

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

Landkreis Heilbronn



1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Fläche Weitblick in Oedheim

Begründung

gem. § 6 Abs. 5 BaugB

Entwurf

Planstand: 24.10.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

B e r a t e n d e I n g e n i e u r e u n d f r e i e r S t a d t p l a n e r

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

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandelsgutachten	7
6.	Änderung des Flächennutzungsplans	8
6.1	Umfang der Planänderung	8
6.2	Abwägung, Bewertung	8
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
7.5	Hochwasserschutz und Starkregen	12
7.6	Immissionen	13
7.7	Verkehr	13
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

„Die Gemeinde Oedheim hat auf Grund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in jüngster Vergangenheit vielfältige Anregungen im Innen- und Außenbereich unternommen, um den Wohnbedarf zu decken.“

Derzeit befinden sich verschiedene große Wohnbauprojekte von privaten Investoren im Innenbereich im Bau und weitere in der Planungsphase. Als Projektbeispiele seien benannt: Vorhaben „Dorf-Neuaufstellung“, 1. Änderung („Mühlenhof-Areal“), Vorhaben „Degmarter Straße/Auweg“, Vorhaben „Kochendorfer Straße“. Dabei wurden / werden aktuell rd. 200 neue Wohnungen im Innenbereich geschaffen.

Neben diesen innerörtlichen Maßnahmen wurden / werden in Oedheim mit der Erschließung der Baugebiete „Hofäcker V“, „Linkenbrunnen I“ und „III“ Wohnungen für ca. 700 Einwohner geschaffen.

Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung (lt. Flächennutzungsplan-Entwurf + 726 E) entsteht auch der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs.

Daneben wurden mit der Schaffung eines 3-zügigen Kindergartens in unmittelbarer Nachbarschaft (Plangebiet „Linkenbrunnen II“) gerade auch für junge Familien Anreize für zukünftige eigene oder gemietete Wohnungen geschaffen. In diesem Sondergebiet „Kinderbetreuungseinrichtung / Seniorenheim“ besteht aktuell weiterer Bedarf für die Erweiterung des Kindergartens. Im Jahr 2025 wird der Kindergarten um eine Gruppe erweitert und wird Ende 2025 in Betrieb gehen. Damit ergibt sich im Plangebiet „Linkenbrunnen II“ kein Platz mehr für ein Seniorenheim.

Insofern soll im Plangebiet „Weitblick“ im südlichen Quartier Wohnflächen für Wohnen bereitgestellt werden. Der in Oedheim ansässige Einzelhandelsbetrieb „Penny“ ist infolge der Anforderungen nicht mehr zeitgemäß und möchte sich mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² innerhalb des Plangebietes ins Sonstige Sondergebiet verlagern.

Die Flächenausweisung im nördlichen Quartier erfolgt primär jedoch für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche (insgesamt mögliche Verkaufsfläche im gesamten Plangebiet 1.100 m²) sowie Tiefgarage (Parkgarage) und Stellplätze, für ein Ärztehaus mit Hausarztpraxis, Zahnarztpraxis, Physio, Seminarraum, Apotheke, für ein Dienstleistungshaus als Boardinghouse sowie Wohngebäude für Wohnen.

Auch die in Oedheim ansässige Apotheke ist nicht mehr zeitgemäß und insbesondere nicht barrierefrei. Diese Barrierefreiheit kann am bestehenden Standort baulich nicht realisiert werden. Eine Veränderung/Verlagerung ist offensichtlich.

All diese geplanten Nutzungen als auch die baulichen Anlagen werden durch einen privaten Investor organisiert und umgesetzt.

Im Rahmen der Bestrebungen, die Nahversorgung und die Verfügbarkeit von Allgemeinmedizinern und Fachärzten in der Gemeinde Oedheim sicherzustellen, bietet sich das Plangebiet „Weitblick“ am östlichen Ortsrand direkt angrenzend an die Baugebiete „Quittenbusch“ und „Linkenbrunnen“ an. Auch die direkte Anbindung an die Kreisstraße K 2139 (Neuenstadter Straße) und damit an das qualifizierte Verkehrsnetz spricht für das Plangebiet hinsichtlich Erreichbarkeit, Akzeptanz und kurze Wege“ (Walter Ingenieure 07.04.2025, Begründung zum Bebauungsplan „Weitblick“, S. 3)

Zur Realisierung des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ist insbesondere aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Teil der bisher als Mischbaufläche dargestellten Fläche „Weitblick“ in Oedheim ist daher als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, die Sicherung der Grundversorgung, die Sicherung der ärztlichen Versorgung sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Oedheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,52 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 05.05.2025)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst einen Teil der dargestellten Mischbaufläche „Weitblick“.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Zufahrt zum Kindergarten im „Linkenbrunnen II“ und im Südwesten von der K 2139 begrenzt. Östlich schließt die Feldflur mit Äckern, kleinen Wiesenstreifen und einem Restbestand an Obstbaumgrundstücken und Hecken an. Zur Kreisstraße ist das Gelände durch einen Heckenzug abgegrenzt. Etwa auf halber Strecke führt eine asphaltierte Zufahrt durch die Hecke in das etwas über dem Straßenniveau liegende Gebiet. Von der Zufahrt führen Graswege nach Norden und Osten bzw. parallel zur Straße nach Südosten und teilen das Gebiet in einen westlichen, einen südlichen und einen nordöstlichen Bereich auf.

Südlich des Plangebiets grenzt hier eine kleinen Ruderalfäche an der Zufahrt von der Kreisstraße an, auf der ein Apfelbaum in ein Gebüsch eingewachsen ist. Es folgt eine kleine Ackerparzelle und eine Obstbaumwiese mit zwei Reihen aus überwiegend nicht hochstämmigen Apfelbäumen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aktuell stellt die Gemeinde Oedheim den Bebauungsplan „Weitblick“ für das Areal auf.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 / Regionalplan Heilbronn-Franken

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 bzw. des Regionalplanes 2020 von 2006 gehört die Gemeinde Oedheim zur Randzone des Verdichtungsraumes.

Die Gemeinde Oedheim liegt in dem den Entwicklungsachsen gleichgestellten Randgebiet „Kochertal“.

Nach den landesplanerischen und regionalplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachsen bzw. in diesen Räumen überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze und für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Oedheim bildet zusammen mit dem Unterzentrum Bad Friedrichshall und Offenau einen Verwaltungsraum innerhalb der Randzone des Verdichtungsraumes, in der die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden soll, dass kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnortnahen Freiflächen erreicht werden.

Wohnbauflächen sind primär für den Eigenbedarf zugelassen, im Randbereich des Verdichtungsraumes Heilbronn-Neckarsulm auch über den Eigenbedarf hinausgehend.

