

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

Landkreis Heilbronn



## 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zieljahr 2035

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a BauGB

Planstand: 23.01.2025

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

1.	Allgemeines	1
2.	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
	Verfahrensdaten	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
5.	Geprüfte Planungsalternativen	5

## 1. Allgemeines

Für die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau wurde in der Verbandsversammlung am 21.01.2025 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2035 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

In der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) werden insgesamt 13 Wohnbau-, zwei Mischgebiets-, zwei Gewerbebau-, drei Grün-, drei Sonderbauflächen und jeweils eine Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche neu dargestellt.

13 noch nicht bebaute bzw. entwickelte Flächen werden aus der 3. Fortschreibung übernommen. Hauptziel der Fortschreibung ist es, den Wohnraumbedarf in den Kommunen zu decken und die erforderliche Infrastruktur in den Bereichen Verkehr, Energieversorgung, Betreuung und Erziehung planungsrechtlich vorzubereiten. Darüber hinaus sollen zur Bedarfsdeckung Gewerbebauflächen dargestellt werden, insbesondere für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets in Bad Friedrichshall-Hagenbach.

Für die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne wird der FNP parallel fortgeschrieben.

## 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

## Verfahrensdaten

Beschluss zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	05.04.2022
Billigung des Vorentwurfs	05.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 25.04.2022 bis zum 27.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 25.04.2022 bis zum 27.05.2022
Entwurfsbeschluss	08.02.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 04.03.2024 bis zum 12.04.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 04.03.2024 bis zum 12.04.2024
Beschluss zur erneuten Auslegung	26.09.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.10.2024 bis zum 06.11.2024
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 21.10.2024 bis zum 06.11.2024
Feststellung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	21.01.2025
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn	17.11.2025
Genehmigung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	20.12.2025
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Bad Friedrichshall	22.01.2026
Gemeinde Oedheim	21.01.2026
Gemeinde Offenau	20.01.2026
Rechtskraft der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	22.01.2026

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau plant die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP). Mit der Darstellung neuer Flächen und der Übernahme von Flächen aus der 3. Fortschreibung soll v. a. der Wohnraumbedarf gedeckt und die Erweiterung bzw. Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen decken vor allem den konkreten Bedarf für Infrastrukturvorhaben und Betreuungs- sowie Gesundheitsangebote.

Insgesamt 13 Wohnbau-, zwei Mischgebiets-, zwei Gewerbebau-, vier Grün-, drei Sonderbauflächen und jeweils eine Gemeinbedarfs- und Verkehrsfläche werden neu dargestellt. Die neuen Darstellungen umfassen insgesamt eine Fläche von rund 54 ha. Davon entfallen 34,33 ha auf Wohnbau-, 2,47 ha auf Mischgebiets-, 4,29 ha auf Gewerbebau-, 0,66 ha auf Gemeinbedarfs-, 1,45 ha auf Sonderbau- und 1,33 ha auf Verkehrsflächen, daneben sind insgesamt 9,30 ha Grünflächen vorgesehen. Weitere 13 Flächen mit einem Umfang von rd. 33 ha – vorwiegend Wohnbau-, Gewerbe- und Grünflächen – werden aus der 3. Fortschreibung übernommen.

Überwiegend werden Ackerflächen (ca. 43 ha), daneben Wiesen und Weiden (ca. 5,5 ha), Garten und Grünflächen (ca. 1,8 ha), Hecken und Gehölze (1 ha), bereits bebaute oder versiegelte sowie befestigte Flächen (1,5 ha), Ruderalvegetation (1,4 ha) von den neuen Darstellungen betroffen sein.

Die übernommenen Flächen betreffen rd. 31 ha Acker, 2,5 ha Grünland, Gärten und Gehölze sowie 0,5 ha bebaute und versiegelte Flächen.

Die möglichen Umweltauswirkungen werden im Einzelnen beschrieben. Aufgrund der umfänglichen Möglichkeit zur Überbauung und Versiegelung sind v. a. die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild und Erholung betroffen.

