Rappenau-Treschklingen
- Sondergebiet Einzelhandel „Lug, 1. Änderung“ Kirchartt
- Berichtigung Gewerbegebiet „Saubach“ Kirchartt

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am 26.10.2022 gefasst.



Die 4. Änderung umfasst folgende Teilflächen

- Sonderbaufläche für Solarenergie und Geothermie, gewerbliche Baufläche und Private Grünflächen „Mühlstraße“ Bad Rappenau-Grombach
- Bestandskorrektur Mischbaufläche „Mühlstraße“, Bad Rappenau-Grombach

Die 4. Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan in Bezug auf die vorhandene Bebauung anzupassen und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Produktionsstätte sowie die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien in Bad Rappenau–Grombach zu schaffen.

B. Teilflächen

B.1 Sonderbaufläche für Solarenergie und Geothermie und private Grünflächen „Mühlstraße“ Bad Rappenau-Grombach

Die Firma Zagro Bahn – und Baumaschinen GmbH beabsichtigt, ihre Energieversorgung zukünftig auf erneuerbare Energien umzustellen, weshalb die Errichtung eines Solarparks und einer Geothermieanlage geplant ist.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Gebietsrand von Bad Rappenau-Grombach. Die Mühlstraße teilt den Planbereich in zwei Teile. Südlich der Straße befindet sich das Betriebsgelände der Firma Zagro, nördlich der Mühlstraße befinden sich im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen, im östlichen Teil schließen Wohnbau- und Stellplatzflächen an.

Im westlichen Gebietsteil nördlich der Mühlstraße gilt der Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Tennisanlage“ von 1989, welcher eine Tennisanlage mit Vereinsheim, Tennisplätzen und Stellplätzen festsetzt, die jedoch nie realisiert wurde. Der bisher im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Fläche dargestellte Bereich soll nun als Sonderbaufläche für Solarenergie und Geothermie, die bestehenden Feldhecken am nördlichen und südlichen Rand der Fläche als geplante private Grünflächen dargestellt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

Flächennutzungsplan 2013/2014:

geplante gewerbliche Baufläche	ca. 0,96 ha
--------------------------------	-------------

4. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014:

geplante Sonderbaufläche Solarenergie u. Geothermie	ca. 0,59 ha
---	-------------

geplante private Grünfläche	ca. 0,22 ha
-----------------------------	-------------

<u>geplante private Grünfläche</u>	<u>ca. 0,15 ha</u>
------------------------------------	--------------------

Gesamtfläche	ca. 0,96 ha
--------------	-------------



B.2 Gewerbliche Baufläche und private Grünflächen „Mühlstraße“ Bad Rappenau-Grombach

Die Firma Zagro Bahn – und Baumaschinen GmbH beabsichtigt, ihre Produktionsstätte auf ihrem Firmengelände zu erweitern.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Gebietsrand von Bad Rappenau-Grombach. Die Mühlstraße teilt den Planbereich in zwei Teile. Südlich der Straße befindet sich das Betriebsgelände der Firma Zagro, nördlich der Mühlstraße befinden sich im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen, im östlichen Teil schließen Wohnbau- und Stellplatzflächen an.

Für das Betriebsgelände gilt der Bebauungsplan „Steinweg“ von 1963, welcher keine planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung darstellt. Die bisher westlich an das Betriebsgelände anschließende Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, soll als gewerbliche Baufläche, der freizuhaltende Gewässerrandstreifen entlang des Insenbach als private Grünfläche dargestellt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

Flächennutzungsplan 2013/2014:

Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,27 ha

4. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014:

geplante gewerbliche Baufläche ca. 0,21 ha

geplante private Grünfläche ca. 0,06 ha

Gesamtfläche ca. 0,27 ha

B.3 Bestandskorrektur Mischbauflächen „Mühlstraße“, Bad Rappenau-Grombach

Die zu ändernden Planbereiche waren im Flächennutzungsplan als Wohnbau- bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Bereiche sollen jetzt entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischbauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird in diesem Planbereich korrigiert.

Flächennutzungsplan 2013/2014:

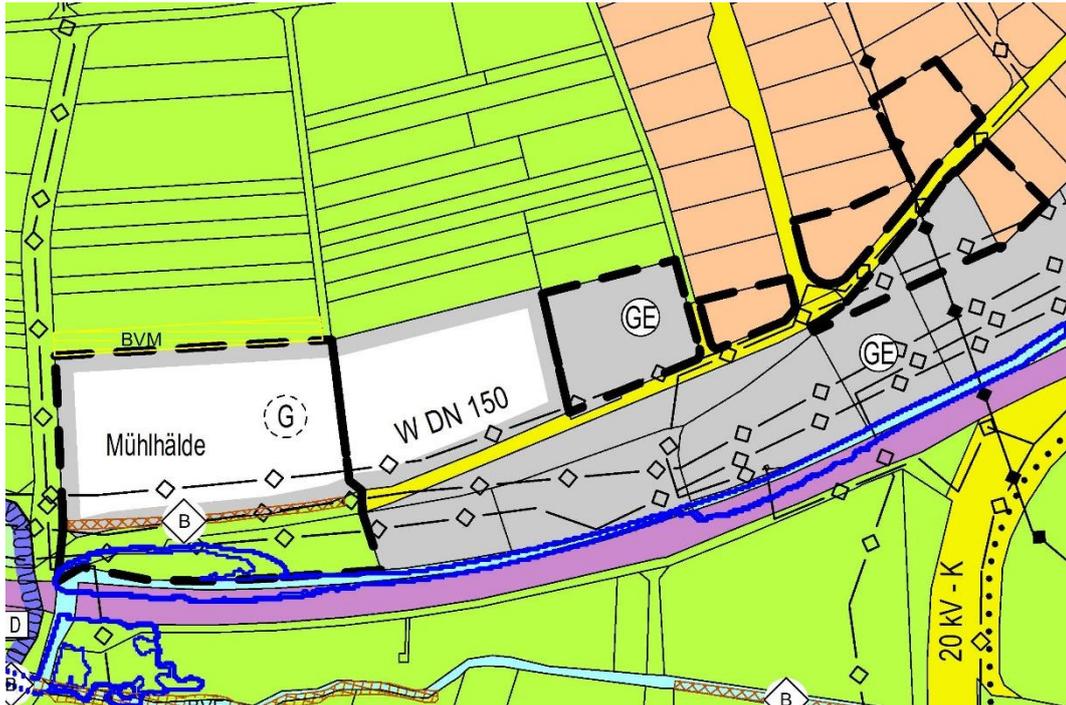
gewerbliche Baufläche ca. 0,58 ha

Wohnbaufläche ca. 0,36 ha

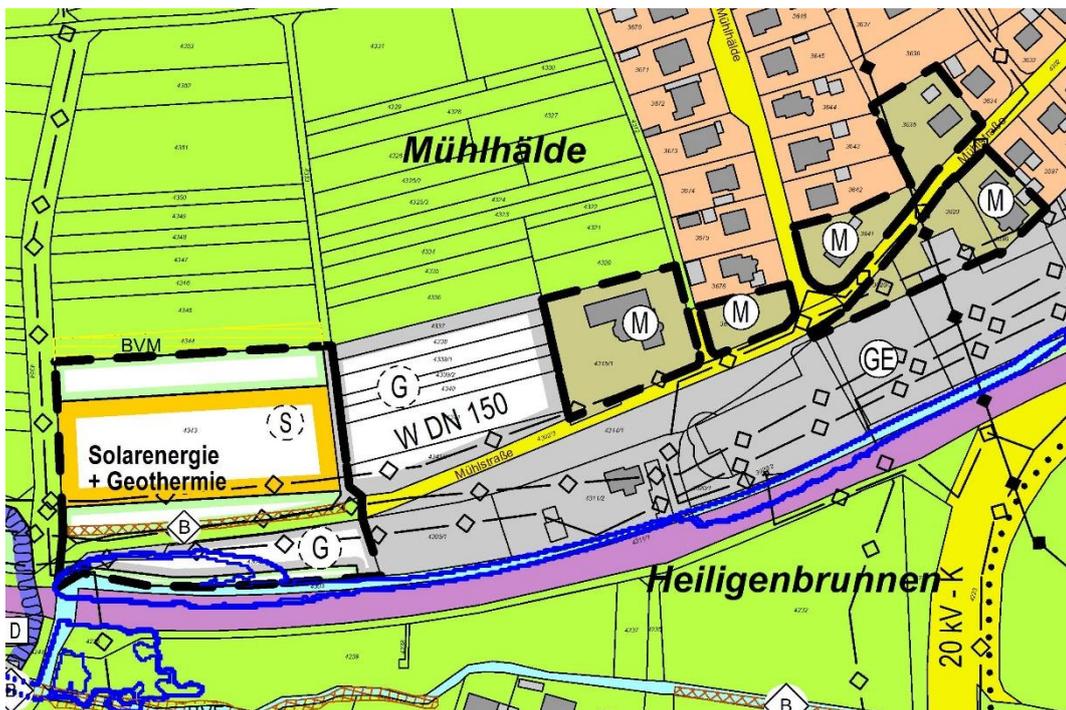
Gesamtfläche ca. 0,94 ha

4. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014:

Mischbaufläche ca. 0,94 ha



Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Teilplan Bad Rappenau



4. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014 geplante Darstellung

**C. Starkregenereignisse**

Die Stadt Bad Rappenau hat für den Stadtteil Grombach ein kommunales Starkregenrisikomanagement erstellen lassen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Starkregengefahrenkarten erarbeitet und ein Handlungskonzept erstellt.

Sich daraus ergebende Maßnahmen für den Planbereich werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

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.

Der nördlich der Mühlstraße liegende Standort für den Solarpark und die Geothermieanlage befindet sich im Besitz der Fa. Zagro und steht in engem funktionalem Zusammenhang mit dem übrigen angrenzenden Betriebsgelände. Aufgrund der vorhandenen Hangneigung und Ausrichtung ist die Fläche für die geplante Nutzung gut geeignet.

Da für die Planvorhaben keine alternativen Standorte mit weniger hochwertigen Flächen vorliegen, ist der Verlust dieser Flächen unvermeidlich.

Auch bei Realisierung der bisher möglichen planungsrechtlichen Nutzung: Kleintierzucht-Tennisanlage wäre ein Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zu verzeichnen.

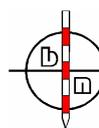
E. Umweltbericht

Umweltrechtliche Belange werden im Bebauungsplan „Mühlstraße“ abgehandelt. Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan hat das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, einen Umweltbericht mit Grünordnerischem Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie dem Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Eberstadt, den 08.08.2024

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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