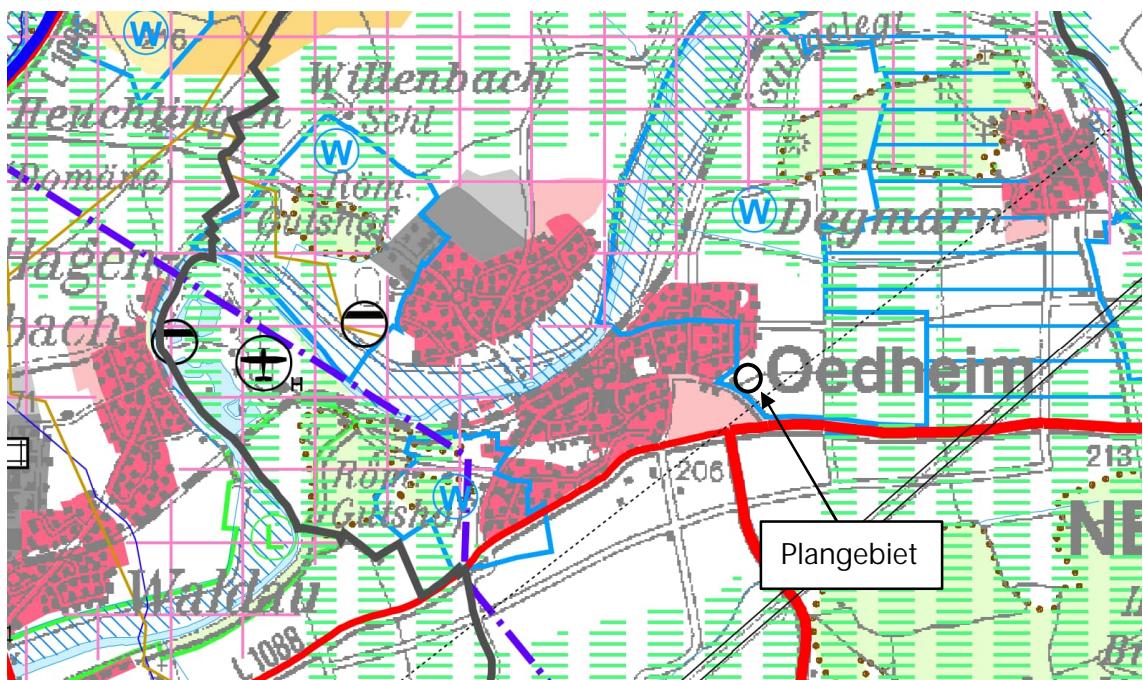


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Gemeinde Oedheim hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.5 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Schutzgebiete

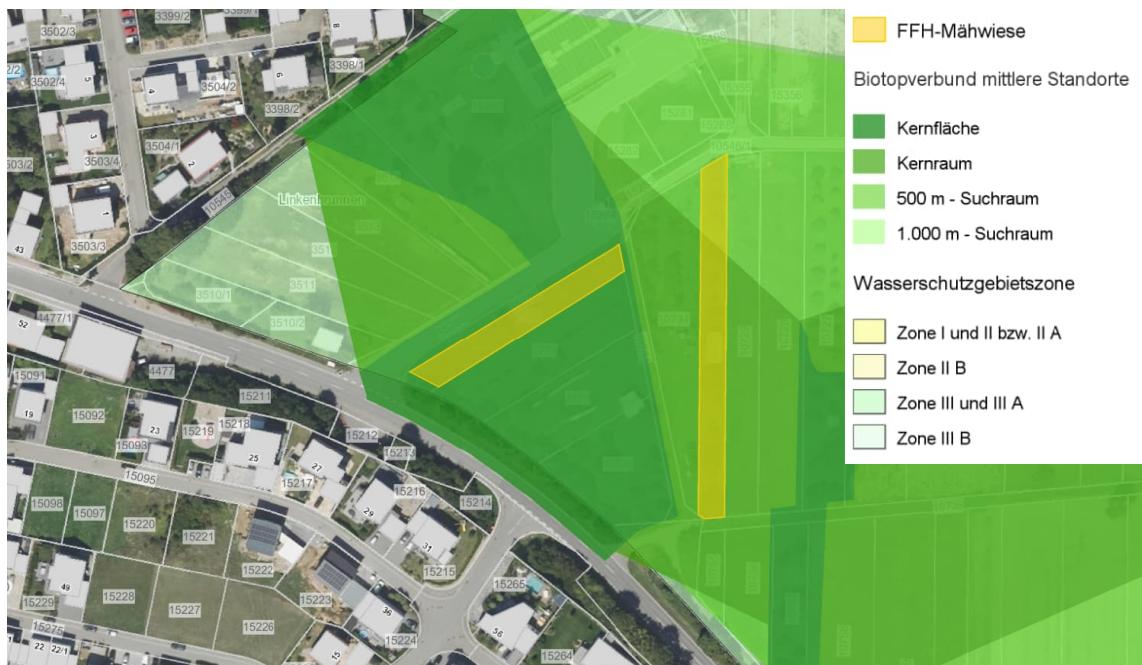


Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 05.05.2025)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Die Feldhecken entlang der Straße sind in den Daten der LUBW nicht mehr als geschützte Hecken erfasst. Sie entsprechen nach den Kriterien der Kartieranleitung aber einem geschützten Biotop und sind als solche zu bewerten.

Streuobstbestand nach § 33a NatSchG

Die Obstbaumbestände im Gebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daraufhin überprüft, ob es sich um geschützte Streuobstbestände im Sinne des § 33a NatSchG handelt. Die ausführlichen Ergebnisse und die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind im Grünordnerischen Beitrag (GOB) zum Bebauungsplan dokumentiert. Fazit des abgestimmten Erfassungsergebnisses ist, dass einer der Obstbaumbestände am Ortsrand ein nach § 33a geschützter Streuobstbestand (Nr. 4) ist. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der Vorbereitung der Planung für die frühzeitige Beteiligung so angepasst, dass der geschützte Bestand vollständig außerhalb des Plangebiets liegt und erhalten bleibt. Es wird keine Umwandlungsgenehmigung erforderlich.

FFH-Flachlandmähwiesen

Im Norden und Osten befinden sich zwei Teilflächen der FFH-Mähwiese „Mähwiese im Gewann Zeil 1“ (MW-Nr. 6510-0125-4622-3767).

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert einen Komplex aus Kernflächen und Kernräumen mittlerer Standorte am Ortsrand. Das Plangebiet umfasst zwei Kernflächen (Obstwiesen, Magerwiese), Kernräume und randlich Suchräume. Ein Suchraum erstreckt sich nach Westen zu den verbleibenden Obstwiesen südöstlich von Oedheim.

Wasserschutzgebiet „Oedheim – Kochertalaue, Linkenbrunnen“

Die Gemeinde hat eine Aufhebung des Wasserschutzgebietes WSG Oedheim (Kochertalaue, Linkenbr.) durchgeführt. Die Schutzzonen I und II wurden aufgehoben. Die Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes bleibt erhalten. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Überschwemmungsgebiet sind nicht betroffen.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des denkmalrelevanten Objekts „Neolithische, urnenföderzeitliche und römische Siedlungen“ (Listen-Nr. 7, ADAB-Id. 96961168); KD § 2 DSchG.

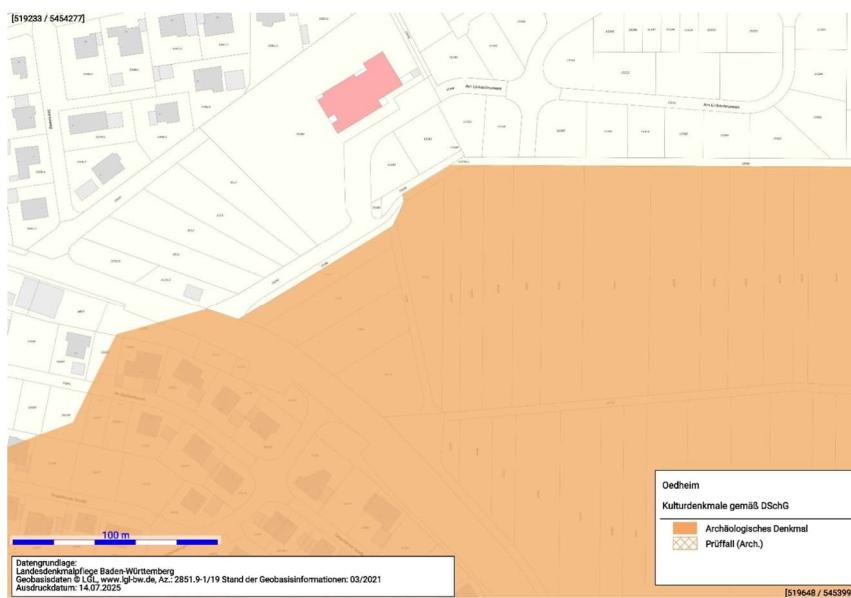


Abb. 4: Auszug Denkmalkarte (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege BW)

5. Einzelhandelsgutachten

Die Gemeinde Oedheim hat 2023 das „Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Oedheim und Bewertung von Einzelvorhaben“ durch die GMA erstellen lassen.

Im aktuell laufenden Verfahren zum Bebauungsplan „Weitblick“ wurden seitens der Stadt Neckarsulm Hinweise auf die geplante Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Neckarsulmer Stadtteil Amorbach gegeben. Darin wurden Bedenken gegenüber den Planungen in Oedheim formuliert. Die Stadt Neckarsulm sah die Planungen zur Realisierung von Nahversorgungsstrukturen in Neckarsulm-Amorbach als nicht im Nahversorgungskonzept der GMA berücksichtigt an.

Die Wechselwirkung der beiden Projektplanungen wurden daher nochmals gutachterlich betrachtet.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse in Bezug auf die Wechselwirkung zwischen den beiden Projektplanungen in Oedheim und Neckarsulm-Amorbach festhalten:

- *Beide Standorte weisen eigenständige Einzugsgebiete und Nachfragestrukturen auf. Die Nachfragepotenziale sind hinsichtlich der vor Ort vorhandenen Einwohnerpotenziale ähnlich groß.*
- *Wechselwirkungen sind derzeit nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Die Kunden-Einkaufsbeziehungen in Richtung Oedheim dürften zum aktuellen Zeitpunkt etwas höher ausfallen als umgekehrt, bewegen sich aber dennoch auf einem niedrigen Niveau.*
- *In der Perspektive werden diese Wechselwirkungen bei einer Realisierung der Planungen in Neckarsulm-Amorbach auf ein Mindestmaß zurückgehen. Aufgrund des dann vor Ort vorhandenen leistungsfähigen Angebots im Lebensmittelbereich ist in der Perspektive mit noch geringeren Kundenzugewinneffekten in Richtung Oedheim auszugehen.*

- Auswirkungen auf die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Neckarsulm-Amorbach sind durch die Planungen in Oedheim (Penny, Edeka) vor dem Hintergrund vorhandener eigener Kaufkraftpotenziale (rd. 10.400 Einwohner im Einzugsgebiet von NSU-Amorbach) und fehlender Überschneidungen zwischen den jeweiligen Einzugsgebieten eindeutig auszuschließen.

[...] Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planungen in Oedheim die Realisierung von Nahversorgungsstrukturen im benachbarten Neckarsulm-Amorbach negativ beeinflussen (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 05.02.2025, OEDHEIM: STELLUNGNAHME ZU DEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN IN OEDHEIM AUF DEN NECKARSULMER STADTTEIL AMORBACH, S. 4).

6. Änderung des Flächennutzungsplans

6.1 Umfang der Planänderung

Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erforderlich. Hierzu wird die bisher als Mischbaufläche dargestellte Fläche „Weitblick“ teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. Die geplante Sonderbaufläche umfasst eine Fläche von 0,52 ha und entspricht damit der Flächengröße des Sondergebiets im Bebauungsplan „Weitblick“. Die bisher als Mischbaufläche dargestellte Fläche reduziert sich dementsprechend von bisher 1,20 ha auf 0,68 ha.

6.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Mischbau- bzw. Sondergebietsflächen zur Nahversorgung Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach derartigen Bauflächen. Außerdem ist gemäß der Aussage der Flächennutzungsplanbearbeitung [4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans] bzw. der Regionalplanung, wie in den letzten Jahren mit einer Wachstumsrate für den Wohnraumbedarf in der Gemeinde Oedheim zu rechnen. Gemäß Bevölkerungsprognose im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung wächst die Gemeinde Oedheim bis zum Jahr 2035 um 292 Einwohner (4,4%). Damit steigt auch der Bedarf an Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung speziell was die ärztliche Versorgung angeht.

Durch die städtebauliche Konzeption und die Art der Bebauung und Eingrünung, wird versucht, die nicht vermeidbaren und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes z.T. auszugleichen. Daneben wird der Eingriff über Ökopunkte bzw. Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Außerdem bietet die topographische Lage und Situation von Oedheim ortsnahe umsetzbare Siedlungsflächen gemäß Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016 favorisiert nur nach Osten an. Insofern kommt der vorliegenden Planung besondere Bedeutung zu. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt der direkten Nähe zum öffentlichen Straßennetz (K 2139 / L 1088) zu sehen und daher im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung auch im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung

Die Überplanung des [Areals] ist für Oedheim unbedingt vorrangig, da ein erhöhter Bedarf an Bauflächen für die Nahversorgung besteht. Im Regionalplan 2020 ist die Fläche des Plangebietes als Weißfläche ohne regionalplanerische Festlegung ausgewiesen (Walter Ingenieure 07.04.2025, Begründung zum Bebauungsplan „Weitblick“, S. 12)

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Weitblick“ erstellt und wird für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen. Darin sind deutlich detailliertere Untersuchungsergebnisse enthalten als für die Flächennutzungsplanung üblich.

Zudem wurden in einem Grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan „Weitblick“ die Eingriffe erfasst und bewertet.

„Das Landschaftsbild kann durch die Festsetzungen zur Bepflanzung in den Baugrundstücken und Grünflächen landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet werden. Der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden können innerhalb des Plangebiets nur in geringen Umfang ausgeglichen werden. Es bleibt ein Kompensationsdefizit von 216.683 Ökopunkten“ (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Grünordnerischer Beitrag, S. 17).

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen geplant:

Maßnahme	Anrechnung	Verbleibendes Defizit
A 1 - Ausgleich Feldhecke Flst.Nr. 10811	2.202 ÖP	214.481 ÖP
A 2 – Magerwiesenausgleich Flst.Nr. 10378 und 10466	24.450 ÖP	190.031 ÖP
A 3 – Biotopverbund „Friedhof“ Flst.Nr. 10585	38.716 ÖP	151.315 ÖP
A 4 – Seitengewässer Kocher	151.315 ÖP	0 ÖP

Abb. 5: Ausgleichsmaßnahmen (Quelle: Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Grünordnerischer Beitrag, S. 17)

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Weitblick“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg

brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Ergebnisse werden für die Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen und im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitblick“ hat den Bau eines Nahversorgungszentrums mit u.a. Lebensmittelmarkt und Ärztehaus sowie den Bau von altersgerechtem Wohnraum zum Ziel.

Dazu werden Acker-, Garten- und Wiesenflächen abgeräumt und Gehölze gerodet, die anders als versiegelte bzw. überbaute Flächen in der Lage sind CO2 zu speichern. Insofern verstärkt die Ausweisung den Klimawandel.

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung werden [im Bebauungsplan] nicht festgesetzt.

Weder von öffentlicher noch von privater Seite sind solche Einrichtungen im Geltungsbereich geplant. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, wie oben beschrieben, eine andere.

Mit der Errichtung von Gebäuden werden Dachflächen entstehen, auf denen sich grundsätzlich Photovoltaikanlagen zur dezentralen Stromerzeugung errichten lassen. Inzwischen besteht dazu eine gesetzliche Verpflichtung. Die Errichtung solcher Anlagen auf den Dächern wird von Seiten der Gemeinde begrüßt und bedarf auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung keiner Untermauerung durch eine Festsetzung.

Entsprechend werden auch Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen, bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen, nicht festgesetzt.

Ohne dass der Bebauungsplan dies dezidiert festsetzt, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie induzierte Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Normen und Bauregeln entspricht.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insekten schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.“ (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Umweltbericht, S. 8-9).

7.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

„Aus den bisherigen Ausführungen ist [...] deutlich erkennbar, dass es sich um eine unvermeidbare Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen handelt, die sich auf ein Mindestmaß beschränkt und Eingriffe soweit wie möglich reduziert. Verbleibende Freiflächen dienen entweder einer landwirtschaftlichen Nutzung oder erhalten eine deutliche ökologische Aufwertung und sichern ökologische und soziale Funktionen der Flur. Die Gemeinde Oedheim ist sich ihrer Verpflichtung zur flächenschonenden Ausweisung von Baugebieten (auch gegenüber der Landwirtschaft) mehr als bewusst und entwickelt entsprechende Flächen sorgfältig und behutsam. Als Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung wird durch eine „Bodenbörse“ eine Aufwertung von landwirtschaftlichen Böden erreicht. Dabei ist konkret vorgesehen, den im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden überschüssigen Mutterboden auf eine bestimmte Erddeponie zu bringen, wo er dann für entsprechende Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Außerdem sollte die Erschließung durch eine bodenkundliche Baubegleitung ergänzt werden.“

Anhand von Zahlen zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft kann man jedoch problemlos nachvollziehen, dass Maßnahmen zur Wirtschaftsverbesserung der verbleibenden Feld und Flur in weitreichendem Umfang durchgeführt werden.

Anhand dieser Ausführungen lässt sich sicherlich leicht erkennen, dass sich die Gemeinde ihrer Verpflichtung gegenüber der Landwirtschaft immer bewusst war und dies auch in Zukunft sein wird. Sie hat eine sehr sorgfältige Auswahl bei der Ausweisung des Standortes betrieben und daneben über die gesamten vergangenen Jahre hinweg hohe Investitionen in den Bereich der Landwirtschaft fließen lassen. Die Gemeinde Oedheim hat aber auch eine große Verantwortung gegenüber der wohnungssuchenden Bevölkerung bzw. den hieraus entstehenden bzw. erwachsenden als auch bereits vorhandenen Bedarf hinsichtlich der Nahversorgung.

Der Gemeinde ist bewusst, dass ein Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Vorrangflur Stufe 1 erfolgt. Daher ist es auch unabdingbar, dass dieser Eingriff fachlich bewertet und ausgeglichen werden muss. Die vorgenannte „Bodenbörse“ von überschüssigem Oberboden und Boden wird als ergänzende Maßnahme angesehen und ist mit dem Vorsitzenden des Bauernverein abgestimmt. Außerdem wird ein Oberbodenmanagement Vorab geplant und sollte durch eine bodenkundliche Baubegleitung ergänzt werden. Daneben wird ein Bodenschutzkonzept, sowie ein Abfallverwertungskonzept aufgestellt.

Alternative Flächen für die zukünftige Siedlungsflächen wurden wie bereits erwähnt in der Machbarkeitsstudie von 2016 beleuchtet, bewertet und untereinander abgewogen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gemeinde in Oedheim bedingt durch Kriterien wie die Topographie, Gewässer, Straßennetz, Bewuchs, Überschwemmungsgebiet, Schutzgebiete, Biotope, etc. keine große Auswahl für Siedlungsflächen am Ortrand aufweist.

Wie vorher beschrieben werden im Abwägungsprozess der Einzelentscheidungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem zu treffenden Maßnahmen die Belange des Naturschutzes einbezogen und weitgehend berücksichtigt. Neben dem Umweltbericht werden im Grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan die Auswirkungen durch den natur-schutzrechtlichen Eingriff sowie den sich daraus möglichen Ausgleich dokumentiert und im

Rahmen der Artenschutz-rechtlichen Prüfung die Auswirkungen auf den Artenschutz erfasst und prognostiziert.

Die Gemeinde wird die nicht vermeidbaren notwendigen Eingriffe in die landwirtschaftlichen Flächen durch die vorher beschriebenen Punkte innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen, bzw. über vorhandene Ökopunkte ausgleichen“ (Walter Ingenieure 07.04.2025, Begründung zum Bebauungsplan „Weitblick“, S. 12-13).

7.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Überschwemmungsgebiete des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sind nicht betroffen.

Die Starkregen Gefahrenkarte der Gemeinde Oedheim zeigt nur am östlichen Plangebietsrand einen Fließweg, der bei einem außergewöhnlichen Regenereignis auf das Plangebiet wirkt. Gemäß Starkregen Gefahrenkarte sind bei den Überflutungstiefen für „extrem verschlämmt“ überwiegend Tiefen von 0 – 0,10 m sowie im nördlichen Bereich mit geringer Ausdehnung 0 – 0,50 m ausgewiesen.

Fließwege und Überschwemmungsbereich sind in nachgelagerten Verfahren zu beachten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Maßnahmen getroffen: Zum Schutz vor zufließendem Oberflächenwasser in das Baugebiet, wird am südlichen und östlichen Plangebietsrand jeweils ein Graben angelegt. Da das Einzugsgebiet in Folge der unmittelbaren Nähe zur Geländekuppe sehr klein ist, bedarf es keiner weiteren Schutzvorkehrungen am Plangebietsrand. Im Plangebiet selbst sind notwendige Schutzvorkehrungen durch „Weiße Wanne“, Dammbalken, Anschüttungen zu berücksichtigen.

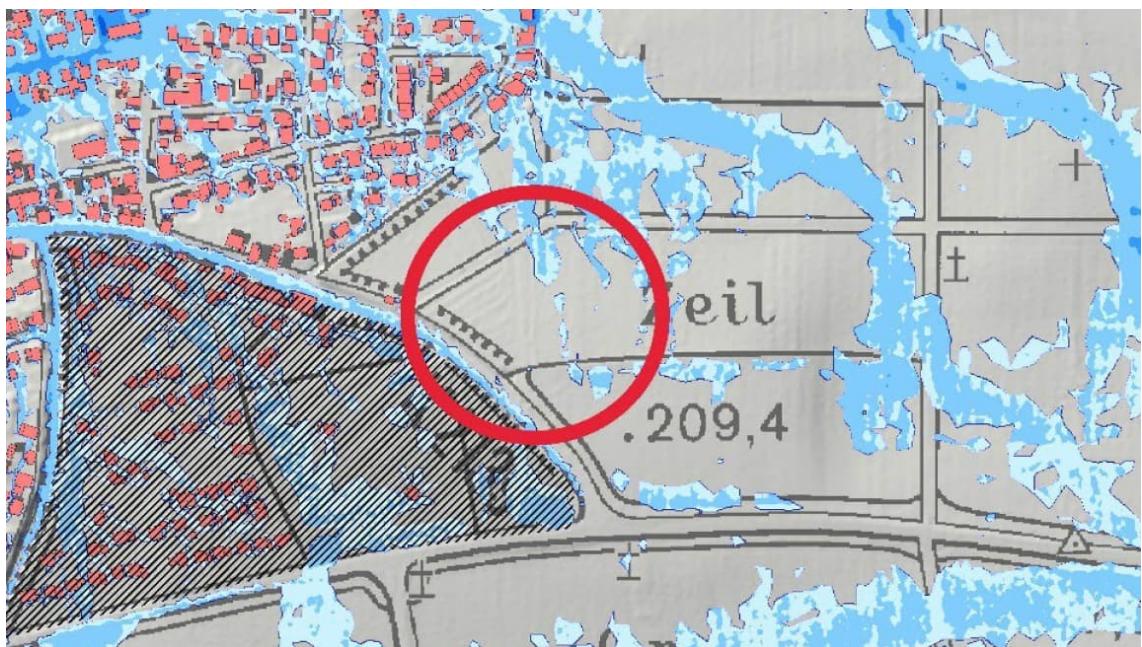


Abb. 6: Starkregen Gefahrenkarte – Überflutungstiefen extrem verschlämmt
(Quelle: Gemeinde Oedheim)

7.6 Immissionen

Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsnutzungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen der Umgebungsnutzung auf die Planung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

7.7 Verkehr

Das Plangebiet kann direkt an die Kreisstraße K 2139 und damit an das regionale Straßennetz angebunden werden. Verkehrskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll in der ersten Jahreshälfte 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN - LYSIÄK - GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