Möglichkeiten zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden aufgezeigt. Sie können erst in den nachgelagerten Verfahren festgelegt werden. Der Ausgleichsbedarf wird hoch sein.

Von den Darstellungen sind teilweise besonders geschützte Biotope und nach § 33a NatSchG geschützte Streuobstbestände vollständig oder randlich betroffen.

Einige der neu dargestellten Bauflächen liegen angrenzend an oder in Landschaftsschutzgebieten. Beeinträchtigungen sind hinsichtlich der meisten Flächen nicht zu erwarten. Wo dies nicht ausgeschlossen werden kann, lassen sich Beeinträchtigungen durch eine entsprechende Eingrünung der Flächen vermeiden bzw. minimieren.

Einzelne Flächen liegen nahe an FFH-Gebieten. Auch wenn aller Voraussicht nach keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wird bei einer Fläche eine Vorprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit im nachgelagerten Verfahren notwendig sein.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen in ausreichender Entfernung. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Einige Bauflächen liegen innerhalb oder angrenzend an Wasserschutzgebieten und an Oberflächengewässern mit Gewässerrandstreifen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Beim besonderen Artenschutz werden bei einer Bebauung bzw. Umnutzung der Flächen v. a. die Artengruppe der Vögel und hier im Besonderen Offenlandbrüter wie die Feldlerche, voraussichtlich aber auch die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und hier insbesondere die Zauneidechse und weniger stark ggf. auch Amphibien, die Haselmaus und Falterarten betroffen sein. Es ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass bei einer Umsetzung der Flächen unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte auftreten. Der Aufwand wird aber insbesondere bzgl. der Feldlerche groß sein.

Das Monitoring der erheblichen Auswirkungen erfolgt in 15 Jahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Rahmen einer Überprüfung des FNP.

#### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Flächenverbrauch, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zum Bodenschutz, zum Hochwasserschutz, zum Klimaschutz, zu Starkregenereignissen, zum Naturschutz, zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Wohnbauflächenbedarf, zum Landschaftsbild, zur siedlungsnahen Erholung, zu Kaltluftleitbahnen und zur Kaltluftentstehung, zum Immissionsschutz, zum Biotopverbund, zu Streuobstbeständen, zu Waldflächen, zur Trinkwasserversorgung, zum flächensparenden Wohnen geäußert.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Natur- und Artenschutz, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zum Bodenschutz, zu Oberirdischen Gewässern und zum Hochwasserschutz, zum Grundwasser, zum Abwasser, zum Immissionsschutz, zum Waldabstand, zu Landschaftsschutzgebieten, zu geschützten Biotopen, zu FFH-Flachlandmähwiesen, zum Landschaftsbild, zu Sichtbeziehungen, zum Erhalt von Gehölzen, zum Biotopverbund, zu FFH-Gebieten, zu Streuobstbeständen, zum Wohnbauflächenbedarf sowie zum gewerblichen Bauflächenbedarf, zu Regionalen Grünzügen, zu Kulturdenkmälern, zu Vorbehaltsgebieten für Erholung, zu Erneuerbaren Energien, zu Störfallbetrieben, zur Bau- und Kulturdenkmalpflege sowie zur archäologischen Denkmalpflege, zu luftfahrttechnischen Einrichtungen, zur Geotechnik, zum Bodenschutz, zu Mineralischen Rohstoffen, zum Bergbau, zur Leitungsinfrastruktur und zur Wasserversorgung geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

## 5. Geprüfte Planungsalternativen

Alternative Standorte für potentielle Bauflächen wurden geprüft und sind u.a. aufgrund erschließungstechnischer Gründe sowie naturschutzrechtlichen und raumordnerischen Belangen bereits im Vorfeld ausgeschieden oder wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses durch den Gemeinsamen Ausschuss angepasst, reduziert oder ausgeschlossen. Eine umfangreiche Alternativenprüfung ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten.