

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Hochbauamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Stadler, Birgit

**Vorlagennummer**  
105/2023

**Aktenzeichen**  
40.4.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	25.09.2023 28.09.2023	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

## **Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

Gemeinderat den, 23.09.2021, Vorlage Nr. 089/2021  
Gemeinderat den, 07.04.2022, Vorlage Nr. 040/2022  
Gemeinderat den, 15.12.2022, Vorlage Nr. 165/2022

**Anzahl der Anlagen: 1**

## **Betreff:**

**Wirksamkeitsbeschluss der 2. Änderung des  
Flächennutzungsplanes 2013/2014**

## **Beschluss:**

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, nach Abwägung der öffentlichen Belange der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 für den Bereich Bad Rappenau zuzustimmen.  
Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Wirksamkeitsbeschluss zuzustimmen.

## **Sachverhalt:**

Seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 2013/2014 und der 1. Änderung hat sich derzeit auf der Gemarkung Bad Rappenau mit Ortsteilen in Bad Rappenau Zimmerhof und Wollenberg weiterer Änderungsbedarf aufgezeigt.

Die 2. Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan in Bezug auf inzwischen laufende 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

Diese sind in den Lageplänen (im Anhang 1+2+3) dargestellt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau- Kirchardt- Siegelsbach behandelt. In den Gebieten „In der Au“ und Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ laufen bereits Bebauungspläne im Parallelverfahren.

### **1. Gewerbe und Mischgebiet „In der Au“ Wollenberg**

Am Ortsrand von Wollenberg ist entsprechend dem Lageplan vom 01.09.2021 ein Gewerbe/Mischgebiet ausgewiesen worden. Für die größere Teilfläche läuft bereits ein Bebauungsplanverfahren, die Offenlage ist hier bereits abgeschlossen. Es soll ortsansässigen Firmen eine Umsiedlungs- bzw. Erweiterungsfläche bieten.

Anlage 1: Lageplan zur Planung- In der Au

### **2. Wohngebiet und Sondergebiet „Mittlerer Flur“ Zimmerhof**

Im Ortsteil Zimmerhof am Kreisel in Richtung Hohenstadt wird eine Fläche für weitere Wohnbebauung und eine Teilfläche für ein Sondergebiet zur Nahversorgung Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden.

Die Fläche liegt im Gewinn „Mittlerer Flur“ und wird über den vorhandenen Kreisel angebunden. Es werden zwei Verfahren durchgeführt werden.

Ein Sondergebiet wird als vorhabenbezogene Planung für den Nahversorgungsmarkt und das Wohngebiet als Normalverfahren durchgeführt.

Das Sondergebiet kann Rechtskraft erhalten sobald der FNP 2. Änderung wirksam ist. Für den Bebauungsplan zum Wohnbaugebiet ist die frühzeitige Beteiligung beendet.

Anlage 2: Lageplan zur Planung- Mittlere Flur

**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.

Anlage 3: Lageplan zur Streichung- Vorhölzle

Mit dem Schreiben vom 21.03.2023 wurde die Beteiligung der Behörden und die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 02.05.2023 durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken sind im Anhang aufgeführt. Für die auf der Gemarkung Bad Rappenau in Änderung stehenden Bereiche sind von den Behörden keine relevanten Anregungen und Bedenken eingegangen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Die Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag für Bad Rappenau sind in der Synopse (Anlage) dargestellt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, nach Abwägung der öffentlichen Belange, dem Wirksamkeitsbeschluss der 2. Änderung des FNP für Bad Rappenau zuzustimmen. Der Gemeinderat empfiehlt des Weiteren dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 für den Bereich Bad Rappenau den Wirksamkeitsbeschluss zu fassen.