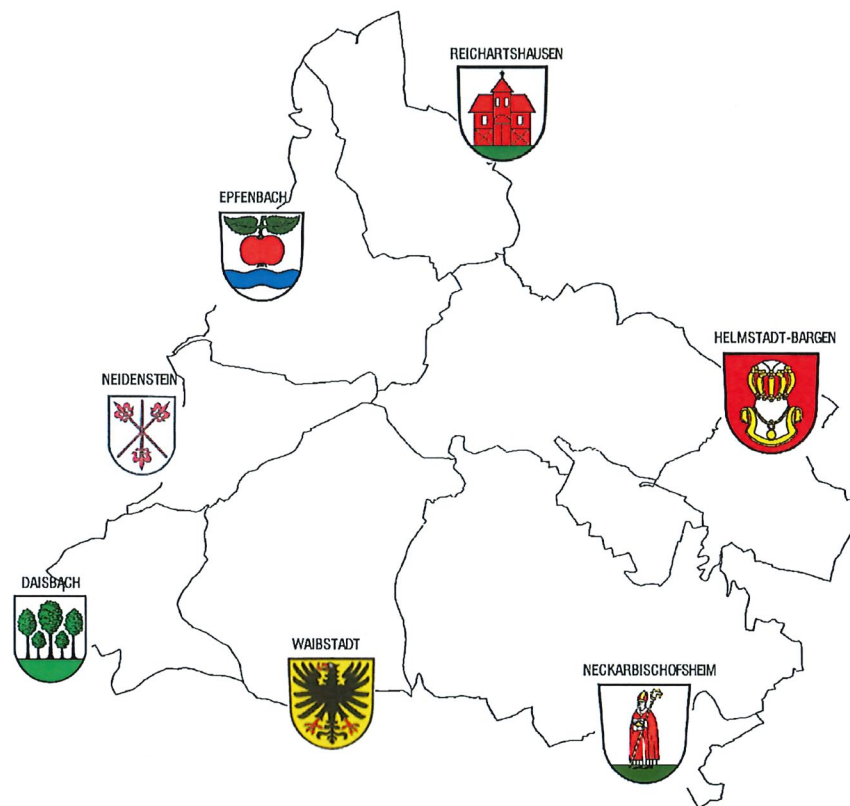


Flächennutzungsplan

für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

2. Allgemeine Fortschreibung Begründung



Aufgestellt :

Sinsheim/Waibstadt, April 2014, September 2014/27.07.2016/01.03.2019 – GI/Schiev/Ru

Planungsstand :

Beschlussfassung : 12.12.2019

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahren	4-5
Rechtsgrundlagen	6
Rechtskräftige, bzw. derzeit sich im Aufstellungsverfahren befindende Flächennutzungspläne des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt	7-8
A Einführung	
A1. Anlass und Umfang der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“	9-10
A2. Allgemeine Angaben zum Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt	11
A2.1 Allgemeine Daten	12-14
A2.2 Verkehrsinfrastruktur	14
B Planungsvorgaben	
B1. Einstufung des Verbandsgebietes nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg	15
B2. Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“	16-19
C Bedarf an Bauflächen	
C1. Ermittlung des Wohnbauflächen-Bedarfes	20-24
C2. Bedarf an gewerblichen Bauflächen	25-26
D Noch vorhandene Flächenressourcen	27-32
E Darstellung vorgenommener Neuausweisungen	
E1. Gemeinde Epfenbach	33
E1.1 Sonderbaufläche „Streitacker“ – E1	34-35
E1.2 Ortsabrundung „Hofgärten“ – E2	36-37
E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen	38
E2.1 Wohnbaufläche „In der Mühlenau“ – H1	39-41
E2.2 Wohnbaufläche „In der Hohle links“ – H2	42-43
E2.3 gemischte Baufläche „Aschallmend – Anspann“ – H3	44-45
E2.4 gewerbliche Baufläche „In den vier Morgen“ – H4	46-47
Rückführung der Wohnbaufläche „In den vier Morgen“	47-48
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen	49
E2.6 Wohnbaufläche „Obere Kehrweiden“ – H6	49-50
E2.7 Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Wohnen“ – H7	51-52
E2.8 Wohnbaufläche „Gäulbach“ – H8	53



E3.	Stadt Neckarbischofsheim	54
E3.1	Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ –NB1	54-56
E3.3	Arrondierung der Wohnbaufläche „An der Rosenstraße“ – NB3	56-57
E3.4	Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ – NB4	58-59
E3.5	gewerbliche Baufläche „Obere Bitzgärten“ – NB5	60-61
	Rückführung der Wohnbaufläche „Hinter dem Turm“	61
E4.	Gemeinde Neidenstein	62
E4.2	gewerbliche Baufläche „Drei Märker“ – N2 (Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Im Bruch“ der Stadt Waibstadt)	62-63
E5.	Gemeinde Reichartshausen	64
E5.1	Wohnbaufläche „Bettelmannsklinge“ – R1	64-65
E5.2	gewerbliche Baufläche „Sauenberg“ – R2	66-67
E5.3	Sondergebiet „Caravan/Wannegärten“ – R3 (Wohnmobil-Abstellfläche)	68-69
E6.	Stadt Waibstadt	70
E6.1	Wohnbaufläche „Klotzrain“ – W1	70-71
E6.2	Wohnbaufläche „Vorderer Kühnberg“ – W2	72-73
E6.4	gewerbliche Baufläche „Butschnickel“ – W4	74-75
E6.5	öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ im Gewann „Unteres Lohhaus“ – W5	76
	Rückführung der Wohnbaufläche „Breitenbaum“	77
F	Sonstige redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes	78-79
G	Bilanz der im Entwurf der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ enthaltenen Ausweisungen	80-83
H	Zusammenfassende Bewertung	84-86

Anlagen

zeichnerische Teile der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“
im M. 1:5000 / M. 1:6000 / M. 1:7500

- **Gemeinde Epfenbach**
- **Gemeinde Helmstadt-Bargen**
 - Ortsteil Helmstadt
 - Ortsteil Bargen
- **Stadt Neckarbischofsheim**
 - Stadt Neckarbischofsheim
 - Ortsteile Helmhof und Untergimpfern
- **Gemeinde Neidenstein**
- **Gemeinde Reichartshausen**
- **Stadt Waibstadt**



Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2013 den Aufstellungs-Beschluss für die 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde im Nachrichtenblatt Nr. 16 am 17.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 29.04.2014 bis 30.05.2014 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt.

Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme bestand in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden.

3. Nach einer frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 27.07.2016 den fortgeschriebenen Entwurf der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.03.2017 (Amtsblatt des Gemeindeverwaltungsverbandes Nr. 11, 2017) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis 03.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 19.07.2017 beraten und beschlossen, nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die geplante Baufläche „Linsenkuchen“ (Stadt Neckarbischofsheim), den Entwurf der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der geänderten oder ergänzten Inhalte erneut öffentlich auszulegen.

6. Der Entwurf der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.02.2019 (Amtsblatt des Gemeindeverwaltungsverbandes Nr. 8, 2019) gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 05.03.2019 bis 08.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 19.03. bzw. 28.03.2019 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

- Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.12.2019 eine Abwägung über die im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und im Anschluss hieran die 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Waibstadt, den 03.12.2020

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender

- Die 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 05. 05. 2021 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.

- Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes am 21. 05. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Waibstadt, den 21. 05. 2021

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender



Rechtsgrundlagen

Die 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt :

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. 2016, S. 221)
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)



Rechtskräftige, bzw. derzeit sich im Aufstellungsverfahren befindende Flächennutzungspläne des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt wurde im Jahr 1989 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.

Im Jahr 2001 erfolgte als „1. Allgemeine Fortschreibung“ eine generelle Überarbeitung des Planwerkes, welche in den Jahren 2006, 2008, 2011 und 2014 in Form der 3., 4., 5., und 6. Fortschreibung wie folgt fortgeführt wurde :

2. Fortschreibung

- Das Verfahren für die **2. Fortschreibung** wurde eingeleitet, jedoch nicht zum Abschluss gebracht.

3. Fortschreibung

- Wohnbaufläche „Kalkofen – Unterm Haag“, Gemeinde Helmstadt-Bargen
- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“, Stadt Waibstadt

Genehmigt durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit Schreiben vom 23.11.2006 und in Kraft gesetzt.

4. Fortschreibung

- Ausweisung einer Wohnbaufläche in den Gewannen „Innere und Äußere Krautgärten“, Gemeinde Helmstadt-Bargen
- Sonderbaufläche „Einzelhandel – Stadthalle“, Stadt Neckarbischofsheim
- Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“, Gemeinde Neidenstein
- Sonderbaufläche „Altenpflege“, Stadt Waibstadt

Genehmigt durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit Schreiben vom 21.11.2008 und in Kraft gesetzt.

5. Fortschreibung

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Bauschutt-Recycling“ auf dem „Rohrbuckel“ der Gemarkung Helmstadt, Gemeinde Helmstadt-Bargen (Teilfläche der Sonderbaufläche „Erd- und Bodenbearbeitung“)

genehmigt und rechtskräftig

6. Fortschreibung

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf dem Rohrbuckel der Gemarkung Helmstadt, Gemeinde Helmstadt-Bargen

genehmigt und rechtskräftig



Die Verbandsversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.03.2014 den Aufstellungs-Beschluss für eine 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Dieser wurde am 17.04.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel dieser Teilfortschreibung ist die Ausweisung einer „Grünfläche für den Sport und die Freizeit“ und hat die Errichtung einer Fußball-Golf-Anlage als inhaltlichen Hintergrund.

Das Verfahren der 7. Teilfortschreibung ruht derzeit.

Darüber hinaus wird derzeit ein sachlicher **Teilflächennutzungsplan zur Steuerung möglicher Standorte für Windkraftanlagen** gemäß des § 5 Abs. 2b BauGB aufgestellt.

Das Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Teilregionalplanes „Windenergie“ der Metropolregion Rhein-Neckar fortgesetzt.



A Einführung

A1. Anlass und Umfang der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat seinen Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit letztmalig im Jahr 2001 fortgeschrieben. Seit dem wurden, wie auf den Seiten 7 und 8 dargestellt, mehrere Teilfortschreibungen rechtskräftig.

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat im Jahr 2007 die damals angekündigte Neuaufstellung des Regionalplanes durch den Verband Region Rhein-Neckar zum Anlass genommen, seinen Flächennutzungsplan parallel hierzu ebenfalls in der Gesamtheit fortzuschreiben.

Durch die Parallelität der Planungsabläufe konnte gewährleistet werden, dass die Belange der Mitgliedsgemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen und Waibstadt mit den Zielen der Raumordnung während des Aufstellungsprozesses des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ in einem stetigen Dialog, eng und fachlich fundiert, miteinander abgestimmt werden konnten.

Die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belang sowie der Öffentlichkeit erfolgte unmittelbar nach dem erfolgten Satzungs-Beschluss zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ und kurz vor dessen Rechtskraft im Dezember 2014.

Das Verfahren zur Aufstellung der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt“ wurde, im Jahr 2017, nach weiteren intensiven Abstimmungsgesprächen auf der Grundlage der während des bisherigen Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen mit öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fortgesetzt.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt besteht aus :

- den teilcolorierten zeichnerischen Teilen im M. 1:5.000, mit Darstellung der neu in den Entwurf aufgenommenen Planungsflächen und Kennzeichnung der aufgrund bestehender Nutzungen redaktionell vorgenommenen Ergänzungen
- der Begründung

Der Landschaftsplan, aufgestellt durch das Büro Bioplan, Heidelberg, mit den Steckbriefen für die einzelnen geplanten Neuausweisungen, ist ein gesonderter Teil der Begründung.



Ziel der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt“ ist es, für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Mitgliedsgemeinden die erforderlichen und ökologisch sinnvollen Flächen auszuweisen, welche hinsichtlich dem gewählten Umfang und der Lage im Siedlungsgefüge den voraussichtlichen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und denen des Gemeinwohls entsprechen.

Zielsetzung hierbei ist eine zukunftsfähige, auch auf den demographischen Wandel eingehende Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen. Dies schließt eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit attraktiven Wohnbauflächen genauso ein, wie die Sicherung der für den Eigenbedarf erforderlichen gewerblichen Bauflächen. **Hierbei ist es für die meisten Mitgliedsgemeinden nicht das vordringliche Ziel, den Umfang zur Verfügung stehender Planungsflächen zu erhöhen, sondern vielmehr den vorhandenen Bedarf auf geeignete und umsetzbare Flächen, auch unter dem Aspekt der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zu lenken.** Dieses hat in einigen Mitgliedsgemeinden die Aufgabe bereits seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan enthaltener Planungsflächen zur Folge.

Der Wille und die Erkenntnis, die Ortsmittelpunkte zu stärken und damit der Innenentwicklung in der weiteren städtebaulichen Entwicklung einen angemessenen Raum zu gewähren, waren die Grundlage sämtlicher Überlegungen.

Dennoch werden die Gemeinden die bestehende Nachfrage nicht in vollem Umfang im baulichen Bestand abbilden können, so dass, insbesondere zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen, auch weiterhin bedarfsgerechte Erschließungs-Maßnahmen an den Ortsrändern erforderlich sein werden.

Das Zieljahr für die „2. Allgemein Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ wird auf das Jahr 2030 festgelegt. Die Laufzeit beträgt demnach ca. 15 Jahre.



A2. Allgemeine Angaben zum Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

Die Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen und Waibstadt haben sich im Jahr 1974 im Zuge der Gemeindereform zum „Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt“ zusammengeschlossen.

Die Gemeinden bilden den östlichen Teil des Rhein-Neckar-Kreises. Sie liegen naturräumlich zwischen den Ausläufern des „Kraichgauer Hügelland“ und dem „Kleiner Odenwald.“

Die übergeordneten Verwaltungseinheiten sind :

- der Rhein-Neckar-Kreis
- die Metropolregion Rhein-Neckar
- der Regierungsbezirk Karlsruhe



Auszug aus der Karte „Administrative Gliederung“
des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“



A2.1 Allgemeine Daten

Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weisen eine Fläche in einer Größe von **insgesamt 10.939 ha** auf.

Diese verteilen sich auf die Mitgliedsgemeinden wie folgt :

Gemeinde Epfenbach 1.296 ha

Gemeinde Helmstadt-Bargen

mit den Ortsteilen

▪ Barga	752 ha	
▪ Flinsbach	363 ha	
▪ <u>Helmstadt</u>	<u>1.680 ha</u>	
gesamt		2.795 ha

Stadt Neckarbischofsheim

mit den Ortsteilen

▪ Neckarbischofsheim	2.412 ha	
▪ <u>Untergimpfern</u>	<u>230 ha</u>	
gesamt		2.642 ha

Gemeinde Neidenstein 648 ha

Gemeinde Reichartshausen 1.000 ha

Stadt Waibstadt

mit den Stadtteilen

▪ Daisbach	730 ha	
▪ <u>Waibstadt</u>	<u>1.828 ha</u>	
gesamt		2.558 ha



Gemäß den aktuellen Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg werden die Flächen im Gemeindeverwaltungsverband derzeit wie folgt genutzt (Stand 2015) :

Nutzungsart	Fläche ha	Anteil an der jeweiligen Bodenfläche insgesamt	
		GVV Waibstadt	Land Baden-Württemberg Prozent
Bodenfläche insgesamt	10.939	100	100
darunter			
Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹⁾	1.425	13,0	14,4
Gebäude- und Freifläche	738	6,7	7,8
Wohnen	420	3,8	4,2
Gewerbe und Industrie	121	1,1	1,4
Betriebsfläche ohne Abbauland	13	0,1	0,1
Erholungsfläche	34	0,3	0,9
Sportfläche	19	0,2	0,4
Grünanlage	15	0,1	0,5
Campingplatz	–	0,0	0,0
Verkehrsfläche	627	5,7	5,5
Straße, Weg, Platz	592	5,4	5,1
Friedhof	13	0,1	0,1
Landwirtschaftsfläche	5.812	53,1	45,4
Waldfläche	3.518	32,2	38,3
Wasserfläche	64	0,6	1,1
Übrige Nutzungsarten ²⁾	119	1,1	0,7

1) Summe aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Friedhof.

2) Summe aus Abbauland und Flächen anderer Nutzung (ohne Friedhof).

Stichtag 31.12. des Jahres.



Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der guten Verkehrsanbindung haben sich die Einwohnerzahlen des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt bis zum Jahr 2005 stetig erhöht. Sie fielen in den darauf folgenden Jahren um ca. 450 Einwohner und stagnieren derzeit beim Stand von ca. 19.800 Einwohnern.

Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1978

Jahr	Bevölkerung insgesamt Einwohner	Bevölkerungsdichte Einwohner / km ²
1978	16.352	146
1985	16.851	154
1995	19.124	175
2005	20.051	183
2010	19.617	179
2015	19.773	181

Auf den Gemarkungen des **Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt** leben derzeit (2015) **19.773 Einwohner** und damit **181 Einwohner je Quadratkilometer**.

A2.2 Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt liegen im Einflussbereich der Bundesautobahn A 6 mit dem Autobahnanschluss Sinsheim – Mitte.

Eine weitere bedeutsame Hauptverkehrsstrasse im Gemeindeverwaltungsverband ist die B 292 Sinsheim – Waibstadt – Helmstadt-Bargen – Mosbach, welche in Nord-Süd-Richtung durch das Verbandsgebiet verläuft.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bauliche Anlagen in den geplanten Bauflächen gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg zum Fahrbahnrand zu klassifizierten Straßen die genannten Mindestabstände einhalten müssen.

Die Gemeinden Helmstadt-Bargen und Neidenstein sowie die Stadt Waibstadt liegen unmittelbar an der S-Bahn-Strecke Aglasterhausen – Meckesheim. Damit sind die Oberzentren Heidelberg und Mannheim in kurzer Fahrzeit und einer Umsteigestation (Meckesheim) an die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt angebunden.



B Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist in die gesetzlich vorgegebene Planungshierarchie eingebunden. Laut Baugesetzbuch sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sowie der Regionalplanung in der vorbereitenden Bauleitplanung verbindlich zu berücksichtigen.

B1. Einstufung des Verbandsgebietes nach den Zielen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan formuliert die bei der Regionalplanung sowie bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Ziel ist es, in allen Teilen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse, günstige wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven und gesunde Umweltbedingungen zu gewährleisten.

Nach den Vorgaben des „Landesentwicklungsplan 2002“ sind die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt dem „Ländlicher Raum“ zuzuordnen.

Sie liegen entlang der großräumigen Landesentwicklungsachsen Sinsheim – Mosbach und Meckesheim – Waibstadt.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Mosbach und Sinsheim.

Gemäß der „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ sind die Städte Neckarbischofsheim und Waibstadt als „kooperierendes Kleinzentrum“ ausgewiesen.

Die Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neidenstein und Reichartshausen weisen keine zentralörtlichen Funktionen auf.



B2. Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“

Nach erfolgtem Satzungs-Beschluss ist der „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ nunmehr seit dem 15.12.2014 für alle hierauf aufbauenden Planungen, d. h. auch für die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt“, die zu berücksichtigende verbindliche Planungsvorgabe.

Ziel des Regionalplanes ist die Steuerung der räumlichen Entwicklung der Region in den kommenden 15 Jahren. Dem der Planung vorangestellten Leitbild folgend, soll durch die formulierten Vorgaben die hohe Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar als Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt und die Entwicklungschancen gesteigert werden. Leitziel hierfür ist eine nachhaltige, d. h. ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region.

Nach den Vorgaben der Regionalplanung liegen die Gemeinden Helmstadt-Bargen und Neidenstein sowie die Stadt Waibstadt auf den unter der Ziffer B1. genannten regionalen Entwicklungsachsen.

Die Stadt Waibstadt ist ein ausgewiesener Schwerpunkt für das Wohnen sowie für das Gewerbe („Siedlungsbereich Wohnen“, „Siedlungsbereich Gewerbe“).

Alle anderen Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes weisen keine zentralörtlichen Funktionen auf. Sie unterliegen damit den Grundsätzen der Eigenentwicklung.



Strukturdaten

Gemeinden	Einwohner- zahlen zum 31.12.2015 (gemäß Statistischem Landesamt Baden- Württemberg)	Raum- kategorie (LR = ländlicher Raum)	Lage in der Gemeinde		regional- planerische Festlegung
			Entwicklungs- achse Meckesheim – Mosbach	mit einem Haltepunkt der S-Bahn	
Epfenbach	2.429	LR			Eigenentwick- lung „Wohnen“/ „Gewerbe“
Helmstadt-Bargen	3.762	LR	X	X	Eigenentwick- lung „Gewerbe“
Neckar- bischofsheim	3.983	LR	X		Eigenentwick- lung „Gewerbe“
Neidenstein	1.779	LR	X	X	Eigenentwick- lung „Gewerbe“
Reicharts- Hausen	2.085	LR			Eigenentwick- lung „Wohnen“/ „Gewerbe“
Waibstadt	5.735	LR	X	X	Siedlungsbe- reich „Wohnen“ und „Gewerbe“

Den Ausweisungen der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegen die Aussagen der „Raumnutzungskarte, Blatt Ost“, des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ zugrunde.

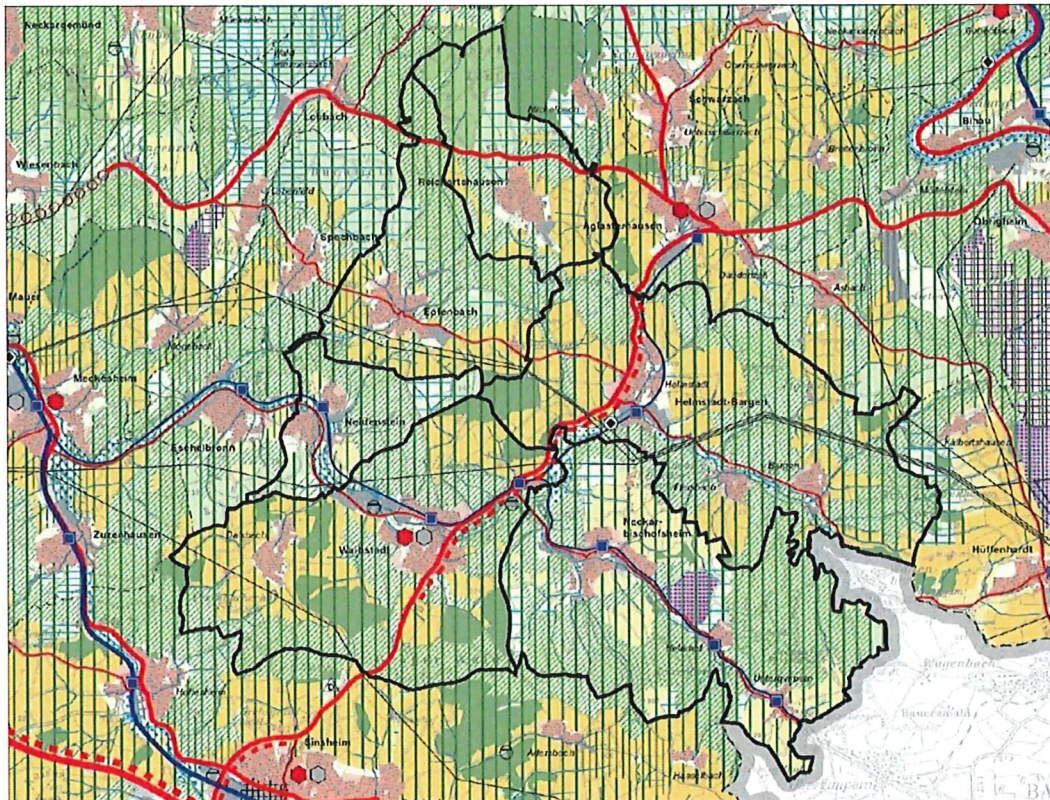


Abbildung aus dem „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“

In der nachfolgenden Darstellung dieser Begründung werden die in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommenen Planungsflächen gebietsbezogen mit den Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ abgeglichen.

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar“ weist für die Flächen im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt „Regionale Grünzüge“ aus, die sich sehr eng an derzeitige Siedlungsränder anlehnen. Sie sollen den Siedlungsraum gliedern und die Notwendigkeit ökologischer Ausgleichsfunktionen dokumentieren.

Darüber hinaus beinhaltet die Raumnutzungskarte, um das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu verhindern, „Regionale Grünzäsuren“. Diese sind zwischen Epfenbach und Spechbach sowie zwischen Eschelbronn und Neidenstein verbindlicher Inhalt des Regionalplanes.

Die großflächige Ausweisung von „Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ dokumentiert in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes die ökologische Hochwertigkeit der vorhandenen Freiflächen des Gemeindeverwaltungsverbandes, welche teilweise auch in der Ausweisung von „Landschaftsschutzgebiete“ ihren Niederschlag fanden.



Die Metropolregion Rhein-Neckar stellt derzeit den „**Teilregionalplan Windenergie**“ auf. Dieser beinhaltet auf dem Gebiet der Gemeinde Epfenbach, zusammen mit Flächen der angrenzenden Gemeinden Lobbach und Spechbach, die Ausweisung eines „Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windenergie-Nutzung“ mit der Bezeichnung „Dreimärker“.

Der parallel zur „Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt“ erarbeitete Entwurf eines „**Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie**“ wurde in enger Zusammenarbeit mit der Metropolregion Rhein-Neckar aufgestellt und hat die Zielsetzung, für die Windkraft im Verbandsgebiet einen „substanziellen Raum“ zu schaffen.

Der vorliegende Entwurf des „Sachlicher Teilflächennutzungsplan Windenergie“ korrespondiert mit den regionalplanerischen Zielen und berücksichtigt die nunmehr in der 2. Allgemeinen Fortschreibung aufgenommenen und nachfolgend erläuterten Planungsflächen. Es ist beabsichtigt, auch dieses Flächennutzungsplan-Verfahren kurzfristig mit der Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fortzusetzen.



C Bedarf an Bauflächen

C1. Ermittlung des Wohnbauflächen-Bedarfes

Grundlage der Bedarfs-Berechnung bilden die Vorgaben des „Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg“ vom 15.02.2017, nach denen eine Plausibilitätsprüfung bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen gefordert wird.

Die durch das Land Baden-Württemberg formulierten Vorgaben entsprechen der Planungsabsicht der Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes, mit den vorgenommenen Ausweisungen, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, die Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu dokumentieren. Es soll der Innenentwicklung durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Umsetzung von Nachverdichtungs-Maßnahmen der Vorrang eingeräumt werden.

Die Analysen der bestehenden Siedlungsstrukturen haben jedoch gezeigt, dass zum derzeitigen Zeitpunkt, trotz intensiver Bemühungen, eine Vielzahl innerörtlicher Potentiale nicht aktivierbar ist und damit die dringend benötigten Siedlungsflächen primär in kleineren Gebietsarrondierungen geschaffen werden müssen.

Der für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt zu ermittelnde Bedarf resultiert einerseits aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (prognostizierter Bevölkerungszuwachs, Wanderungsgewinne) und andererseits aus der feststellbaren weiteren Reduzierung der Belegungsdichte. Letztere ist ein demographisch bedingter bzw. gesellschaftlich spürbarer Prozess, der in der Zunahme der Haushaltszahlen, bei gleichzeitigem Rückgang der Haushaltsgröße, in allen Gemeinden zu verzeichnen ist.

Zu berücksichtigen ist zudem die als „Komfortbedarf“ allseits zu registrierende Zunahme an Wohnfläche je Einwohner.

Die nachfolgend für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt in Form einer Tabelle abgebildete Berechnung des Flächenbedarfes zu Wohnzwecken beinhaltet die in Ansatz zu bringenden Strukturdaten (aktueller Einwohnerzahl sowie die in Ansatz zu bringenden Einwohnerdichten) und stützt sich im Prognoseansatz auf die aktuell veröffentlichten Zahlen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Der in der Tabelle als „EZ₁“ dargestellte Wert stellt einen fiktiven Einwohnerzuwachs durch den zu verzeichnenden Rückgang der Belegungsdichte bzw. die Steigerung des Komforts dar.



Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden dabei die Bevölkerungsvorausrechnungs-Ergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt, für die Städte Waibstadt („Siedlungsbereich Wohnen“) und Neckarbischofsheim die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen, da diese im Regionalplan als ein kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen sind.

Der „EZ₂“-Wert prognostiziert auf der Basis der Angaben des statistischen Landesamtes die Einwohnerentwicklung bis zum Zieljahr 2030.

Die Addition beider Werte ist das Ergebnis der prognostizierten Anzahl zusätzlicher Einwohner für die Laufzeit der „2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

Gemeinde	Einwohnerstand 31.12.2015	Raum- kategorie	EZ ₁ - Wert	prognostizierter Einwohner- stand „2030“ Haupt- Variante des statistischen Landesamtes	EZ ₂ - Wert	Einwohner- entwicklung EZ- Wert
	EW		EW		EW	
Epfenbach	2.429	sonstige Gemeinde	+ 103	2.300	- 129	- 26
Helmstadt- Bargen	3.762	sonstige Gemeinde	+ 165	3.665	- 97	+ 68
Neckar- bischofsheim	3.983	Klein- zentrum	+ 173	4.371	+ 388	+ 561
Neidenstein	1.779	sonstige Gemeinde	+ 80	1.774	- 5	+ 75
Reicharts- hausen	2.085	sonstige Gemeinde	+ 94	2.096	+ 11	+ 105
Waibstadt	5.735	Klein- zentrum / „Siedlungs- bereich Wohnen“	+ 280	6.221	+ 486	+ 766
GVV Waibstadt	19.773		+ 895	20.427	+654	+ 1.549



Aus der entwickelten Prognose zur Entwicklung der Bevölkerung ergibt sich für die Gemeinden des Verwaltungsverbandes Waibstadt der nachfolgend tabellarisch dargestellte Flächenbedarf :

Prognose des Wohnbauflächen-Bedarfes im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt bis zum Zieljahr 2030			
Gemeinde	prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ-Wert EW	Brutto-Mindestwohndichte EW / ha	rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2030 ha
Epfenbach	- 26	40	---
Helmstadt-Bargen	+ 68	40	1,70
Neckar-bischofsheim	+ 561	50	11,22
Neidenstein	+ 75	40	1,88
Reicharts-hausen	+ 105	40	2,63
Waibstadt	+ 766	50	15,32
GVV Waibstadt	+ 1.549		32,75

Anmerkung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei der oben dargestellten Modellrechnung **ohne Wanderungen** um keine realistische Entwicklungsperspektive handelt.

Unter Zugrundelegung des Ansatzes der Vorausberechnung des statistischen Landesamtes **mit Wanderungen** ergäben sich für den Faktor EZ₂ folgende Werte :

Epfenbach: - 273 EW / Helmstadt-Bargen: + 80 EW / Neckarbischofsheim: + 388 EW / Neidenstein: + 33 EW Reicharts-hausen: + 302 EW / Waibstadt: + 486 EW

Hieraus errechnen sich, zusammen mit dem Faktor EZ₁ für die einzelnen Kommunen folgende Einwohnerwerte und der hieraus abzuleitende nachfolgend dargestellte Flächenbedarf :



Prognose des Wohnbauflächen-Bedarfes im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt bis zum Zieljahr 2030

Gemeinde	Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ-Wert EW	Brutto- Mindestwohndichte EW / ha	rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Zieljahr 2030 ha
Epfenbach	- 170	40	---
Helmstadt- Bargen	+ 245	40	6,13
Neckar- bischofsheim	+ 561	50	11,22
Neidenstein	+ 113	40	2,83
Reicharts- hausen	+ 396	40	9,90
Waibstadt	+ 766	50	15,32
GVV Waibstadt	+ 1.911		45,20

Für die Gemeinde Epfenbach ergibt sich nach dem Berechnungsmodell des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg rechnerisch kein Bedarf.

Dennoch vertreten die Mitglieder des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, in Übereinstimmung mit dem Regierungspräsidiums Karlsruhe, die Auffassung, dass in einem gewissen Umfang auch für die Gemeinde Epfenbach ein Bedarf anzusetzen ist. Die Reduzierung der Belegungsdichte, die bei den bestehenden Einwohnern zu einem vermehrten Flächenanspruch führen kann, wird vermutlich nicht zeitgleich mit der prognostizierten negativen Einwohner-Entwicklung einhergehen. Für eine bedarfsgerechte Versorgung der Wohnbevölkerung in Folge von steigenden Haushalten und einem vermehrten Wohnraum-Flächenanspruch wird daher von einem moderaten Bedarfsansatz ausgegangen.

Bedarfsermittlung der Metropol Region Rhein-Neckar

Im Vergleich zu den oben dargestellten, auf der Grundlage der Vorgaben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg errechneten Zahlen ermittelte die Metropolregion Rhein-Neckar im Zuge der Erstellung ihres „Einheitlicher Regionalplan“, ausgehend von dem Bevölkerungsstand 2006, **bis zum Jahr 2020** folgenden **Wohnbauflächen-Bedarf** :

Gemeinde	Komponenten Wohnbauflächen-Bedarf 2007 bis 2020 (ha)		Wohnbauflächen-Bedarf 2007 bis 2020 (ha)
	Bedarf aus Orientierungswert 2020 (ha)	Ersatz-Bedarf (ha)	
Epfenbach	2,00	2,00	4,00
Helmstadt- Bargen	0,00	3,00	3,00
Neckar- bischofsheim	0,00	2,00	2,00
Neidenstein	0,00	1,00	1,00



Reicharts- hausen	1,00	1,00	2,00
Waibstadt	2,00	3,00	5,00
GVV Waibstadt			17,00

Grundlage der Zahlen im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ waren die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushalts-Vorausberechnung der Universität Mannheim, welche im Zuge des Planungsprozesses durch den Regionalverband unter regionalplanerischen Aspekten modifiziert wurden.

Die unterschiedlichen Prognoseansätze des Wohnbauflächen-Bedarfes für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt resultieren einerseits aus den verschiedenen Berechnungsansätzen, andererseits aus dem gegenüber dem im Flächennutzungsplan anderslautenden Zieljahr 2020 (Zieljahr der Flächennutzungsplanung ist das Zieljahr 2030).

Um den Planungshorizont über das Jahr 2020 hinaus zu erweitern, hat die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar die Teilfortschreibung des Kapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ beschlossen. Auch dieses Planwerk wird dann, unter Berücksichtigung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale, in den einzelnen Kommunen, eine Rechenmethode zur Bedarfsermittlung beinhalten.



C2. Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Aufgrund der sich untereinander stark unterscheidenden örtlichen Voraussetzungen und Bedarfsansprüche an gewerbliche Standorte, ist ein pauschaler Rechenansatz nicht geeignet, den gewerblichen Flächenbedarf der Gemeinden darzustellen. Dieser wird daher im Einzelfall dargelegt.

Den Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt muss grundsätzlich auch weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, für die Entwicklung bestehender Betriebe bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben, aus der Eigenentwicklung heraus, Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung stellen zu können.

Dieser Grundsatz des Eigenbedarfes gilt primär für die Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim, Neidenstein und Reichartshausen.

Demgegenüber gilt die Stadt Waibstadt mit ihrer zentralen Lage an der B 292 als ein im Regionalplan ausgewiesener Schwerpunkt für die gewerbliche Wirtschaft. Dieser Funktion ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen.

Hieraus werden für die Gemeinden des Verwaltungsverbandes im Einzelnen folgende Schlüsse gezogen :

Die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ wird in der **Gemeinde Neidenstein** die Ausweisung einer kleineren Arrondierung, unmittelbar im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Im Bruch“ der Stadt Waibstadt vorsehen.

Die **Gemeinde Epfenbach** geht davon aus, dass ihr Bedarf an gewerblichen Bauflächen in den nächsten Jahren noch im bestehenden Gewerbegebiet „Zuckerbaum“ sowie auf einer zu reaktivierenden Gewerbebrache erfolgen kann. Eine Neuausweisung ist hier nicht vorgesehen.

In der **Gemeinde Helmstadt-Bargen** ist westlich der B 292, im Gewann „In den vier Morgen“, eine gewerbliche Ansiedlung in Form einer Tankstelle sowie eines Lebensmittel-Discounters entstanden.

Durch die Aufnahme einer „gewerbliche Baufläche“ in die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ soll die hier entstandene Struktur, primär für den nicht störenden Einzelhandel, bzw. für nicht störende Gewerbebetriebe, arrondiert werden.

Die unter dem Buchstaben „G“ in der Flächenbilanz dargestellte Planungsfläche von 3,25 ha ist bereits zu ca. 50 % durch die genannten Betriebe bebaut.

Ansonsten setzt die Gemeinde Helmstadt-Bargen auch hinsichtlich ihrer gewerblichen Entwicklung auf eine Reaktivierung vorhandener, brach liegender Flächen im Innenbereich.



In der **Stadt Neckarbischofsheim** sind keine frei verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden. Die Ausweisung einer den Bestand ergänzenden kleinen Planungsfläche erfolgt im unmittelbaren Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet“.

Die ausgewiesene Fläche wird nicht ausreichen, dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen. In den nächsten Jahren wird hinsichtlich der Ausweisung gewerblicher Bauflächen über einen interkommunalen Ansatz zu diskutieren sein.

Die **Stadt Waibstadt** ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Siedlungsschwerpunkt für eine gewerbliche Entwicklung“ ausgewiesen. Hierfür sprechen die zentrale Lage unmittelbar an der Bundesstraße sowie der sich hierdurch ergebende kurze Weg zur Bundesautobahn.

Mit diesem regionalplanerischen Hintergrund und der verkehrsgünstigen Lage ist in der Kernstadt Waibstadt eine ergänzende „gewerbliche Baufläche“ in den Entwurf zur „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufzunehmen.

Regionalplanerische Restriktionen sowie die Belange des Landschafts- und Naturschutzes ermöglichen es in der Stadt Waibstadt derzeit nicht, eine bedarfsgerechte und gemäß der Aussage des Regionalplanes entsprechende Ausweisung vorzunehmen.

Die in der **Gemeinde Reichartshausen** ausgewiesene Fläche wird für das Zieljahr der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ausreichen, dem Eigenbedarf zu entsprechen.



D Noch vorhandene Flächenressourcen

Für die Berechnung des zusätzlichen Wohnbauflächen-Bedarfes müssen, nach dem „Hinweis des Wirtschaftsministeriums“, die noch bestehenden Flächenpotentiale der Gemeinden in Abzug gebracht werden, d. h. dass

- noch nicht bebaute, im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Wohnbauflächen (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen) sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im überplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken)

dem errechneten relativen Wohnbauflächen-Bedarf gegenübergestellt werden.

Im Einzelnen bestehen in den Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch folgende Flächenreserven :

Gemeinde Epfenbach

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| ▪ Baugebiet „Innerer Frohnberg“ | 4,80 ha |
| ▪ gemischte Baufläche „Bethelweg“ | 2,20 ha/2 |

Gemeinde Helmstadt-Bargen

- | | |
|--|---------|
| ▪ Baugebiet „In den vier Morgen“ | 7,01 ha |
| ▪ Baugebiet „Asseläcker“ im Ortsteil Bargen | 3,89 ha |
| ▪ ergänzende Bauzeile „Am Asbacher Weg“ | 0,50 ha |
| ▪ verschiedene Planungsflächen im Ortsteil Flinsbach | 5,30 ha |

Stadt Neckarbischofsheim

- | | |
|--|---------|
| ▪ Kernstadt – Wohnbaufläche „Hinterm hohen Turm“,
Fläche südlich der „Umlandstraße“ | 5,53 ha |
| ▪ Flächenpotential in Untergimpfern | 1,12 ha |
| ▪ Flächenpotential in Helmhof | 2,47 ha |

Stadt Waibstadt

- | | |
|---|---------|
| ▪ Wohnbaufläche „Breitenbaum“ | 5,65 ha |
| ▪ Wohnbaufläche „Filienstock“ | 7,70 ha |
| ▪ geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Daisbach | 1,63 ha |



Flächenreserven in der Innenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und damit eine behutsame Ausweitung der bestehenden Gemeindegebiete erst nach einer Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

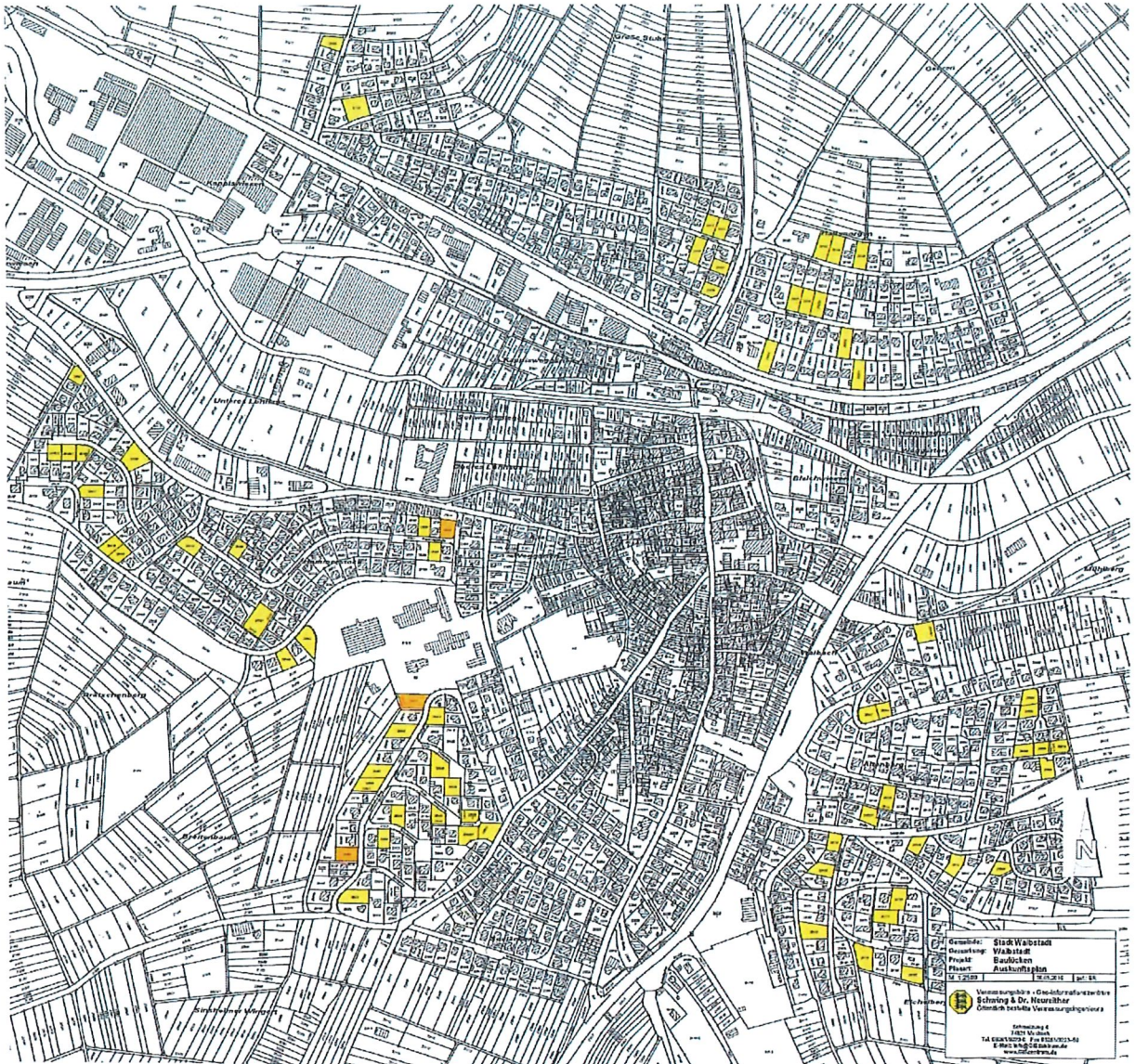
Die Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten, aber noch nicht bebaut sind, sowie Flächen aus Bebauungsplänen, die sich derzeit im Verfahren befinden, werden nachfolgend dem errechneten Flächenbedarf gegenübergestellt.

Des Weiteren sollen zusammenhängende Innenentwicklungsflächen und Baulücken berücksichtigt werden.

Die Inanspruchnahme innerörtlicher Baulücken basiert größtenteils auf einer Bereitschaft privater Grundstückbesitzer zur Veräußerung ihrer Grundstücke. Die Flächen stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt, da die Kommune in der Regel hierauf keinen direkten Zugriff hat, damit nicht zur Verfügung.

Im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt existieren bereits seit Jahrzehnten erhebliche Baulandreserven in Form von Baulücken in bestehenden Gebieten. Intensive Befragungen durch die Gemeinden bestätigen die derzeit sehr geringe Bereitschaft der Eigentümer, hier Veränderungen, beispielsweise durch einen Verkauf, herbeizuführen.

In der Stadt Waibstadt wurden die bestehenden Baulücken kartiert. Auf dieser Grundlage ging die Kommune nochmals verstärkt auf die Grundstückseigentümer zu, um für eine Mitwirkungsbereitschaft zu werben.



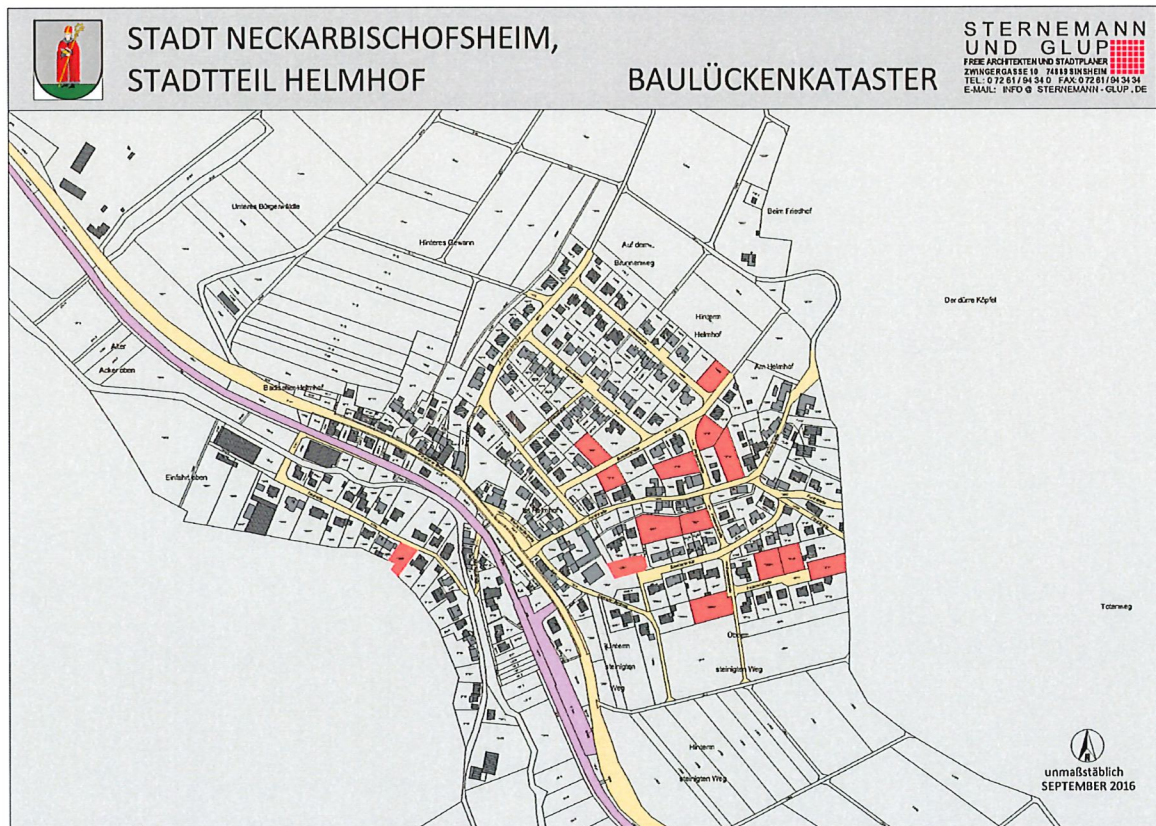
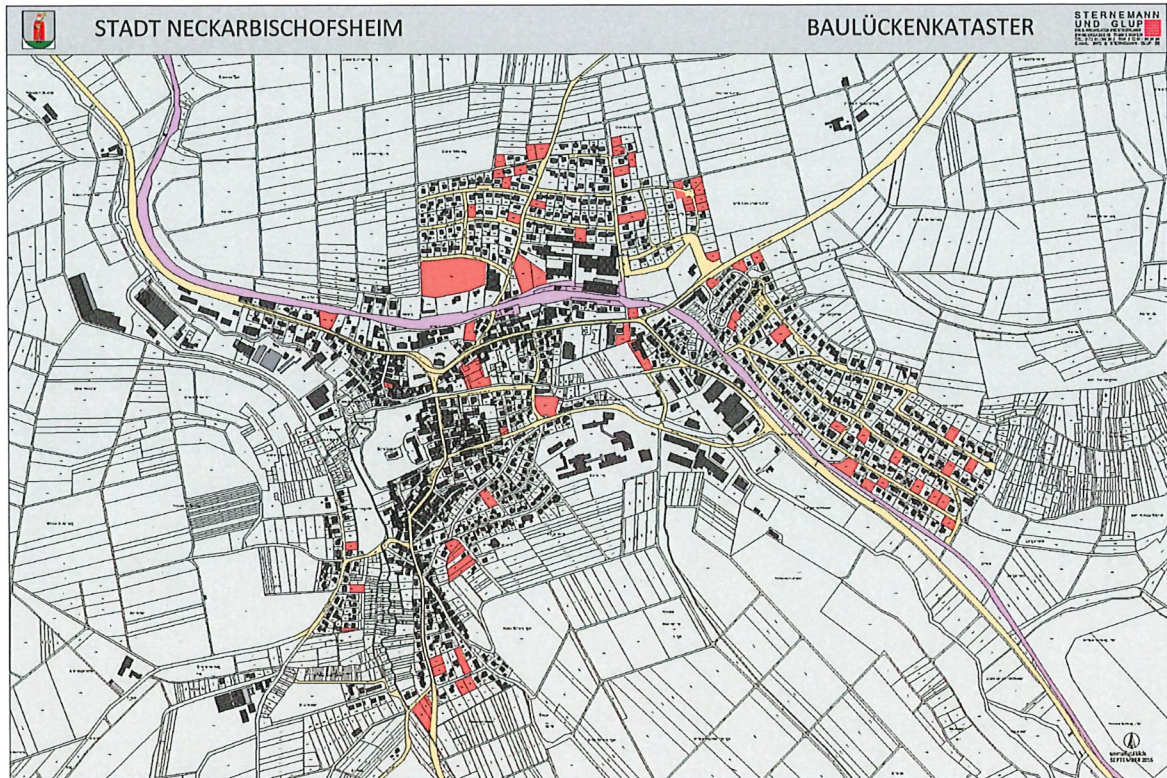
Baulücken-Kataster der Stadt Waibstadt

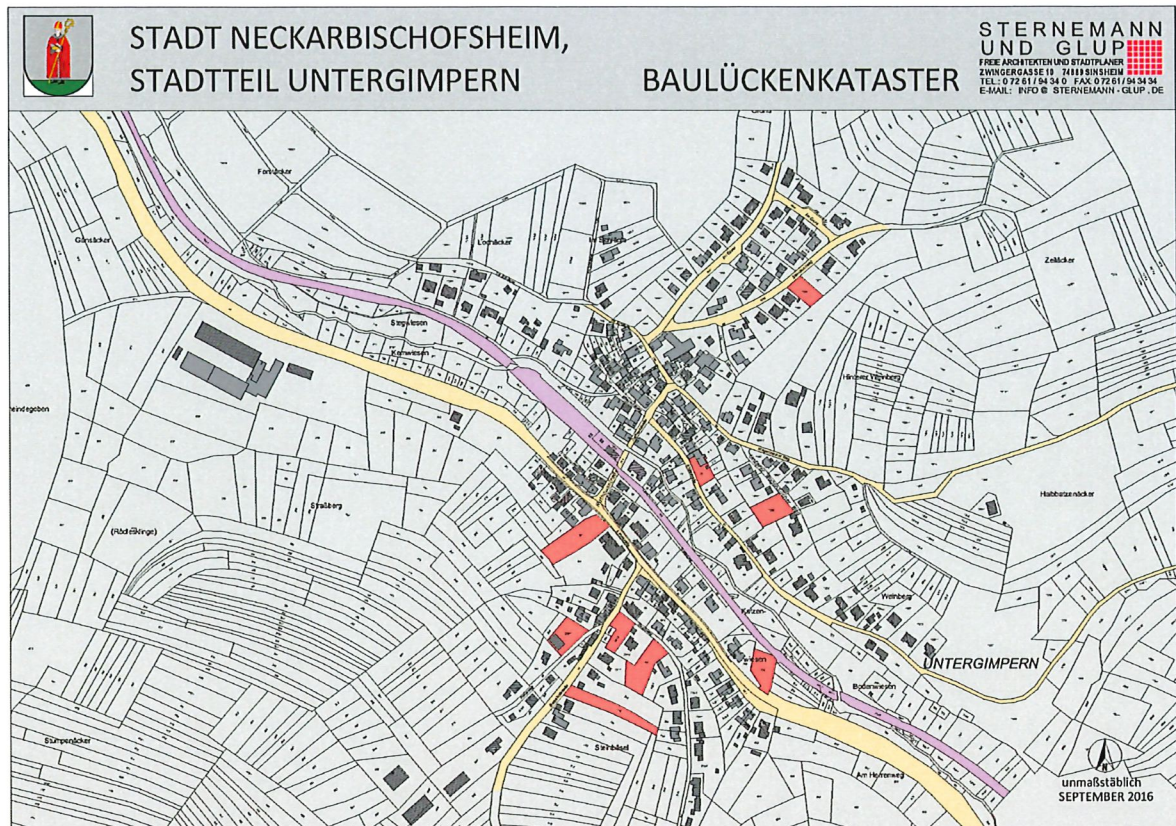
Ähnlich gelagerte Initiativen fanden in den anderen Mitgliedsgemeinden des Verbandes statt.

Die Stadt Neckarbischofsheim hat im Zuge der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes ebenfalls ein Baulückenkataster erstellt und auf dieser Basis eine Flächeninanspruchnahme, auch durch einen Verkauf, beworben. Deutlich wurde hier auch das vorhandene Potential innerhalb bzw. unmittelbar im Anschluss an den gewachsenen Ortskern.

Festzustellen ist, dass jedoch auch diese Flächen sich in privater Hand befinden und dem Wohnungsmarkt derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Dieses gilt insbesondere auch für die große, als Wohnbaufläche ausgewiesene Freifläche südlich der „Umlandstraße“





Die Durchführung von Sanierungs-Maßnahmen sowie die intensiven Bemühungen der Mitgliedsgemeinden des Verbandes um die Reaktivierung brach gefallener bzw. wenig genutzter Grundstücke in den bebauten Ortskernen werden, so zeigen die derzeitigen Zwischenergebnisse jedoch nicht ausreichen, um die Zielsetzung einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen zu realisieren.

Derzeit befinden sich mit der Zielsetzung leerstehende Bausubstanz zu reaktivieren und vorhandene innerörtliche Baulücken einer Bebauung zuzuführen, folgende Gebiete im Landessanierungsprogramm :

- Gemeinde Epfenbach – „Ortsmitte II“
- Gemeinde Helmstadt-Bargen – „Ortskern Helmstadt“
- Gemeinde Neidenstein – „Sanierungsgebiet Ortsmitte“
- Gemeinde Reichartshausen – „Sanierung Ortskern“
- Stadt Waibstadt – „Sanierungsgebiet Ortsmitte Daisbach“

Die Stadt Neckarbischofsheim hat hinsichtlich bestehender Missstände mit der Gebietskulisse „Stadtkern“ einen Antrag zur Aufnahme in das Programmjahr 2017 gestellt.



Im Zuge der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, wurden in den o.g. Gemeinden deutliche Signale in Richtung Innenentwicklung abgegeben. Maßnahmen zur Stabilisierung der Ortsmitte als Wohnumfeld realisiert und auch verschiedene Baulücken einer Bebauung zugeführt. Diese Zielsetzungen werden von allen Mitgliedsgemeinden des Verbandes mit großer Priorität weiter verfolgt. Neben der Möglichkeit hierdurch auf die Schaffung von Wohnbauflächen an den Ortsrändern verzichten zu können, dienen diese Maßnahmen der Innenentwicklung auch der Bewahrung der Ortsidentität.

Zusammenfassend muss die Feststellung getroffen werden, dass die innerhalb der Ortslagen der Mitgliedsgemeinden in den vergangenen Jahren verfügbaren zusammenhängenden Flächenreserven zwischenzeitlich einer Bebauung zugeführt wurden.

Die noch ggf. nach dem derzeitigen Kenntnisstand realisierbaren innerörtlichen Potentiale sind Inhalt dieser Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

Darüber hinausgehende freie Flächen sind, insbesondere in Form von Baulücken, vorhanden, stehen jedoch dem Wohnungsmarkt nicht oder in keinem nennenswerten Umfang zur Verfügung.

Sie können daher zum derzeitigen Zeitpunkt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dem prognostizierten Bedarf nicht als Potential gegenübergestellt werden.



E Darstellung vorgenommener Neuausweisungen

E1. Gemeinde Epfenbach

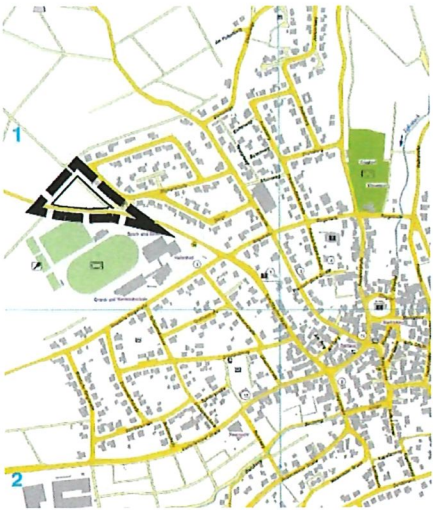
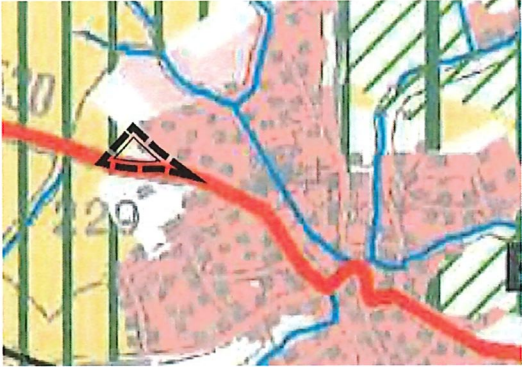
Die Gemeinde Epfenbach verfügt durch die geplante Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“, ausgewiesen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, noch über ein ausreichend großes Potential für das „Wohnen“.

Darüber hinaus stehen im Baugebiet „Zuckerbaum“ für Interessenten derzeit noch einzelne gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

Im „Gewerbepark Eschelbronner Straße“ wurde eine brach gefallene Baufläche für interessierte Gewerbetreibende neu parzelliert. Sie stellt ein somit noch kleines innerörtliches „gewerbliches Bauflächenpotential“ dar, welches gegenüber einer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich der Vorrang eingeräumt wird.



Die nachfolgend aufgeführten Einzelausweisungen werden für die Gemeinde Epfenbach Inhalt der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“.

E1. Gemeinde Epfenbach	
E1.1 Sonderbaufläche „Streitäcker“ – E1	Größe : ca. 0,49 ha
Die ausgewiesene Fläche liegt im Nord-Westen von Epfenbach, am Ortsrand in Richtung Spechbach.	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>Am nord-westlichen Ortsrand von Epfenbach weist der Entwurf der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ eine „sonstige Sonderbaufläche“ aus. Sie soll für die Gemeinde ein Potential für kommunal bzw. auch privat betriebene Infrastruktur-Einrichtungen auf dem Sektor „Sport und Erholung“ bzw. „Einzelhandel“ (nicht großflächig) darstellen.</p> <p>Die ausgewiesene Fläche stellt eine Arrondierung des besiedelten Bereiches zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Sportplatz von Epfenbach dar.</p>	
Regionalplanerische Belange	
<p>Die überplante Fläche weist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes keine Restriktionen auf. Demgegenüber sind die westlich hiervon gelegenen Bereiche von einem „Regionaler Grünzug“ sowie von einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ belegt.</p> <p>Damit steht die Ausweisung in Übereinstimmung mit den Grundaussagen des gültigen Regionalplanes.</p>	
Verkehrsanbindung	
<p>Das Plangebiet ist am östlichen Rand der ausgewiesenen Fläche direkt an die L 530 anzubinden. Die Frage, ob dieses in Form eines Verkehrskreisels sinnvoll sein kann, ist, abhängig von der konkreten Sondernutzung, auf der Ebene der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beantworten und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.</p> <p>Gleiches gilt für die möglicherweise in diesem Zusammenhang erforderlich werdende veränderte Lage der Ortsdurchfahrtsgränze.</p>	



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf ihr befinden sich keine geschützten Biotop- oder anderweitig schützenswerte Vegetations-Strukturen. Aufgrund der geringen Größe und der Einbettung zwischen Wohngebiet und Landstraße/Sportplatz hat eine Bebauung, bei einer entsprechend niedrigen Kubatur und bei der Vorgabe entsprechender Eingrünungs-Maßnahmen, keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.



E1. Gemeinde Epfenbach	
E1.2 Ortsabrundung „Hofgärten“ – E2	Größe : ca. 0,15 ha
<p>Die Fläche liegt am Rande der gewachsenen Ortskern-Bebauung im rückwärtigen Bereich der „Eschelbronner Straße“ und grenzt unmittelbar an einen als „Gartenflächen“ ausgewiesenen zusammenhängenden Grünzug an.</p>	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>Bei der Ausweisung handelt es sich um eine Fläche, die von der Gemeinde Epfenbach im Jahr 2011 in Form einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Quartier „Eschelbronner Straße – Bleichweg“) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurde. Vorgesehen war hier ursprünglich die Errichtung des neuen Bauhofes der Gemeinde.</p> <p>Nachdem diese kommunale Einrichtung nunmehr im „Gewerbepark Eschelbronner Straße“ realisiert wurde, soll das Quartier „Eschelbronner Straße – Bleichweg“ als eine „gemischte Baufläche“ mit einer gleichen Größe in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Das Plangebiet ist durch seine Lage am Rande der Talauie bestimmt. Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Epfenbach, bei einer Bebauung die rückwärtige Gebäudekante des angrenzenden Feuerwehrgerätehauses aufzunehmen und die zulässige Tiefe einer Bebauung hieran zu orientieren.</p>	
Regionalplanerische Belange	
<p>Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als „Siedlungsfläche“ gekennzeichnet. Diese Aussage entspricht der durch die Gemeinde zwischenzeitlich erlassenen „Klarstellungs- und Abrundungssatzung“.</p> <p>Von der Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.</p>	
Verkehrsanbindung	
<p>Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die auch das Feuerwehrgerätehaus erschließende Anliegerstraße. Diese ist ausreichend dimensioniert, um auch das durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.</p>	



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Fläche weist durch die bisherige Bebauung und die derzeitige Nutzung als Ersatzstandort für das Rathaus eine große Vorbelastung auf.

Die in der Abrundungssatzung vorgegebene rückwärtige Baugrenze gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu stark in die Talauwe hineinragen wird. Das Plangebiet ist im Süd-Osten einzugrünen, um hierdurch die erforderliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.



E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat im Zuge des durch das Land Baden-Württemberg geförderten Projektes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ eine städtebauliche Gesamt-Konzeption entwickelt, die es ermöglicht, den Wohnbauflächen-Bedarf zukünftig überwiegend im Innenbereich bzw. innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches von Helmstadt zwischen der B 292 und der Bahntrasse abzudecken.

So sieht die Planung vor, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene ca. 7,00 ha große Wohnbaufläche „In den vier Morgen“ planungsrechtlich aufzugeben (ursprüngliche Gesamtgröße, einschließlich des vorhandenen Einzelhandel-Standortes und der Tankstelle : ca. 10,32 ha). Lediglich eine Teilfläche findet stattdessen im Bereich des hier vorhandenen Lebensmittel-Discounters bzw. der Tankstelle als „gewerbliche Baufläche“ Aufnahme in den Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Der zulässige Bedarf an Wohnbauflächen wird gemäß dem vorliegenden Entwurf der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ damit auf kleinere Baugebiete im Innenbereich des Kernortes und der Ortsteile verlegt. Die Neuausweisungen entsprechen in der überwiegenden Anzahl den Vorgaben des § 1 a BauGB und stellen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtungs-Maßnahmen zur Innenentwicklung dar.



Im Einzelnen werden unter dieser Zielsetzung folgende Wohnbauflächen Inhalt der Flächennutzungsplan-Fortschreibung :

E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen	
E2.1 Wohnbaufläche „In der Mühlenau“ – H1	Größe : ca. 1,35 ha
<p>Die Fläche liegt innerhalb des bebauten Bereiches zwischen der B 292 und der den Siedlungsbereich für das Wohnen zur freien Feldflur hin abgegrenzten Bahntrasse.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde Helmstadt-Bargen zwischenzeitlich der Bebauungsplan „Wohnen in der Mühlenau“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Er ist durch die Bekanntmachung des erfolgten Satzungs-Beschlusses am 28.10.2016 rechtskräftig geworden.</p>	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>Durch die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bisher gewerblich genutzten Areals zu einem innerörtlichen Wohnquartier geschaffen werden.</p> <p>Die Gemeinde Helmstadt-Bargen wird diese Fläche anstelle der bisher geplanten Wohnbaufläche „In den vier Morgen“ realisieren.</p> <p>Neben dem bebauten und versiegelten Bereich des ehemals an diesem Standort vorhandenen Lebensmittel-Discounters werden unmittelbar hieran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen in die Gesamt-Konzeption einbezogen. Die Verbesserung des Ortsbildes, die Nähe zum Ortsmittelpunkt von Helmstadt, aber auch die Lage unmittelbar am Haltepunkt der S-Bahn-Strecke Aglasterhausen – Merckesheim – Heidelberg sprechen für diesen Standort.</p> <p>Das geplante Wohngebiet unterliegt sowohl den Geräuscheinwirkungen der Straße (L 530), als auch denen des Schienenverkehrs. Darüber hinaus grenzt die Ausweisung im Süd-Osten an einen Teilbereich des Gewerbegebietes „Schlauch“ der Gemeinde Helmstadt-Bargen an.</p> <p>Dieses Konfliktpotential war bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. So waren im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu formulieren bzw. Rahmenbedingungen für ein konfliktfreies Wohnen zu schaffen.</p> <p>Somit ging die Planung durch die Festsetzung passiver Schallschutz-Maßnahmen auf die durch die L 530 sowie die Bahntrasse entstehenden Lärmemissionen ein.</p>	



Regionalplanerische Belange

Die Fläche weist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes keine regionalplanerischen Restriktionen auf.
Die vorgenommene Ausweisung der Innenentwicklung steht in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielvorgaben.



Verkehrsanbindung

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt über die „Bankstraße“. Eine direkte Zufahrt von der L 530 ist nicht vorgesehen.
Für Fußgänger und Radfahrer ist eine direkte Anbindung an die L 530 vorgesehen, um hierdurch für die zukünftigen Bewohner eine kurze Wegverbindung zum Haltepunkt der S-Bahn zu erhalten.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg weist die überplante Fläche als einen „im HQ₁₀₀-Fall geschützten Bereich“ aus. Somit handelt es sich gemäß dem Wassergesetz Baden-Württemberg nicht um einen als „Überschwemmungsgebiet“ zu bezeichnenden hochwassergefährdeten Bereich. Dennoch kann das Plangebiet bei einem möglichen Hochwasser-Ereignis mit einer größeren Jährlichkeit (HQ_{extrem}) überschwemmt werden, so dass eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird. Auf die in der Anlage zu dieser Begründung gegebenen Hinweise wird verwiesen.
Eine wesentliche Veränderung der Höhenlage des Plangebietes ist gegenüber dem vorhandenen Bestandsniveau zu vermeiden. Trotz dieser Grundaussage, wird es bei einem extremen Hochwasser-Ereignis durch die Erschließung der Bauflächen zu einem Retentionsraum-Verlust kommen.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Es ist die Absicht der Gemeinde Helmstadt-Bargen, in das Gesamt-Konzept zur Entwicklung einer Wohnbaufläche auch den Grundgedanken einer Renaturierung des „Wollenbach“ einzubeziehen.

Die Planungsfläche weist durch den ehemals hier vorhandenen Lebensmittel-Discounter und der hierfür vorhandenen Parkierungsfläche eine hohe Vorbelastung auf. Der südliche Teil des Plangebietes wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der das Gebiet durchquerende Graben wird als weiterhin offenes Gewässer in den Randbereich verlegt und stellt damit zukünftig ein das Landschaftsbild prägendes Gestaltungselement am nord-östlichen Gebietsrand dar.

Aufgrund der durch die vorhandene Bausubstanz sowie die versiegelten Flächen bestehenden Vorbelastung, hat die Umsetzung der Planung keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen.
Zu berücksichtigen sind, sowohl bei den durchzuführenden Abrissarbeiten, als letztendlich auch bei der weiteren Umsetzung, die Belange des Artenschutzes.

Der neue Siedlungskörper wird sich harmonisch in das hier vorhandene Landschaftsbild einfügen.

Die Maßnahme stellt, unter Berücksichtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, eine „Inanspruchnahme der Innenentwicklung“ im klassischen Sinne dar. Im vorliegenden Fall wurde hierdurch eine Besiedlung der ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche „In den vier Morgen“ zurückgestellt.



Die Aufgabe dieser Planungsfläche ist ebenfalls Bestandteil der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“.

Belange der Denkmalpflege

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Bereich der „Wasserburg“ (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG).

In den genannten Bereichen ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Die vorgenommene Ausweisung befindet sich südlich des „Berlichingenschen Gutshof“, welcher als ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG gilt. Die zum Gutshof gehörende Grünfläche ist ein wichtiger Bestandteil dieses Kulturdenkmales.

Eine weitere Bebauung der Grünfläche sollte daher vermieden werden.

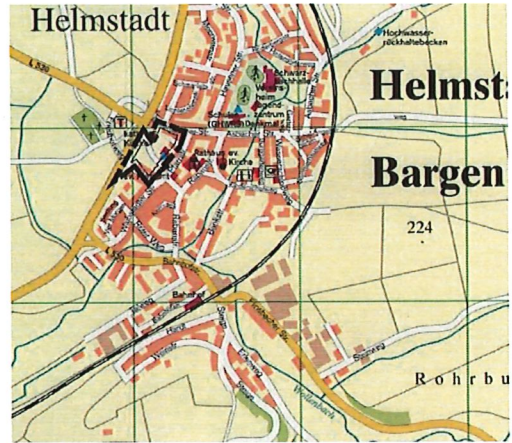


E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen

E2.2 Wohnbaufläche „In der Hohle links“ – H2

Größe : ca. 1,44 ha

Bei der in den Entwurf aufgenommenen Planungsfläche H2 handelt es sich um eine innerörtliche, bisher baulich nicht genutzte Fläche. Die Ausweisung beschreibt den Bereich zwischen dem alten Schulhaus und der Katholischen Kirche. Sie soll, unter Einbeziehung angrenzender Gartenflächen und sonstigen Flächen, einer innerörtlichen Wohnbebauung zugeführt werden.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Die Fläche war lange Zeit geprägt durch einen in diesem Bereich noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Weitere Nutzungen auf bzw. im Umfeld der Fläche sind das alte Schulhaus mit seiner Freifläche, die Parkierungsfläche der Katholischen Kirche sowie die nord-westlich hiervon gelegene Trasse der B 292.

Aufgrund sich ergebender veränderter Rahmenbedingungen, sollen diese brach gefallenen Flächen nunmehr für eine Wohnnutzung herangezogen werden. Diese kann auch mit einer Umnutzung des derzeit primär von Vereinen genutzten alten Schulgebäudes einhergehen.

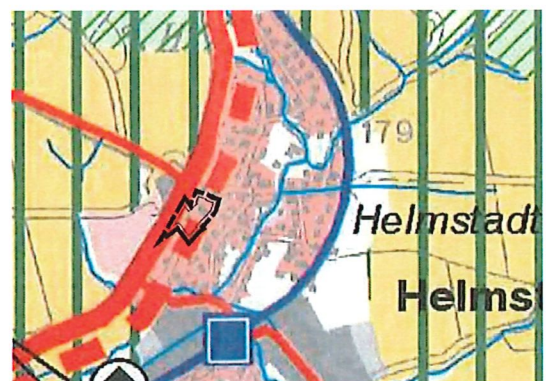
In ein Gesamt-Konzept einbezogen werden darüber hinaus nicht mehr intensiv genutzte angrenzende innerörtliche Grünflächen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses sind die vorhandenen Lärmimmissionen der B 292, welche in diesem Bereich mit einer Lärmschutz-Wand versehen sind, zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Belange

Die Raumnutzungskarte – „Blatt Ost“ – des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ kennzeichnet die Fläche als „bestehende Siedlungsfläche“.

Die Inanspruchnahme entspricht den Zielen der Regionalplanung, innerörtlichen Bauflächen gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereiches den Vorzug einzuräumen.



Verkehrsanbindung

Das Plangebiet kann sowohl an die „Pfarrstraße“, als auch an die „Epfenbacher Straße“ angebunden werden.



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das Plangebiet weist aufgrund der derzeitigen Nutzung eine große Vorbelastung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter auf.

In der Einzelbetrachtung sind, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

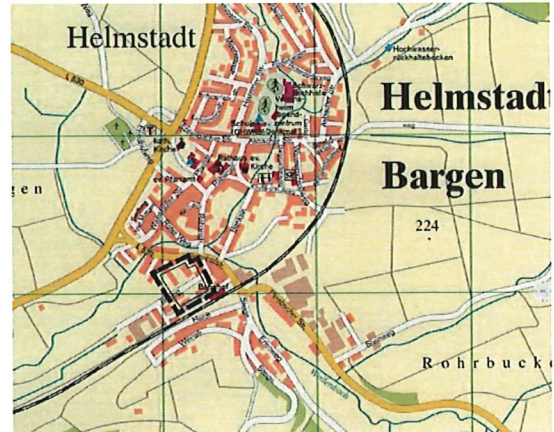
Das Plangebiet gilt als eine der gewählten Ersatzflächen für die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „In den vier Morgen“, deren Aufgabe ebenfalls Bestandteil dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist.



E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen

E2.3 gemischte Baufläche „Aschallmend – Anspann“ – H3 Größe : ca. 1,35 ha

Die ausgewiesene Fläche liegt nord-westlich der Bebauung des Bahnhof-Bereiches. Sie gilt derzeit bereits durch den „Talweg“ als erschlossen und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerblich zu nutzende Baufläche“ ausgewiesen.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine überwiegend brach liegende ehemals gewerblich genutzte Flächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche, unmittelbar hinter dem Areal des Bahnhofs. Die im Süden und Osten hieran angrenzenden Flächen sind primär geprägt von einer Wohnbebauung bzw. weisen einzelne, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auf.

In der Abstufung zwischen dem süd-westlich angrenzenden „Gewerbegebiet“ soll diese bisherige gewerbliche Baufläche nunmehr zu einem „Mischgebiet“ umgewidmet werden. Die Planung der Gemeinde sieht vor, durch eine Verlegung des „Talweg“ zukünftig auch den aus dem angrenzenden „Gewerbegebiet“ resultierenden Schwerverkehr aus diesem Bereich herauszunehmen und über einen neuen Anknüpfungspunkt direkt an die L 530 anzubinden.

Mit der Umwidmung dieser Fläche zu einer „gemischte Baufläche“ beabsichtigt die Gemeinde Helmstadt-Bargen, dem Bedarf von Wohnbauflächen, mit der Ausweisung von Flächen innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches, gerecht zu werden.

Für den gewählten Standort sprechen sowohl die Nähe zum historisch gewachsenen Ortskern, als auch die hier vorhandenen kurzen Wege zum Haltepunkt der S-Bahn.

Die Akzeptanz der S-Bahn-Anbindung soll in der Gemeinde Helmstadt-Bargen durch die Ausweisung der Bauflächen H1 und H3 gestärkt werden.

Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche ist in der Raumnutzungs-karte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet.

Die aufgrund der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt nunmehr vorgesehene Umwidmung entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung, den öffentlichen Personennahverkehr und die Wohnnutzung innerhalb gewachsener Strukturen zu stärken.





Verkehrsanbindung

Für die geplante Umstrukturierung des ausgewiesenen Bereiches hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen, parallel zur Aufstellung der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“, eine Gesamtkonzeption erarbeitet.

Eine Kernaussage der Planung ist hierbei die Absicht, die angrenzenden gewerblichen Bauflächen über einen neuen Verkehrsknotenpunkt an die L 530 anzubinden und in diesem Zuge den vorderen „Talweg“ zukünftig von Schwerlastverkehr freizuhalten.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Gebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „bestehende gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Das Plangebiet weist somit, aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und planungsrechtlichen Vorgaben, hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes keine zusätzlich zu erwartenden Eingriffe auf.

Bei einer weiterführenden Planung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Ausgleichs-Maßnahmen sind aufgrund der bisher hier praktizierten Nutzungen nicht durchzuführen.

Die Ausweisung der Baufläche H3 als „gemischte Baufläche“ ist eine Voraussetzung dafür, dass die rechtskräftig ausgewiesene Wohnbaufläche „In den vier Morgen“ aufgegeben werden kann.

Die Rückführung einer Teilfläche dieser Ausweisung in die landwirtschaftliche Nutzung ist ein Bestandteil der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“.

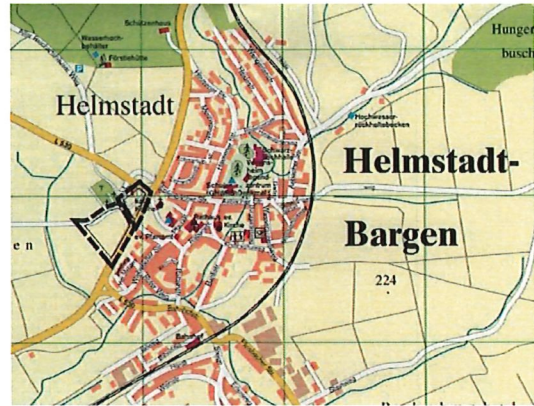


E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen

E2.4 gewerbliche Baufläche „In den vier Morgen“ – H4

Größe : ca. 3,25 ha

Die ausgewiesene Fläche liegt im Nord-Westen von Helmstadt, zwischen dem Friedhof und der Trasse der B 292.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche „In den vier Morgen“ sollen die hier vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen arrondiert werden. Dieses sind eine bestehende Tankstelle sowie ein Lebensmittel-Discounter.

Es ist geplant, an diesem Standort weitere, zu diesen Nutzungen passende Gewerbebetriebe anzusiedeln, die auf den örtlichen Bedarf eingehen, in der unmittelbaren Nähe der B 292 einen attraktiven Standort sehen und diesen auch repräsentativ ausfüllen.

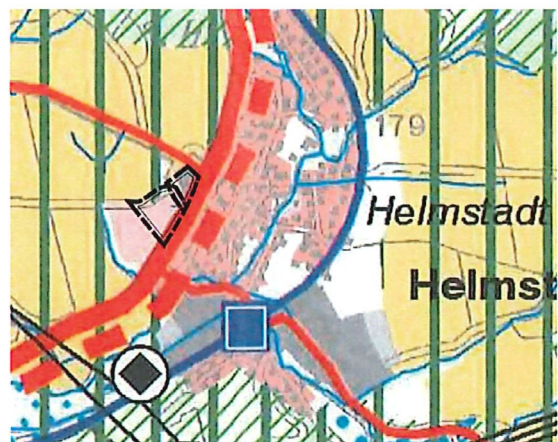
Die Fläche ist, auch aufgrund der geringen Größe, nicht geeignet für größere, ausschließlich produzierende Betriebe. Hierfür sind in der Gemeinde Helmstadt-Bargen nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf den vorhandenen bzw. geplanten großflächigen gewerblichen Bauflächen nord-westlich bzw. süd-östlich der Bahntrasse noch ausreichend große Potentiale vorhanden.

Im westlichen Teil der geplanten Baufläche ist eine markante Streuobstwiese vorhanden. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass große Teil des Obstbaumbestandes erhalten und damit der Eingrünung des zukünftigen Siedlungsbereiches dienen werden.

Regionalplanerische Belange

Die geplante gewerbliche Baufläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Rhein-Neckar als „bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ bzw. als „geplante Wohnbaufläche“ gekennzeichnet.

Die Erweiterung des gewerblichen Ansatzes und die Rückführung der ursprünglich angedachten Wohnbaufläche in die landwirtschaftliche Nutzung entsprechen den grundsätzlichen Vorgaben der Regionalplanung und stellt damit, nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, kein planungsrechtlichen Konfliktpotential dar.



Verkehrsanbindung

Die gewerblichen Bauflächen sind über das vorhandene Straßennetz sowohl direkt an die B 292, als auch an die östlich der Bundesstraße gelegene gewachsene Siedlungsstruktur von Helmstadt angebunden.



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplante Fläche weist teilweise durch die bestehende Nutzung eine Vorbelastung auf.
Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Erweiterung des „Gewerbegebiet“ ist aus der Sicht des Bodenschutzes, aufgrund der hier vorhandenen hochwertigen Böden, kritisch zu betrachten.
Durch verbindliche Vorgaben in der Bauleitplanung ist einer Überformung des hier vorhandenen abwechslungsreichen Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Das Plangebiet ist von Nord-Westen her durch den auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Baumbestand eingegrünt. Durch entsprechende geeignete Maßnahmen ist die Inanspruchnahme einer Teilfläche des bestehenden Streuobstbestandes auszugleichen.

Die gewerbliche Ausweisung stellt eine Überplanung bereits teilweise gewerblich genutzter Flächen dar. Die hierfür vorgesehene Arrondierung nimmt nur eine Teilfläche des ursprünglich an diesem Standort geplanten Wohngebietes ein. In der Summe stellt die Ausweisung damit eine deutliche Reduzierung der bisher an diesem Standort zu erwartenden Eingriffe sowohl insbesondere in das Schutzgut „Boden“, aber auch in die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Pflanzen und Tiere“ dar.

Rückführung der rechtskräftig ausgewiesenen Wohnbaufläche „In den vier Morgen“ hin zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“

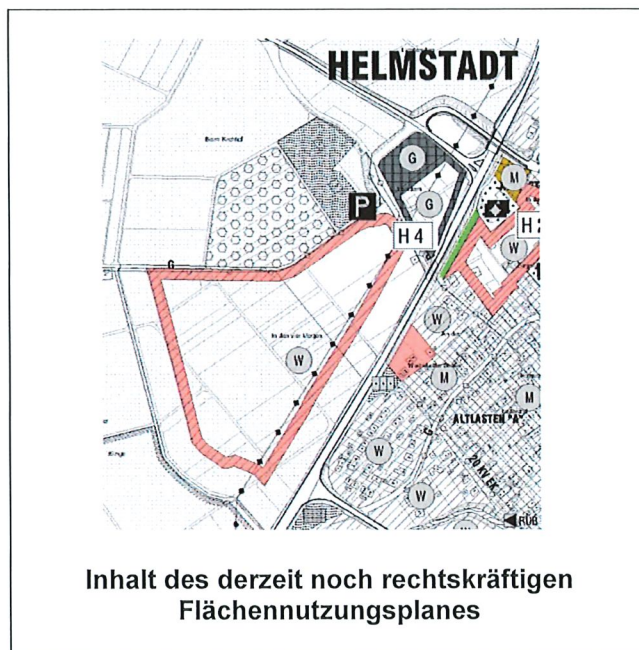
Im Gegenzug zu den für die Gemeinde Helmstadt-Bargen vorgenommenen Neuausweisungen an Wohnbauflächen, wird die im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Ausweisung „In den vier Morgen“ aufgegeben, und in großen Teilen planungsrechtlich wieder der Landwirtschaft zugeführt.

Hintergrund dieser „Flächenaufgabe“ ist das Bestreben der Gemeinde Helmstadt-Bargen, ihren Bauflächenbedarf primär im Innenbereich zu decken und damit die Fläche östlich der Bundesstraße weitestgehend in seinem bisherigen Zustand zu belassen. Dieser ist geprägt von einem dichten Streuobstbestand und präsentiert sich, von der Bundesstraße aus betrachtet, als eine städtebaulich exponierte Fläche.

Teile des ehemals ca. 10,32 ha großen geplanten Wohngebietes wurden, im Vorgriff auf das geplante Wohnbaugebiet, bereits mit einem hier errichteten Lebensmittel-Discounters belegt. Diese und angrenzende Flächen gehen, mit Blick auf den baulichen Bestand, nunmehr als „geplantes Gewerbegebiet“ in den Flächennutzungsplan ein (siehe Ausweisung E2.4).

Die verbleibende Fläche mit einer Größe von ca. 7,00 ha wird gemäß ihrer derzeitigen Nutzung planungsrechtlich wieder der Landwirtschaft zugeführt.

Mit dieser Ausweisung wird auf eine Wohnbebauung jenseits der als Siedlungszäsur geltenden Bundesstraße verzichtet.





Gemeinde Helmstadt-Bargen – Ortsteil Bargen

Die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt sieht für den Ortsteil Bargen an den Ortsrändern der Gemeinde Helmstadt-Bargen **keine weitere Ausweisung einer neuen geplanten Wohnbaufläche** vor.

Als Ergänzung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche „Asseläcker“ finden dafür weitere innerörtliche Bauflächen Aufnahme in den Flächennutzungsplan. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auch im Ortsteil Bargen angestrebte Innenentwicklung geschaffen werden.

E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen – Ortsteil Bargen	
E2.6 Wohnbaufläche „Obere Kehrweiesen“ – H6	Größe : ca. 0,46 ha
<p>Die Fläche liegt am süd-westlichen Ortsrand in Verlängerung der „Rathausstraße“. Sie stellt eine Arrondierung der gewachsenen Ortskern-Struktur von Bargen dar.</p>	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>Umfangreiche Untersuchungen im Zuge der Projektarbeit „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ verdeutlichen, dass im Ortsteil Bargen der „Kehrgraben“ auch mittel- und langfristig nicht durch eine Siedlungs-Erweiterung überschritten werden sollte. Die Flächen nördlich dieser gezogenen Zäsur stellen ein städtebaulich noch vertretbares regionales Entwicklungs-Potential dar und finden somit, als Ergebnis der o. g. Ausarbeitung, Eingang in den Flächennutzungsplan-Entwurf. Eine Erschließung der Flächen sollte hierbei nicht über den Feldweg, der den „Kehrgraben“ flankiert, erfolgen.</p> <p>Die Fläche wurde im Zuge des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Aussagen der Hochwassergefahrenkarte deutlich reduziert. Sie beinhaltet nunmehr schwerpunktmäßig die Flächen, die von einem HQ₁₀₀-Ereignis nicht mehr betroffen sind, zuzüglich einer Teilfläche unmittelbar hinter der Evangelischen Kirche.</p> <p>Für den letztgenannten Bereich sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes Baden-Württemberg ergänzende Untersuchungen vorzunehmen und eine Ausgleichs-Konzeption hinsichtlich des Hochwasserschutzes zu erarbeiten.</p> <p>Die Ausweisung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen den Belangen der Innenentwicklung einerseits und denen des Hochwasserschutzes. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nach einem Hochwasserfall der ungehinderte Wasserabfluss gewährleistet wird.</p>	



Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesenen Flächen liegen im Interpretationsspielraum der Raumnutzungskarte des Regionalplanes.
Hierbei ist der „Kehrgraben“, unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, die vorgegebene Grenze einer Siedlungsentwicklung.



Verkehrsanbindung

Die Erschließung der Fläche erfolgt in Verlängerung der „Rathausstraße“.
Der den „Kehrgraben“ begleitende Feldweg soll hierbei ausdrücklich keine der Erschließung des Plangebietes dienende Verkehrsfläche darstellen.

Belange der Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im historischen „Ortsetter“ Bargens (Prüffall auf Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG) und berührt den Bereich der Kirche St. Peter Wasserburg (Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG).
In den genannten Bereichen ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG – zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Die Ausweisung liegt südlich der ev. Kirche in der „Hauptstraße Nr. 40“. Um diese als Kulturdenkmal nicht zu beeinträchtigen, wäre es aus Sicht der Denkmalschutzbehörde wünschenswert, auf eine Bebauung der Fläche unmittelbar südlich der Kirche zu verzichten.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Bei einer Bebauung des ausgewiesenen Bereiches geht die Funktion mittel- und hochwertiger Böden verloren.

Unter dem Aspekt des Landschaftsschutzes werden in diesem Bereich ortstypische Haus- und Nutzgärten aufgegeben. Des Weiteren wird bei einer Besiedlung der potentielle Lebensraum für Brutvögel und Reptilien in Mitleidenschaft gezogen.

Bei einer weiteren Überplanung sind zum Außenbereich hin wieder gleichwertige Strukturen aufzubauen. Entsprechende artenschutzrechtliche Detailuntersuchungen sind durchzuführen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses sind eine mögliche Öffnung des „Greulbach“ und die im Zuge einer solchen Maßnahme zu erzielende ökologische Aufwertung vertiefend zu erörtern.



E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen – Ortsteil Bargen

E2.7 Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Wohnen“ – H7 Größe : ca. 0,41 ha

Das Plangebiet befindet sich in Verlängerung der „Staxstraße“ und stellt eine Erweiterung in südliche Richtung der sich in diesem Bereich über Jahrzehnte entwickelten „Splittersiedlung“ dar.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Südlich einer bestehenden und verfestigten „Splitter-Siedlung“ im Süd-Westen des Ortsteiles Bargen soll, in Ergänzung der hier besonderen städtebaulichen Struktur, Nebenerwerbslandwirten die Möglichkeit eingeräumt werden, landwirtschaftliche Gebäude zuzüglich eines dazugehörigen Wohnhauses zu errichten.

Durch die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ soll der von einem Misch- und Dorfgebiet abweichende besondere Charakter dokumentiert werden. Dieser orientiert sich an dem Vorhandensein einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle. Die Ausweisung dient damit **ausdrücklich nicht** dem allgemeinen Wohnungsbau.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche tangiert eine in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes gekennzeichnete „Grünzäsur“ sowie ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“.



Belange der Forstwirtschaft

Westlich der Planungsfläche befindet sich ein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz für Baden-Württemberg. Bauliche Anlagen, in denen sich Feuerstätten befinden, müssen vom Waldrand den gesetzlich formulierten Mindestabstand von 30,00 m einhalten.

Verkehrsanbindung

Die Planungsfläche ist über das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen und wird über die „Staxstraße“ an die L 530 angebunden.



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Gemäß dem beiliegenden Umweltbericht sind die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ als „hoch“ einzuschätzen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch Grünland und einzelne, die westliche Plangebietsgrenze prägenden Obstbäume aus.

Insgesamt stellt, nach Auffassung der Gesellschaft und Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, die Inanspruchnahme der Fläche städtebaulich eine Überformung des hier abwechslungsreichen Landschaftsbildes dar.

Bei einer Inanspruchnahme ist der Obstbaumbestand weitestgehend zu erhalten.

Darüber hinaus ist durch weitere Eingrünungs- und Durchgrünungs-Maßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Die artenschutzrechtlichen Belange müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend betrachtet und entsprechende Ausgleichs-Maßnahmen, primär für möglicherweise vorhandene Brutvögel, verbindlich festgesetzt werden.



E2. Gemeinde Helmstadt-Bargen – Ortsteil Bargen

E2.8 Wohnbaufläche „Gäulbach“ – H8

Größe : ca. 0,47 ha

Die Planungsfläche liegt am östlichen Gebietsrand des Ortsteiles Bargen, in der süd-östlich gelegenen zweiten Reihe an der „Kälbertshäuser Straße“.

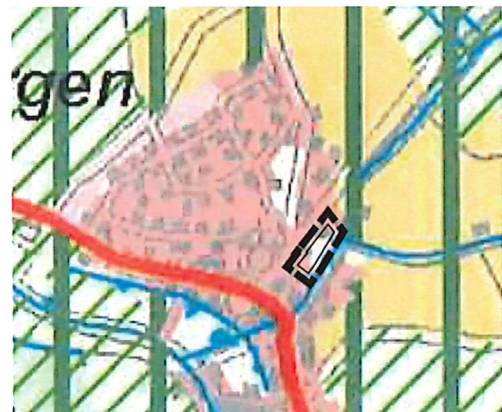


Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Mit der Ausweisung sollen auf den rückwärtigen Flächen bestehende Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als (geplante) Siedlungsfläche „Wohnen“ gekennzeichnet.
 Die hierdurch ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung der Metropolregion Rhein-Neckar.



Verkehrsanbindung

Die Planungsfläche kann, unter der Voraussetzung einer Verfügbarkeit der hierfür erforderlichen Flächen, direkt an die „Kälbertshäuser Straße“ angebunden werden.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Seitens des Umweltberichtes wird der durch die Maßnahme zu erwartende Verlust hochwertiger Böden im zentralen Bereich des Planungsgebietes sowie die unmittelbare Nähe der Wasserschutzgebiets-Zonen I und II bzw. II A kritisch beurteilt.

Bei einer Umsetzung der Planung gehen wertvolle alte Obstbaumbestände und historisch gewachsene Gartenstrukturen verloren.

Die weiterführende Planung müsste dem Artenschutz gerecht werden. In Betracht kommen hier möglicherweise vorkommende Brutvögel und Reptilien.
 Die landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Nord-Westen kommen für eine Reihe von streng geschützten Fledermausarten als Lebensraum in Betracht.



E3. Stadt Neckarbischofsheim

Nach der Umsetzung der Wohnbauflächen „Kapplergärten“ sowie „Eichertstal“ besteht in der Stadt Neckarbischofsheim ein aktueller Bedarf in der Ausweisung von Wohnbauflächen. Hierauf weisen einerseits die zahlreichen aktuellen Anfragen gegenüber der Stadt, aber auch die Prognosen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hin.

Es hat sich gezeigt, dass die im Flächennutzungsplan noch bestehenden Potentiale an geplanter Wohnbaufläche in der Kernstadt zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar sind.

Mit diesem Hintergrund wurden die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Hinterm hohen Turm“ aufgegeben und stattdessen die nachfolgenden Gebietsarrondierungen bzw. -ausweisungen NB1, NB3 und NB4 in die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufgenommen:

Die Aufgabe einer ca. 3,0 ha großen Planungsfläche stehen in der Kernstadt von Neckarbischofsheim Neuausweisungen in einer Größe von 4,34 ha gegenüber.

In den Stadtteilen Helmhof und Untergimpfern werden bis auf redaktionelle Ergänzungen keine Neuausweisungen Inhalt der Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

E3. Stadt Neckarbischofsheim	
E3.1 Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ – NB1	Größe : ca. 1,00 ha
<p>Mit der ausgewiesenen Planungsfläche soll der zukünftige nord-westliche Ortsrand von Neckarbischofsheim ausgestaltet werden. Es handelt sich um eine Bauzeile entlang der bisher nicht bebauten Gemeindestraße, die die „Kernstraße“, die „Schillerstraße“ und die „Umlandstraße“ miteinander verbindet.</p>	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>Die Planung formuliert eine Bebauungs-Möglichkeit entlang einer bestehenden Straße und ermöglicht damit eine Ergänzung der Siedlungsstruktur, ohne einen zusätzlich erforderlich werdenden Flächenbedarf für öffentliche Verkehrsflächen. Der Planungsansatz entspricht damit, trotz einer Neuausweisung, der Forderung des § 1 a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.</p>	



Darüber hinaus werden durch die Maßnahme vorhandene Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur-Einrichtungen zukünftig wirtschaftlicher genutzt.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich annähernd gleichmäßig auf die „Schillerstraße“ und die „Umlandstraße“ verteilen.

Die „Helmstädter Straße“ sowie die „Bahnhofstraße“ sind hinsichtlich der vorhandenen Straßenquerschnitte in der Lage, die aus dem Plangebiet resultierenden zusätzlichen Verkehrsströme aufzunehmen.

Aufgrund der baulichen Struktur im unmittelbaren Umfeld sowie der zukünftigen Ortsrandlage ist an diesem Standort primär eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Diese müssen sich durch die Vorgabe zulässiger Kubaturen dem Landschaftsbild unterordnen, so dass vom Außenbereich aus betrachtet, nicht zu hoch in Erscheinung tretende Gebäudefassaden entstehen.

Belange der Landwirtschaft

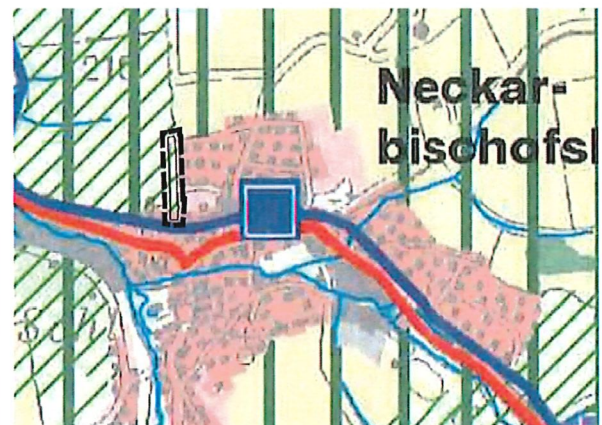
Bei der Ausweisung handelt es sich um eine Fläche mit hoher Bodengüte, welche über die digitale Flurbilanz als „Vorrangfläche, Stufe I“ ausgewiesen ist.

Die vorgenommene Ausweisung erfolgt aufgrund der im vorliegenden Fall nicht erforderlichen weiteren Inanspruchnahme von Verkehrsflächen und damit in einer Abwägung zwischen dem hier genannten Belang und dem sich ergebenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Regionalplanerische Belange

Die Ausweisung grenzt unmittelbar an einen in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ sowie an ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ an.

Vorgesehen ist eine Bauzeile entlang einer bestehenden Straße. Die gewählte Grundstückstiefe liegt noch im Interpretationsspielraum der Raumnutzungskarte (M. 1:75.000).



Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die „Schillerstraße“ und die „Umlandstraße“ an die „Helmstädter Straße“ und, in der Weiterführung, über die „Bahnhofstraße“ an die „von-Hindenburg-Straße“ angebunden.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Nach Aussagen des Umweltberichtes ist das Gebiet, in der Abwägung aller Belange, insgesamt für die Ausweisung einer Wohnbaufläche als „geeignet“ anzusehen.

Beklagt wird der Verlust hochwertiger Böden.

Das Gebiet ist aufgrund der topographischen Gesamt-Situation gut einsehbar.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen auszuformulieren, die einerseits die zulässigen Gebäudehöhen begrenzen, andererseits die Integration des Plangebietes durch Eingrünungs-Maßnahmen, gewährleisten.

Aufgrund der strukturreichen Ausprägung mit Wiesen und einzelnen Feldgehölzen, wird der südliche Bereich im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt als insgesamt „kritisch“ eingestuft. Dieser Sachverhalt ist bei der detaillierten Ausformung, ggf. auch in Zusammenhang mit dem hieran unmittelbar östlich angrenzenden Plangebiet, zu betrachten.



Altlasten/Bodenschutz

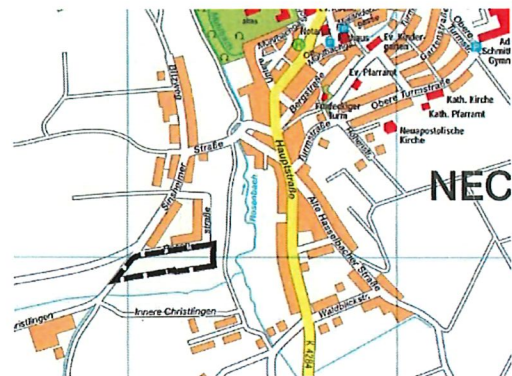
Es ist darauf hinzuweisen, dass die geplante Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ der Stadt Neckarbischofsheim das „Gelände der ehemaligen Zimmerei/Imprägnierung J. Hauck, Objekt-Nr. 4249“ einschließt.
 In Anbetracht der bei einer Untersuchung im Jahr 2002 festgestellten Fluorid-Verunreinigung ist diese Fläche im Hinblick auf die geplante sensible Wohnnutzung im Bebauungsplan-Verfahren zu überprüfen.

E3. Stadt Neckarbischofsheim

E3.3 Arrondierung der Wohnbaufläche „An der Rosenstraße“ – NB3

Größe : ca. 0,46 ha

Die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ sieht vor, die Bebauung an der einseitig bebauten „Rosenstraße“ im Süden um eine Bauzeile zu ergänzen.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Mit der Ausweisung soll in diesem Bereich die bestehende Siedlungsbereich arrondiert werden, ohne dass hierdurch ein Flächenbedarf zur Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen entsteht.

Bei der weiteren Ausgestaltung des Planungsansatzes ist hinsichtlich der Festsetzung zulässiger Gebäudedekubaturen sowie vorzuziehender Eingrünungs-Maßnahmen der zukünftigen Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

Regionalplanerische Belange

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an einen in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ sowie an ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ an.



Belange der Landwirtschaft

Eine Inanspruchnahme der Fläche führt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche, die in der digitalen Flurbilanz als „Vorrangfläche, Stufe I“ ausgewiesen ist.



Verkehrsanbindung

Die Baufläche wird über die „Sinsheimer Straße“ an die innerörtliche „Hauptstraße“ bzw. die K 4284 angebunden.

Aufgrund der geringen Größe kann die Aussage getroffen werden, dass die sich aus dem Plangebiet ergebenden zusätzlichen Verkehrsströme über die vorhandenen Straßen abgeleitet werden können.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Fläche wird derzeit in vollem Umfang ackerbaulich genutzt. Sie hält ausreichend große Abstände zu den im Umfeld vorhandenen, nach § 32 BNatSchG geschützten Biotopen ein.

Aufgrund der Strukturarmut innerhalb des Plangebietes gilt das Vorkommen von streng geschützten Arten als „unwahrscheinlich“.

Durch die Umsetzung der Planung werden hochwertige Böden versiegelt bzw. verlieren teilweise ihre Bodenfunktionen.

Die Fläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht für eine Bebauung „bedingt geeignet“.

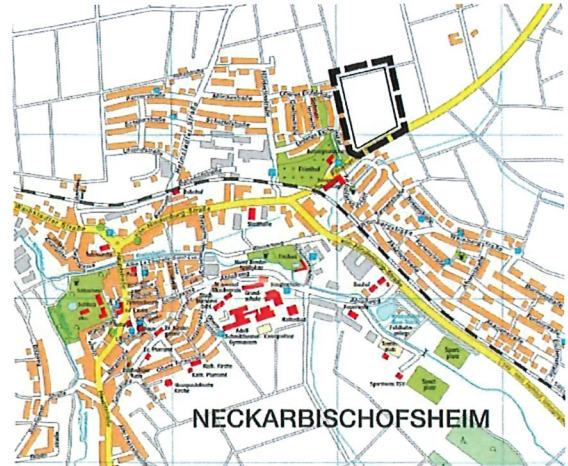


E3. Stadt Neckarbischofsheim

E3.4 Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ – NB4

Größe : ca. 3,41 ha

Die ausgewiesene Planungsfläche liegt am östlichen Ortseingang von Neckarbischofsheim, nördlich der K 4185.
 Sie schließt unmittelbar an das letzte, in der Stadt Neckarbischofsheim realisierte Neubaugebiet „Unteres Eichertstal“ an, welches zum Zeitpunkt dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits weitestgehend bebaut ist.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Mit der Aufnahme der Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ beabsichtigt die Stadt Neckarbischofsheim, das in den letzten Jahren entstandene Gebiet „Eichertstal“ in östliche Richtung bedarfsgerecht zu erweitern.

Die in diesem Bereich bestehende Möglichkeit einer verkehrsgünstigen Anbindung an die K 4185, die Südhanglage, aber auch die hier bestehenden Aussichten einer zügigen Bereitstellung der erforderlichen Bauflächen sprechen für eine Aufnahme dieses Bereiches in die vorbereitende Bauleitplanung.

In Anlehnung an den angrenzenden baulichen Bestand ist hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Durch entsprechende Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung sind die maximal entstehenden Gebäudekubaturen zu definieren.

Das am Rande des Plangebietes vorhandene Biotop ist uneingeschränkt zu erhalten.

Angrenzende Freiflächen eröffnen die Möglichkeit, hier einen landschaftsbezogenen ortsgerechten Siedlungsabschluss auszugestalten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Eingrünungs- und Durchgrünungs-Maßnahmen aufzuzeigen und planungsrechtlich festzusetzen.

Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche liegt innerhalb eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“.
 Die Fläche ist des Weiteren als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ festgelegt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher durch die Stadt Neckarbischofsheim beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein „Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung von den Festlegungen des Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ gestellt.





<p>Unter der Voraussetzung, dass es in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu dem angestrebten Flächentausch mit der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche „Unterm hohen Turm“ kommt, wurde mit Schreiben vom 08.08.2018 die beantragte Zielabweichung zugelassen. Im Randbereich des Plangebietes ist das vorhandene, besonders geschützte Biotop zu erhalten. Diesen Vorgaben wird die Darstellung in der 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gerecht. Die auf der Grundlage des Zielabweichungsverfahrens geänderte Abgrenzung klammert die genannte Biotopfläche ausdrücklich aus.</p>	
<p>Verkehrsanbindung</p>	
<p>Die Anbindung des Plangebietes an die „Flinsbacher Straße“ (K 4185) kann über einen weiteren, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Einmündung geplanten Verkehrsknotenpunkt erfolgen.</p>	
<p>Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes</p>	
<p>Der überwiegende Teil der Planungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süd-Osten der Planungsfläche befindet sich eine nach gemäß § 32 BNatSchG geschützte Feldhecke – sie stellt einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel und ggf. Fledermäuse dar und ist in vollem Umfang zu erhalten</p> <p>Zusammenfassend kommt der Landschaftsplan zu dem Ergebnis, dass bei einer Realisierung des Plangebietes hochwertige Böden ihre Funktion verlieren. Darüber hinaus wird es zu dem Verlust eines hochwertigen Biotops und damit potentieller Habitats für verschiedene Arten kommen.</p> <p>Das geplante Wohngebiet ist aufgrund der Hanglage und der bewegten Topographie von der näheren und weiteren Umgebung aus betrachtet sichtbar. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierauf abgestimmte Festsetzungen zu formulieren – dieses sind umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere an den zukünftigen Ortsrändern.</p> <p>Siedlungsklimatisch beeinträchtigt das geplante Wohngebiet die Durchlüftung der hieran angrenzenden Siedlungsbereiche.</p> <p>Insgesamt hält der landschaftsplanerische Beitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet für „nur bedingt geeignet“, jedoch ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass im Stadtgebiet unter dem Aspekt des Landschafts- und Naturschutzes keine geeigneteren Flächen für eine Ergänzung des Siedlungsbereiches zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine im Zuge des beantragten Zielabweichungsverfahrens erarbeitete Gegenüberstellung der Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ mit der derzeit im Flächennutzungsplan rechtskräftig ausgewiesenen Wohnbaufläche „Hinter dem Turm“ kommt zu der Schlussfolgerung, dass, unter Berücksichtigung aller Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der ausgewiesenen Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ der Vorrang eingeräumt und damit auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der geplante Flächentausch vollzogen werden sollte.</p> <p>Auf die ergänzenden Ausführungen auf der Seite 61 dieser Begründung wird verwiesen.</p>	

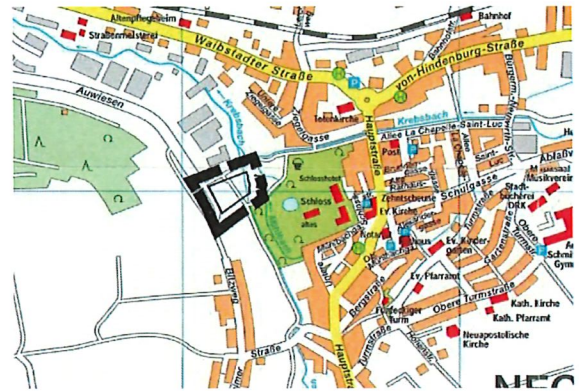


E3. Stadt Neckarbischofsheim

E3.5 gewerbliche Baufläche „Obere Bitzgärten“ – NB5

Größe : ca. 0,32 ha

Die Ausweisung „Obere Bitzgärten“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Bitzwiesen“ in süd-östliche Richtung dar.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Die Ausweisung stellt die Erweiterung des „Gewerbegebiet“ um lediglich ein Grundstück dar. Die Fläche war im bisherigen Flächennutzungsplan als „Gartenland“ ausgewiesen.

Die Erschließung kann über die am Ende des „Gewerbegebiet“ bestehende Wendeanlage erfolgen, so dass mit dieser Ausweisung kein Flächenbedarf für weitere Erschließungs-Anlagen in Verbindung steht.

Der nord-östliche Teilbereich der Ausweisung liegt in einem „HQ_{extrem}“-Bereich. Die Ausweisung erfolgt unter dem Vorzeichen, dass im Stadtgebiet keine geeigneteren Flächen für eine weitere gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war dieses das Ergebnis umfangreicher Standort-Untersuchungen.

Bei der vertiefenden Planung sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der Raumnutzungskarte des Regionalplanes.

Westlich an die ausgewiesene Fläche schließen ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie ein „Regionaler Grünzug“ an.



Verkehrsanbindung

Die Erschließung der ergänzenden Baufläche erfolgt über die vorhandene Wendeanlage der Erschließungsstraße „Auwiesen“.

Die Ausweisung löst keinen, über den Bestand hinausgehenden weiteren Straßenbau aus.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Aufgrund der geringen Größe und der Lage der Planungsflächen hat eine Inanspruchnahme dieser Fläche keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen, zu untersuchenden Schutzgüter.



Aufgrund der gärtnerischen Nutzung sind durch eine Inanspruchnahme keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Die überplante Fläche befindet sich in der Ebene und grenzt unmittelbar an den gewerblich geprägten Teil der Stadt Neckarbischofsheim an.

Das Landschaftsbild wird, in Abhängigkeit der getroffenen Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge haben.

Anmerkung :

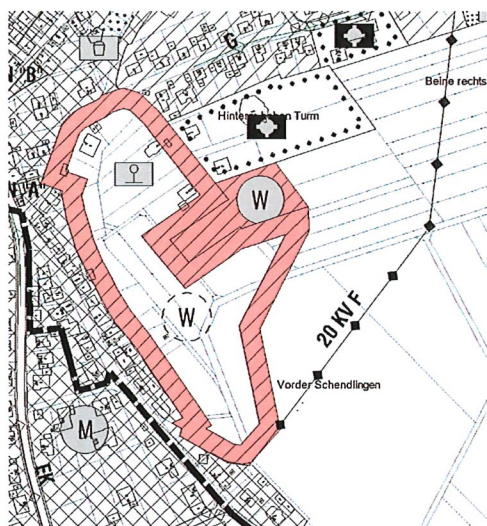
Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ wurde auf den Gemarkungen der Stadt Neckarbischofsheim die Fläche NB1 (Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ deutlich reduziert und die ursprüngliche Planungsfläche NB2 (Arrondierung „Sinsheimer Straße“) aufgegeben.

Darüber hinaus ist die ursprüngliche Planungsfläche NB4 (gewerbliche Baufläche „Bitzwiesen“) nicht mehr Inhalt des Flächennutzungsplan-Entwurfes.

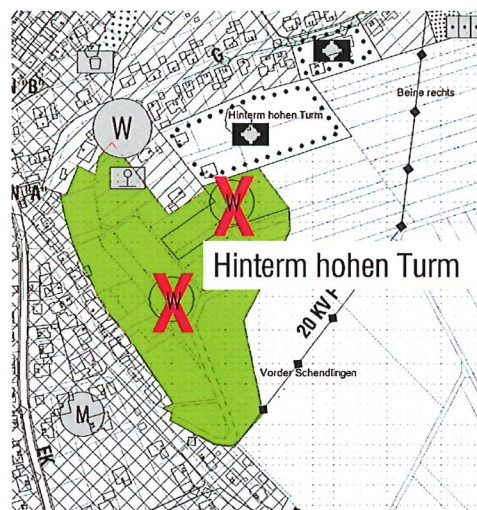
Rückführung der Wohnbaufläche „Hinter dem Turm“

Die Stadt Neckarbischofsheim ist, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, um eine bedarfsgerechte Ausweisung bemüht. Mit diesem Hintergrund wurde der Beschluss gefasst, die seit langem im Flächennutzungsplan rechtskräftig ausgewiesene Wohnbaufläche „Hinter dem Turm“ aufzugeben und planungsrechtlich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Die Aufgabe dieses Planungsansatzes ist, auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten („Regionaler Grünzug“), als Ausgleich zur vorgenommenen Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ anzusehen.



Inhalt des derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplanes



Auszug aus dem Entwurf der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

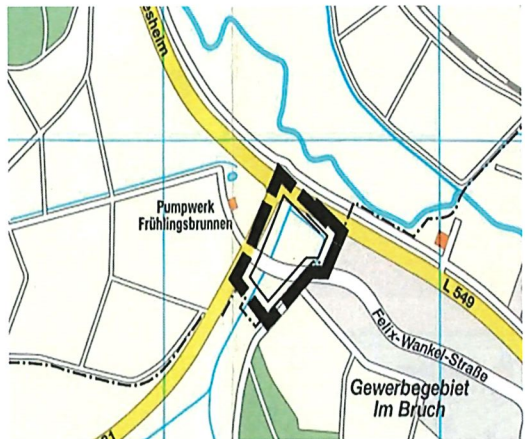


E4. Gemeinde Neidenstein

Die Gemeinde Neidenstein wird ihre Siedlungsentwicklung für das Wohnen auf die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche „Epfenbacher Berg“ verlegen.

Darüber hinaus besteht noch eine kleine Arrondierungsfläche im besiedelten Bereich im Gewinn „Krautgärten“.

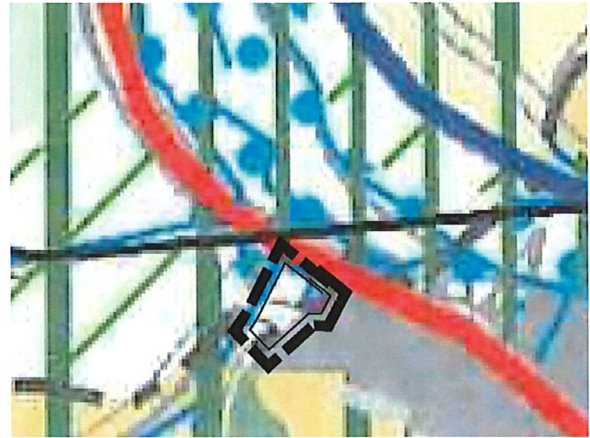
Im Zuge des Verfahrens wurde der Grundsatz-Beschluss gefasst, die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche „Epfenbacher Berg“ im Zuge dieses Flächennutzungsplan-Fortschreibungsverfahrens nicht mehr aufrecht zu erhalten.

E4. Gemeinde Neidenstein	
E4.2 gewerbliche Baufläche „Drei Märker“ – N2 (Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Im Bruch“ der Stadt Waibstadt)	Größe : ca. 1,00 ha
Die Fläche liegt nahe der Einmündung der „Felix-Wankel-Straße“ in die A 4261 und grenzt damit unmittelbar an das Gewerbegebiet „Im Bruch“ der Stadt Waibstadt an.	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
<p>In der Gemeinde Neidenstein stehen für kleine, mittelständige Betriebe derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Aufgrund dieses Umstandes ist vorgesehen, in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiet „Im Bruch“, auf der Gemarkung Waibstadt, und unter Einbeziehung der hier vorhandenen Infrastruktur, planungsrechtlich zwei gewerbliche Baugrundstücke zu bilden.</p> <p>Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebietes der Stadt Waibstadt. Die Planung kann umgesetzt werden, ohne dass damit weitere Flächen für neue Erschließungsmaßnahmen versiegelt werden müssen.</p> <p>Der nördliche Teilbereich der Ausweisung ist in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg als „HQ_{extrem}“-Bereich gekennzeichnet. Die Ausweisung erfolgte in einer Abwägung zwischen den o. g. städtebaulichen Kriterien und den Belangen des Hochwasserschutzes. Diesem Sachverhalt ist bei der weiterführenden Planung Rechnung zu tragen.</p>	



Regionalplanerische Belange

Die Fläche grenzt unmittelbar an einen „Regionaler Grünzug“ sowie an eine in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesene „Grünzäsur“ an. Die Bündelung der gewerblichen Nutzung an einem Standort (zusammen mit der Stadt Waibstadt) stellt eine regionalplanerisch sinnvolle Maßnahme im Sinne der interkommunalen Zusammenarbeit dar.



Verkehrsanbindung

Die ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ liegt unmittelbar im Einmündungsbereich der K 4261 in die L 549. Letztere stellt eine überregional bedeutsame Verkehrsstrasse auf der Entwicklungsachse Meckesheim – Waibstadt mit Anschluss an die B 292 dar.

Das Plangebiet kann vom klassifizierten Straßennetz auf kurzem Wege erreicht werden, ohne dass sich hierdurch eine zusätzliche Belastung der Ortsdurchfahrten ergibt (Ausnahme : Stadt Waibstadt).

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Ausweisung wird hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen seitens des Umweltberichtes kritisch beurteilt.

Durch das Vorhaben wird der Auebereich des „Schwarzbach“ / „Kautschafgraben“ in Anspruch genommen und überbaut.

Die im Umfeld vorhandenen geschützten Biotop sowie die in der weiteren Planung zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes lassen einen hohen Kompensations-Bedarf erwarten.

Für das Vorhaben werden mittelwertige Böden in Anspruch genommen.

Die kritische Einschätzung einer möglicherweise entstehenden Überformung der Auelandschaft relativiert sich im Hinblick auf den baulichen Bestand im unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Im Bruch“ der Stadt Waibstadt.

So wird es, auch unter Berücksichtigung der hier Aspekte, als sinnvoll erachtet, dringend benötigte „gewerbliche Bauflächen“ an diesem Standort auszuweisen, die gewerblich genutzten Flächen zu bündeln und damit eine geringfügige Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebiet“ zu erhalten.



E5. Gemeinde Reichartshausen

In der Gemeinde Reichartshausen stehen nach dem derzeitigen Stand des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes weder für das Wohnen, noch für die gewerbliche Wirtschaft den baulichen Bestand arrondieren Siedlungs-Potentiale zur Verfügung.

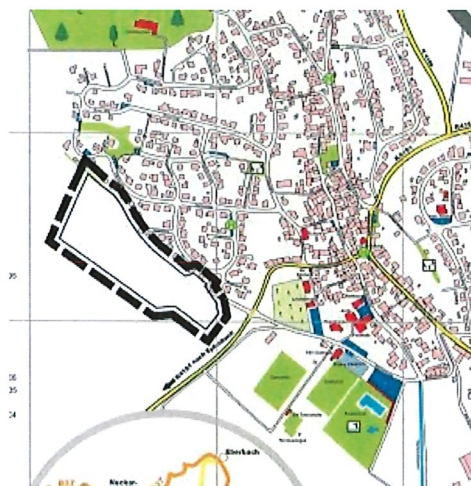
Mit diesem Hintergrund erfolgt im Zuge der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ eine bedarfsgerechte Neuausweisung einer „geplante Wohnbaufläche“ sowie einer „geplante gewerbliche Baufläche“.

E5. Gemeinde Reichartshausen

E5.1 Wohnbaufläche „Bettelmannsklinge“ – R1

Größe : ca. 2,94 ha

Die Fläche liegt am süd-westlichen Ortsrand von Reichartshausen und kann über die Straße „Vogelsang“ auf kurzem Wege an die K 4191 und damit an die „Epfenbacher Straße“ angebunden werden.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan beinhaltet für die Gemeinde Reichartshausen kein Wohnbauflächen-Potential mehr.

Mit diesem Hintergrund wurde die Wohnbaufläche „Bettelmannsklinge“ in den Entwurf der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufgenommen.

Die Ausweisung liegt in einem Abstand von 300 m bis 600 m zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Reichartshausen. Die zentrale Lage spricht für die Ausweisung an diesem Standort. Die gewählte Abgrenzung ist bestimmt durch die vorhandene Topographie.

Der im Planentwurf dargestellte Grünstreifen spiegelt den Planungswillen der Gemeinde wieder, den hier ansetzenden „Hohlweg“ mit seiner Bepflanzung in vollem Umfang zu erhalten und in die weitere Planung zu integrieren.



Regionalplanerische Belange

Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ freigestellt von jeglichen Restriktionen und steht damit im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung.



Belange der Landwirtschaft

Die geplante Wohnbaufläche wird in der digitalen Flurbilanz als „Vorrangfläche, Stufe I“ ausgewiesen.

Verkehrsanbindung

Aufgrund des vorhandenen Anknüpfungspunktes an die K 4191 werden die aus dem Baugebiet resultierenden, neu entstehenden Verkehrsströme keine Auswirkungen auf angrenzende Wohnstraßen haben. Sie werden in Richtung Epfenbach über die K 4191 abfließen bzw. sich auf klassifizierten Straßen innerhalb des Ortes mit Zielrichtung Aglasterhausen bzw. Waibstadt/Sinsheim verteilen.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende „Hohlweg“ sowie die in diesem Bereich gekennzeichneten Biotope sind dauerhaft zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die artenschutzrechtlichen Belange müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend bearbeitet werden. Die Fläche ist ein potentielles Habitat für Feldvögel (beispielsweise Feldlerche), aber auch für Brutvögel und Fledermäuse.

Mit der Überplanung einer Fläche südlich des „Hohlweg“ wird der bisher sehr gut eingebundene Ortsrand aufgelöst. Der neue Siedlungsbereich erhält aufgrund der Topographie eine große Sichtbarkeit. Entsprechende Eingrünungs-Maßnahmen müssen zwecks Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild ein verbindlicher Bestandteil der weiterführenden Planung sein.

Aufgrund vorhandener mittel- und hochwertiger Böden innerhalb des Plangebietes wird das geplante Vorhaben aus der Sicht des Bodenschutzes kritisch beurteilt.

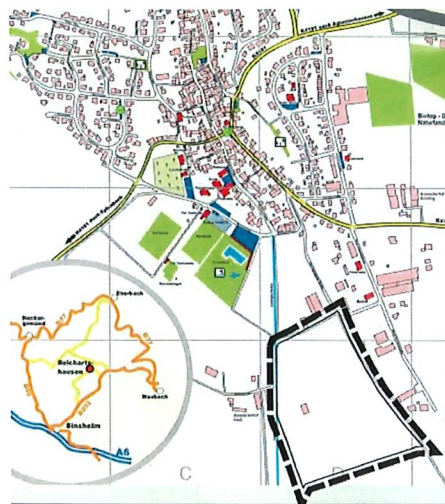


E5. Gemeinde Reichartshausen

E5.2 gewerbliche Baufläche „Sauenberg“ – R2

Größe : ca. 3,70 ha

Die Fläche grenzt westlich an das bestehende „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Reichartshausen an.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt aufgrund des in Reichartshausen feststellbaren Eigenbedarfes an gewerblichen Bauflächen.
 Argumente für die Standortwahl im Gewann „Sauenberg“ waren die topographische Eignung, das Bestreben der Gemeinde, die gewerblichen Nutzungen weiterhin an einem Standort zu bündeln sowie die mit der Ver- und Entsorgung in Verbindung stehenden Fragen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Vorgaben zu formulieren, welche die topographische Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gewährleisten.

Die Ausweisung vermeidet, gegenüber ursprünglichen Planungsansätzen, eine die Landschaft zerschneidende „bandartige“ Siedlungsentwicklung.

Regionalplanerische Belange

Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes freigestellt von Restriktionen.
 Sie grenzt unmittelbar an einen „Regionaler Grünzug“, an ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ sowie an ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ an.



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung kann primär über die „Neue Industriestraße“ erfolgen.
 Damit ist auch diese gewerbliche Baufläche auf kurzem Weg an die K 4188 und von hier aus an die Hauptverkehrsader (B 292) angeschlossen.



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Am Rande des Plangebietes befindet sich, in Form einer Feldhecke, ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop.

Darüber hinaus ist die süd-westliche Teilfläche unter ökologischen Gesichtspunkten als „struktureich“ zu bezeichnen.

Die derzeitige Ackerfläche stellt ein potentiell Habitat für Feldvögel (beispielsweise Feldlerche) dar.

Die artenschutzrechtlichen Belange müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend untersucht werden.

Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine Bebauung, zumal ein hoher Versiegelungsgrad anzunehmen ist, besonders kritisch beurteilt.

Umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungs-Maßnahmen müssen dazu beitragen, das geplante Gewerbegebiet „Sauenberg“ soweit als möglich in das Landschaftsbild zu integrieren.

Insgesamt ist bei einer Realisierung des Vorhabens mit einem hohen Ausgleichs-Bedarf zu rechnen.

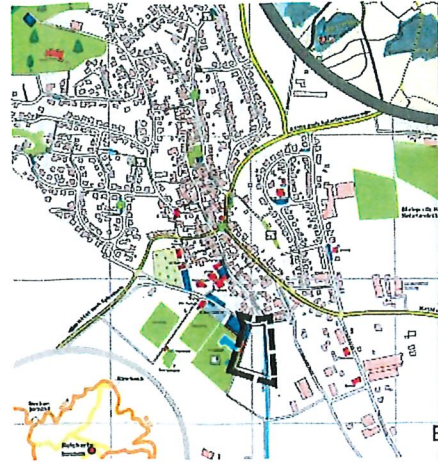


E5. Gemeinde Reichartshausen

**E5.3 Sondergebiet „Caravan/Wannegärten“ – R3
 (Wohnmobil-Abstellfläche)**

Größe : ca. 0,53 ha

Der ausgewiesene Standort liegt unmittelbar neben dem Freibad der Gemeinde Reichartshausen an der „Wannestraße“.
 Sie wird im Osten durch den „Wartschaftsbach“ (Viehtriebabbach) begrenzt.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Die Gemeinde Reichartshausen beabsichtigt, in Bündelung der vorhandenen Freizeiteinrichtung in ihrer Gemeinde, im Bereich des Freizeitbades bzw. der Sportplätze eine Standmöglichkeit für Wohnmobil-Reisende bereitzustellen.
 Die Fläche für diese naherholungsrelevante bzw. touristische Einrichtung ist aufgrund ihrer topographischen Gegebenheiten (ebene Fläche) äußerst geeignet.
 Die nördliche Fläche der Ausweisung wird saisonal bereits in die Parkplatz-Nutzung des Schwimmbades einbezogen und weist somit eine gewisse Vorbelastung auf.

Regionalplanerische Belange

Der ausgewiesene Bereich liegt am Rande eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“.
 Unabhängig von der Frage, ob hier ein Interpretationsspielraum aufgrund der Maßstäblichkeit der Karte besteht, kann festgestellt werden, dass auf der ausgewiesenen Fläche keine Hochbau-Maßnahmen errichtet werden sollen, so dass von einer Verträglichkeit mit den Vorgaben der Regionalplanung ausgegangen werden kann.



Verkehrsanbindung

Die ausgewiesene Fläche liegt an der „Wannestraße“ und ist über diesen Straßenzug auf kurzem Weg sowohl an die „Helmstädter Straße“, als auch an die „Epfenbacher Straße“ angebunden.
 Das aus der Ausweisung für den Ortskern der Gemeinde Reichartshausen abzuleitende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann hinsichtlich seiner Frequenz und des damit verbundenen Störungsgrades vernachlässigt werden.



Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Zusammenfassend stuft der Umweltbericht zur „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ das Vorhaben als „bedingt geeignet“ ein.

Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes gilt das Vorkommen von streng geschützten Arten auf dieser Fläche als „unwahrscheinlich“.

Die derzeit schon teilweise bestehende Nutzung der Fläche als Parkplatz stellt eine Vorbelastung dar.

Bedingt durch die zukünftige Nutzung wird sich, trotz der hier bereits stattgefundenen Bodenverdichtung, ein Verlust und eine Beeinträchtigung hochwertiger Böden ergeben.



E6. Stadt Waibstadt

Die Stadt Waibstadt hat mit den geplanten Wohnbauflächen „Filienstock“ und „Breitenbaum“ in der vorbereitenden Bauleitplanung noch ein ausreichend großes Potential an Wohnbauflächen.

Hintergrund der nunmehr in den Entwurf der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufgenommenen kleineren Planungsflächen ist die Absicht, die städtebauliche Entwicklung in absehbarer Zeit primär auf die Innenentwicklung zu lenken und, bei Bedarf, lediglich kleinere Neubaugebiete zu erschließen.

Auf die Zurückhaltung der Stadt Waibstadt hinsichtlich der Ausweisung von Neubaugebieten in den letzten Jahrzehnten wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Um letztendlich die vorgenommenen Ausweisungen deckungsgleich mit dem ermittelten Bedarf zu bringen, wurde im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Beschluss gefasst, die seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan enthaltene Baufläche „Breitenbaum“ zugunsten der Neuausweisungen W1 und W2 aufzugeben und planungsrechtlich wieder der Landwirtschaft zuzuführen.

E6. Stadt Waibstadt	
E6.1 Wohnbaufläche „Klotzrain“ – W1	Größe : ca. 1,13 ha
<p>Die Neuausweisung soll zukünftig den westlichen Rand der Wohnbebauung der Stadt Waibstadt bilden.</p> <p>Die Fläche kann über die verlängerte „Liebnitzstraße“ an die „Langestraße“ und damit auch auf kurzem Wege an die „Neidensteiner Straße“ angebunden werden.</p>	



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Mit der Wohnbaufläche „Klotzrain“ soll das bestehende Wohngebiet „Traubenstock“ der Stadt Waibstadt im Nord-Westen um zwei Bauzeilen arrondiert werden.

Die ausgewiesene Fläche weist von Süd-Westen in Richtung Nord-Osten einen recht großen Höhenunterschied auf.

Im Zuge der vertiefenden Untersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob, neben der Anbindung an die „Langestraße“, unter städtebaulichen und verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten auch eine Anbindung an die „Humboldtstraße“ sinnvoll ist.

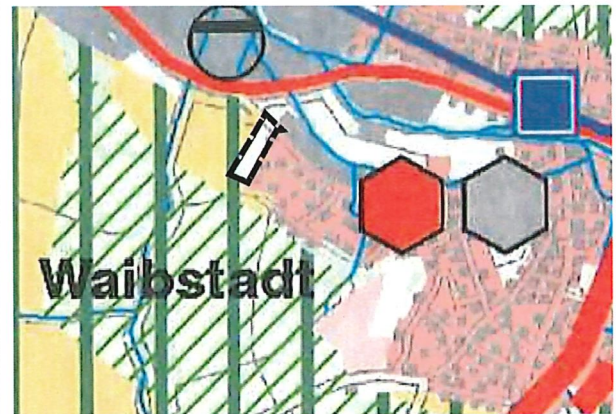
Mit der Ausgestaltung dieser kleinen Baufläche verbunden ist die Zielsetzung der Stadt Waibstadt, in diesem Bereich einen vorerst endgültigen Siedlungsabschluss auszuformen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Festsetzung zulässiger Gebäudekubaturen, aber auch hinsichtlich der vorzunehmenden Eingrünungs-Maßnahmen auf diesen Sachverhalt hin abzustimmen.

Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche grenzt unmittelbar an eine in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesene „Grünzäsur“ an.

Des Weiteren sind die Flächen des unmittelbaren Umfeldes gekennzeichnet als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ bzw. – süd-westlich hiervon – als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“.



Verkehrsanbindung

Das Plangebiet kann unmittelbar an die „Langestraße“ und von hier aus auf kurzem Weg an die „Neidensteiner Straße“ (L 549) angebunden werden.

Auch bedingt durch die Topographie werden, selbst bei der Anbindung des Plangebietes an die „Humboldtstraße“, nur geringe Teile des Individualverkehrs das angrenzende Baugebiet „Traubenstock“ belasten.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Ein Großteil des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Gebietsrand befindet sich eine grasreiche Ruderalflur.

Die Fläche stellt ein potentielles Habitat für Feldvögel, wie beispielsweise die Feldlerche, dar.

Eine vertiefende artenschutzrechtliche Betrachtung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Durch die Umsetzung der Planung werden mittel- und hochwertige Böden versiegelt bzw. erfahren eine starke Verdichtung.

In Abwägung aller relevanten Belange ist, unter einer landschaftsplanerischen Betrachtung, der gewählte Standort als „bedingt geeignet“ zu bezeichnen.

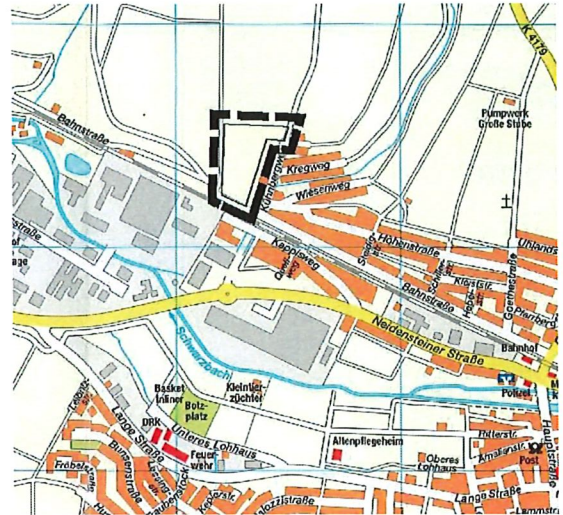


E6. Stadt Waibstadt

E6.2 Wohnbaufläche „Vorderer Kühnberg“ – W2

Größe : ca. 1,77 ha

Die geplante Ausweisung liegt am nord-westlichen Stadtrand und grenzt unmittelbar an die hier vorhandene Bebauung des „Kühnbergweg“ an. Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung des im Jahr 1977 hier entwickelten Wohngebietes dar.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Durch die Ausweisung dieser kleineren Wohnbaufläche will die Stadt Waibstadt, parallel zu den weiteren Bemühungen um eine Fortsetzung der Innenentwicklung, ihren Bürgern kurzfristig eine kleine Anzahl an Bauplätzen zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen. Die Größenordnung entspricht dem derzeit kurzfristig bestehenden Bedarf.

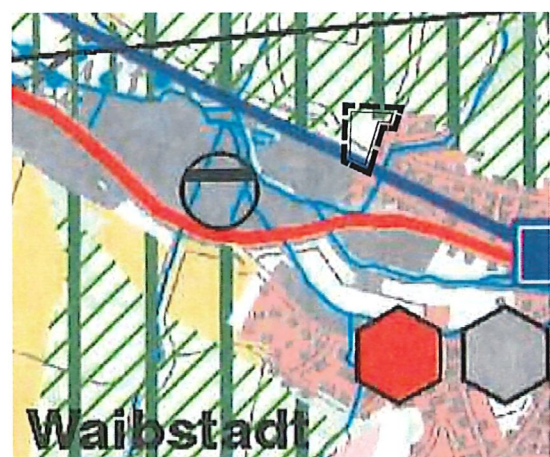
Mit der Ausweisung will die Stadt Waibstadt, zusammen mit den Ausweisungen anderer Planungsflächen, ihrer Funktion als Kleinzentrum und als „Siedlungsschwerpunkt“ im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt gerecht werden.

Im Gegenzug wird die seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Breitenbaum“ aufgegeben.

Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche grenzt unmittelbar an den in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ sowie an ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ an.

Die ausgewiesene Fläche selbst weist keine regionalplanerischen Restriktionen auf, so dass die Ausweisung regionalplanerischen Belangen nicht entgegensteht.





Verkehrsanbindung

Die Planungsfläche kann über eine Verlängerung der „Bahnstraße“ und, bei Querung der Bahntrasse, über den „Kappisweg“ an die „Neidensteiner Straße“ angeschlossen werden.
Die genannten Straßen weisen einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt auf, um das aus dem Plangebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Der S-Bahn-Haltepunkt liegt in einer Entfernung von ca. 750 m. Er kann erreicht werden, ohne hierbei Hauptverkehrsstraßen queren zu müssen.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Ausweisung wird hinsichtlich landschaftsplanerischer Belange kritisch beurteilt.
Dieses gilt insbesondere für den Artenschutz, da durch den geplanten Eingriff in Feldgehölze und Ackerflächen Lebensräume für Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel verloren gehen.

Durch die Umsetzung der Planung werden hochwertige Böden versiegelt, bzw. stark verdichtet und verlieren im Bereich einer Bebauung ihre Bodenfunktionen.

Im Zuge der weiterführenden Planung ist der zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild durch Ein- und Durchgrünungs-Maßnahmen zu minimieren.

Für das entfallende Feldgehölz sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Des Weiteren steht zu erwarten, dass aufgrund der vorkommenden Arten im Vorfeld der Erschließung und Bebauung des Plangebietes „CEF-Maßnahmen“ durchzuführen sind.



E6. Stadt Waibstadt

E6.4 gewerbliche Baufläche „Butschnickel“ – W4

Größe : ca. 1,76 ha

Das Plangebiet liegt nördlich der L 549 und ist dem vorhandenen Gewerbegebiet „Im Bruch“ vorgelagert.



Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung

Mit der Ausweisung dieser 1,76 ha großen gewerblichen Baufläche wird die Stadt Waibstadt, zusammen mit noch vorhandenen Bauflächen-Ressourcen im Gewerbegebiet „Im Bruch“, ihrer regionalplanerischen Zuordnung als „Siedlungsbereich Gewerbe“ gerecht.

Die Ausweisung stellt am westlichen Ortsrand der Stadt Waibstadt einen weiteren Baustein zur Bündelung der gewerblichen Nutzungen im Stadtgebiet dar.

Die geplante Baufläche kann zukünftig das Bindeglied zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Im Bruch“ und der nördlich gelegenen Baufläche „Bitzwiesen“ sein.

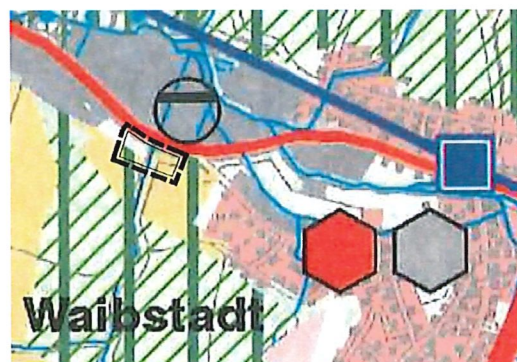
Es ist angedacht, über einen an der L 549 zu errichtenden Kreisverkehrsplatz mittel- und langfristig sowohl das Gewerbegebiet „Bitzwiesen“, als auch die gewerbliche Baufläche „Im Bruch“, unter Einbeziehung der neu ausgewiesenen Planungsfläche, an einem Verkehrsknotenpunkt an das klassifizierte Straßennetz anzubinden.

Regionalplanerische Belange

Die in die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufgenommene Planungsfläche weist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes keine Restriktionen auf.

Südlich hiervon grenzen jedoch unmittelbar ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.

Die Ausweisung entspricht der Zielsetzung des Regionalplanes, der in der Stadt Waibstadt einen ausgewiesenen Schwerpunkt für gewerbliche Ansiedlungen sieht.



Verkehrsanbindung

Die geplante gewerbliche Baufläche „Butschnickel“ soll an den derzeit vorhandenen Verkehrsknotenpunkt (Anbindung der gewerblichen Baufläche „Bitzwiesen“) an die L 549 angebunden werden.

Die angedachte Erschließungskonzeption ist im weiteren Planungsprozess, d. h. im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes, mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe in Abstimmung zu bringen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die klassifizierte Straßentrasse ein wesentliches Element der im Regionalplan ausgewiesenen Entwicklungsachse ist.

Für den Standort spricht der Umstand, dass die ausgewiesene gewerbliche Baufläche in wenige Minuten Fahrzeit von der B 292 aus zu erreichen ist.



Belange der archäologischen Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt zu weiten Teilen im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmales gemäß § 2 DSchG, das eine römische Siedlungsstelle umfasst.

In den genannten Bereichen ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist zu beachten, dass Bodeneingriffe ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig sind.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die geplante gewerbliche Baufläche wird unter landschaftsplanerischen Belangen, aber auch hinsichtlich des Artenschutzes mit potentiellen Vorkommen von Brutvögeln (darunter auch Feldvögel, wie die Feldlerche), Reptilien, Amphibien und Gewässerorganismen, als „äußerst kritisch“ angesehen.

Durch das Vorhaben wird der bisher geschlossene Ortsrand des Gewerbegebietes „Bitzwiesen“ in der „Schwarzbach“-Aue aufgebrochen und die landwirtschaftlich geprägte Landschaft weiter überformt.

Neben dem Eingriff in das Landschaftsbild werden durch das geplante „Gewerbegebiet“ verschiedenen Biotoptypen in Anspruch genommen. **Unter diesem Aspekt, aber auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten fand im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits eine deutliche Reduzierung der ausgewiesenen Fläche statt.**

Neben dieser Flächenreduzierung ist der zu erwartende Eingriff in das Landschaftsbild durch intensive Ein- und Durchgrünungs-Maßnahmen zu minimieren.

Bei der Ausformung der weiteren Planungsinhalte ist dem wasserführenden „Gäulbach“ Rechnung zu tragen.

Bei der Umsetzung der Planung ist aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Tiere und Pflanzen“, ein hoher Ausgleichs-Bedarf zu erwarten.

Entwässerung

Die geplante gewerbliche Baufläche ist flächenmäßig nicht im Gemeindeentwässerungsplan enthalten. Im Vorfeld einer Realisierung ist ein Teilentwurf zu erstellen.

Aufgrund der Nähe zum „Eulsbachgraben“ drängt sich eine Entwässerung im Trennsystem oder im modifizierten System auf. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

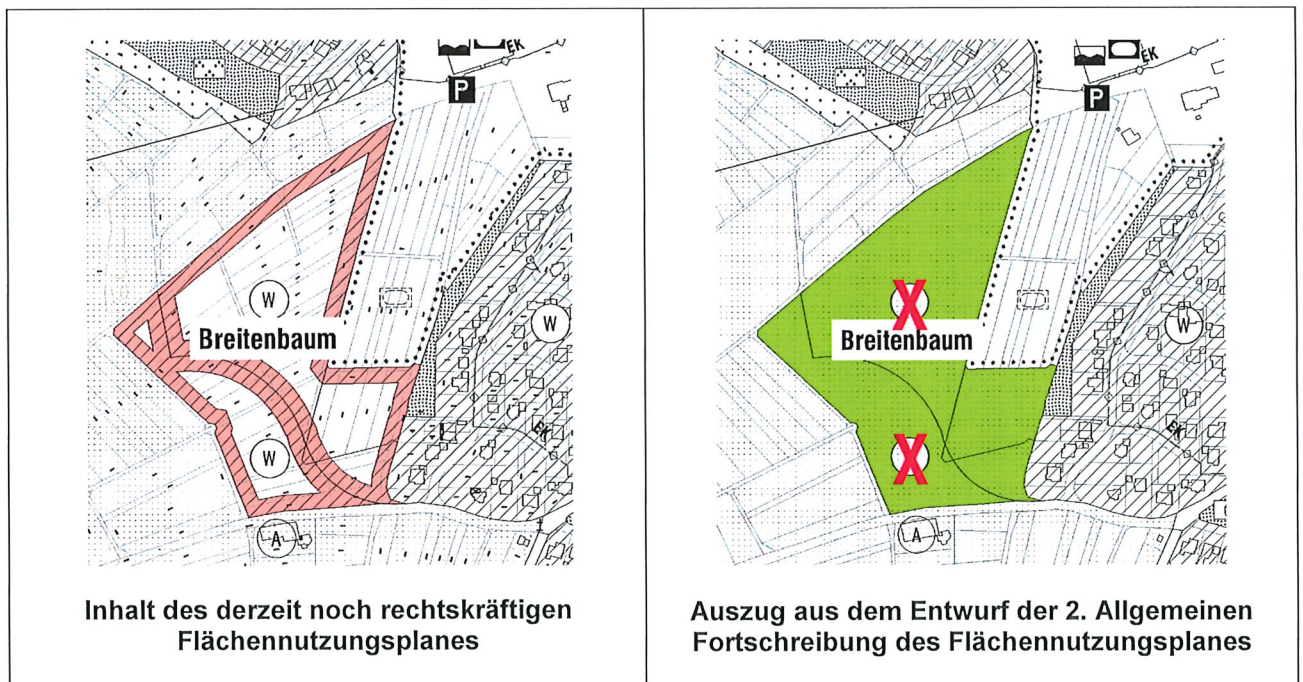


E6. Stadt Waibstadt	
E6.5 öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“ im Gewann „Unteres Lohhaus“ – W5	Größe : ca. 0,36 ha
Die ausgewiesene Fläche liegt zwischen dem „Schwarzbach“ und der „Langestraße“ und ist ein Bestandteil der hier vorhandenen, teilweise intensiv genutzten Grünfläche.	
Beschreibung der städtebaulichen Belange / Zielsetzung	
Mit der Ausweisung soll die in diesem Bereich vorhandene Freizeit-Anlage ein Bestandteil des Flächen-nutzungsplanes werden.	
Der Bolzplatz liegt abseits klassifizierter Straßen, ist fußläufig gut von der Ortsmitte aus zu erreichen und fügt sich in die hier vorhandene Nutzungsstruktur ein.	
Regionalplanerische Belange	
Die Fläche liegt inmitten besiedelter Bereiche der Stadt Waibstadt. Regionalplanerische Belange stehen der Auswei-sung nicht entgegen.	
Zusammenfassende Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes	
Die Fläche wies bereits vor der Inanspruchnahme für die Errichtung eines Sportplatzes eine hohe Vorbe-lastung auf. Die durch die Nutzung verursachten Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind insgesamt als „gering“ zu bewerten.	



Rückführung der Wohnbaufläche „Breitenbaum“

Um den prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen mit den zukünftig im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potentialen in Übereinstimmung zu bringen, wurde im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ der Beschluss gefasst, die ca. 5,65 ha große, seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan enthaltene und bisher nicht in Anspruch genommene Wohnbaufläche „Breitenbaum“ aufzugeben und diese Fläche planungsrechtlich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.





F Sonstige redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes

Neben der Aufnahme neuer Planungsflächen, werden in den einzelnen Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes **redaktionelle Ergänzungen in die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufgenommen.**

Diese sind in der Planunterlage farbig dargestellt mit einem roten Kreis gekennzeichnet.

Die Ergänzungen betreffen primär Flächen, die bereits baulich genutzt sind, jedoch im Flächennutzungsplan überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen waren.

Ein Schwerpunkt dieser redaktionellen Fortschreibung des Planwerkes ist die **Gemeinde Epfenbach.**

Hier werden folgende Tekturpunkte Inhalt des Flächennutzungsplanes :

- Ausweisung des neuen Standortes des Feuerwehrgerätehauses
- Ausweisung der Fläche des alten Schulhauses als „Wohnbaufläche“
(hier ist eine Umnutzung des Gebäudes und eine ergänzende Bebauung der dem Gebäude ehemals zuzurechnenden Grünflächen vorgesehen)
- Ausweisung der vom Schützenverein in Anspruch genommenen Fläche

Ein weiterer Schwerpunkt der redaktionellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind Aussagen in der Gemeinde **Helmstadt-Bargen.**

Hier betrifft dies primär folgende Bestandsbebauungen, welche als solche Eingang in das Planwerk finden :

- **Ortsteil Helmstadt**
 - bestehende Bebauung an der „Bankstraße“ / „Am Kinderschulweg“
 - ergänzende Bebauung östlich der B 292
- **Ortsteil Bargen**
 - die im Süden in den letzten Jahrzehnten aus der Landwirtschaft heraus entstandene Bebauung an der „Staxstraße“ dargestellt als „gemischte Baufläche“)
 - die als innerörtliches Potential im Zuge des Programms „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ als Wohnbauflächenpotential herausgearbeitete Fläche zwischen dem Schulgebäude und der Bebauung nördlich der Hauptstraße.



Im Ortsteil Untergimpeln, der **Stadt Neckarbischofsheim**, wurden einzelne bebaute Grundstücke in die Ausweisung der hieran angrenzenden Bauflächen einbezogen. Sie wurden, wie oben dargestellt, in den Planunterlagen gekennzeichnet.

Die in der Stadt Waibstadt in den letzten Jahren vorgenommene, ergänzende Bebauung in der Langenstraße geht als bestehende Wohnbebauung in die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung ein.



G Bilanz der im Entwurf der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ enthaltenen Ausweisungen

Bezeichnung des Gebietes	Größe und Art der baulichen Nutzung			
	Wohnbaufläche	gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche	gemischte Baufläche
Gemeinde Epfenbach				
E1 „Streitäcker“			0,49 ha	
E2 „Hofgärten“				0,15 ha
Zwischenergebnis Gemeinde Epfenbach	---	---	0,49 ha	0,15 ha
Gemeinde Helmstadt-Bargen				
H1 „In der Mühlen- aue“	1,35 ha			
H2 „In der Hohle links“	1,44 ha (Maßnahme der Innenentwicklung)			
H3 „Aschallmend/ Anspann“				2,14 ha (Maßnahme der Innenentwicklung)
H4 „In den vier Morgen“		3,25 ha (bereits teilweise bebaut)		
H6 „Obere Kehr- wiesen“	0,71 ha			
H7 „Landwirtschaft und Wohnen“			0,41 ha	
H8 Wohnbaufläche „Gäulbach“	0,47 ha			
sonstiges innerört- liches Potential - Ortsteil Bargen - Ortsteil Helmstadt (teilweise bebaut)	1,41 ha			
Zwischenergebnis Gemeinde Helmstadt-Bargen	5,38 ha	3,25 ha	0,41 ha	2,14 ha
Es ist anzumerken, dass sich bei den in der Gemeinde Helmstadt-Bargen neu ausgewiesenen Flächen ausschließlich um Flächen innerhalb der Ortskernbebauung, bzw. vorhandene Umnutzungspotentiale handelt. Sie werden teilweise baulich noch anderweitig genutzt und stehen nur teilweise kurz- und mittelfris- tig für eine Reaktivierung zur Verfügung				



Bezeichnung des Gebietes	Größe und Art der baulichen Nutzung			
	Wohnbaufläche	gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche	gemischte Baufläche
Stadt Neckarbischofsheim				
NB1 „In den sieben Morgen“	1,00 ha			
NB2 „Unter dem Linsenkuchen“	3,41 ha			
NB3 Arrondierung „Rosenstraße“	0,46 ha			
NB5 „Obere Bitzgärten“		0,32 ha		
Zwischenergebnis Stadt Neckarbischofsheim	4,87 ha	0,32 ha	---	---
Gemeinde Neidenstein				
N2 „Drei Märker“		1,00 ha		
Zwischenergebnis Gemeinde Neidenstein	---	1,00 ha	---	---
Gemeinde Reichartshausen				
R1 „Bettelmanns- klinge“	2,94 ha			
R2 „Sauenberg“		3,70 ha		
R3 „Caravan/ Wannegärten“			0,59 ha	
Zwischenergebnis Gemeinde Reichartshausen	2,94 ha	3,70 ha	0,59 ha	---



Bezeichnung des Gebietes	Größe und Art der baulichen Nutzung			
	Wohnbaufläche	gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche	gemischte Baufläche
Stadt Waibstadt				
W1 „Klotzrain“	1,13 ha			
W2 „Vorderer Kühnberg“	1,77 ha			
W4 „Butschnickel“		1,76 ha (bisher 3,61 ha)		
Zwischenergebnis Stadt Waibstadt	2,90 ha	1,76 ha	---	---
Gesamtbilanz für den GVV Waibstadt	16,09 ha	10,03 ha	1,49 ha	2,29 ha



Flächenbilanz Wohnbauflächen

Gemeinden	noch nicht bebaute, im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen bzw. aktivierbare Flächen-Potentiale	FNP-Neuausweisungen (2. Offenlage) Stand : 19.10.2017	Aufgabe bereits rechtskräftiger Ausweisungen	Gesamt-Umfang ausgewiesener Planungsflächen nach Abschluss des Verfahrens	rechnerischer Bedarf bis zum Zieljahr 2030 (siehe Ziffer C1 dieser Begründung)
Neckar-bischofsheim Helmhof/ Untergimpfern	9,12 ha (davon 1,12 ha in Untergimpfern, 2,47 ha in Helmhof)	4,87 ha	- 2,99 ha („Unterm hohen Turm“)	11,00 ha	11,22 ha
Neidenstein	3,20 ha	---	---	3,20 ha	1,88 ha
Reicharts- hausen	---	2,94 ha	---	2,94 ha	2,63 ha
Waibstadt mit Daisbach	15,06 ha (davon 1,63 ha in Daisbach)	2,90 ha	- 5,65 ha („Breitenbaum“)	12,31 ha	15,32 ha
Epfenbach	4,80+2,02/2 = 5,81 ha	---	---	5,81 ha	---
Helmstadt- Bargen	15,69 ha	5,38 ha	- 7,01 ha („In den vier Morgen“)	14,06 ha	1,70 ha
Gesamt	48,88 ha	16,09 ha	- 15,65 ha	49,32 ha	32,75 ha



H Zusammenfassende Bewertung

Die im Zuge der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ vorgenommenen Neuausweisungen an Wohnbauflächen (ca. 16,09 ha) entsprechen weitestgehend dem Umfang der in diesem Verfahren im Gegenzug aufgegebenen, bisher rechtskräftig ausgewiesenen Planungsflächen (ca. 15,65 ha). Diese werden formal wieder dem Freiraum und damit wieder der Landwirtschaft zugeführt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass ein Teil der ca. 16,09 ha neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sich im Innenbereich befinden und damit die Planungsabsicht des Verbandes zum Ausdruck kommt, den Schwerpunkt der Ausweisungen auf die Innenentwicklung zu legen.

Aus der Tabelle „Flächenbilanz Wohnbauflächen“ geht hervor, dass der Gesamtumfang dargestellter Wohnbauflächen für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt nach Abschluss des Änderungsverfahrens rund 49,00 ha betragen wird. In Abhängigkeit der Frage, ob man bei der Vorausberechnung Wanderungen berücksichtigt oder nicht, steht dem geplanten Angebot ein rechnerischer Bedarf von ca. 33,00 ha bzw. ca. 45 ha gegenüber.

Im Zuge des Flächennutzungsplan-Fortschreibungs-Verfahrens wurden die unter städtebaulichen und ökologischen Kriterien kritisch zu bewertenden Bauflächen aus der Planung herausgenommen und stattdessen, auch hinsichtlich der Akzeptanz und der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, geeignetere Bauflächen Inhalt des Planwerkes.

Der Umstand, dass die ausgewiesenen Planungsflächen in der Summe nach wie vor den rechnerisch ermittelten Bedarf um ca. 16,50 ha übersteigen, resultiert aus den vorgenommenen Ausweisungen in den Gemeinden Epfenbach und Helmstadt-Bargen.

Das Ergebnis nach dem Berechnungsmodell des Hinweispapiers des Landes Baden-Württemberg ergibt für die Gemeinde Epfenbach rechnerisch keinen Bedarf an Wohnbauflächen. Trotzdem ist vor Ort eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Dieser resultiert zum einen aus dem Eigenbedarf im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der vorhandenen Bevölkerung mit Wohnraum, in Folge von steigenden Haushalten und vermehrten Wohnraumflächen-Ansprüchen, andererseits ist jedoch auch ein Zuzug in Form von Wanderungsgewinnen durch Familien zu verzeichnen, die aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Lage im Raum, aber auch der reizvollen Umgebung ihren Wohnsitz nach Epfenbach verlegen.

Aus diesem Ansatz heraus hat der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt sich dazu entschieden, in Epfenbach keine neue Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen, jedoch die im bisherigen Planwerk enthaltenen Bauflächen, trotz des sich hierdurch rechnerisch ergebenden Flächenüberhangs, zu belassen.



Darüber hinaus ist bei einer abschließenden Bewertung ein Vergleich zwischen dem rechnerischen Bedarf und dem nach einem Abschluss des Verfahrens ausgewiesenen Umfang an Wohnbauflächen zu berücksichtigen, dass die Gemeinden Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim und Waibstadt einen Zusammenschluss mehrerer Ortsteile darstellt und jedem Einzelnen eine Eigenentwicklung zuzubilligen ist.

Im Hinblick auf die nach wie vor bestehende Überausweisung in der Gemeinde Helmstadt-Bargen ist einerseits auf die Anzahl hier vorhandener Ortsteile und deren historische Struktur mit einem hohen Grad an „Eigenständigkeit“ zu verweisen, andererseits fanden mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gerade in dieser Gemeinde zahlreiche Bauflächen des Innenbereiches Aufnahme in den Flächennutzungsplan-Entwurf. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass bei Maßnahmen der Innenentwicklung, aufgrund der manchmal nur eingeschränkten Mitwirkungsbereitschaft hiervon betroffener Grundstückseigentümer, es dringend angeraten ist, mehrere Flächenalternativen für eine Bedarfsabdeckung zur Verfügung zu haben.

So fanden, aus der Abwägung heraus, mit den ausgewiesenen Bauflächen H1, H2, H6 und H8 ausschließlich Neuausweisungen der Innenentwicklung in einer Größenordnung von insgesamt 3,67 ha Aufnahme in den Flächennutzungsplan-Fortschreibungs-Entwurf.

Im Gegenzug ist die bisher geplante Wohnbaufläche „In den vier Morgen“ mit einer Größe von ca. 7,01 ha nunmehr nicht mehr Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung.

Dieser in der Gemeinde Helmstadt-Bargen praktizierte Flächentausch und damit die deutliche Orientierung der Ausweisungen in Richtung „Innenentwicklung“, führte in dieser Gemeinde zu einer Reduzierung der Summe ausgewiesener Bauflächen um ca. 1,60 ha. Dennoch steht der Umstand ausgewiesener Wohnbauflächen nach wie vor in einem deutlichen Widerspruch zu dem rechnerisch ermittelten Bedarf und ergibt sich aus der Entscheidung, in den Ortsteilen Bargen und Flinsbach größere, seit vielen Jahren rechtskräftig ausgewiesene geplante Wohnbauflächen in der Flächennutzungsplanung zu belassen. Der sich hierdurch in der Gemeinde Helmstadt-Bargen rechnerisch ergebende hohe Überhang ausgewiesener Bauflächen gegenüber dem rechnerisch ermittelten Bedarf wird bei einer Betrachtung der Gesamtausweisungen im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt durch eine Minderausweisung der Stadt Waibstadt teilweise kompensiert.

Mit den Ausweisungen der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ erhöht sich die Summe ausgewiesener Wohnbauflächen nicht.

Vorgenommenen Neuausweisungen stehen der Aufgabe rechtskräftig ausgewiesener Wohnbauflächen in der Gemeinde Helmstadt-Bargen sowie in den Städten Neckarbischofsheim und Waibstadt gegenüber.

Hier handelte es sich primär um „Flächenüberhänge“ der letzten Jahrzehnte, deren planungsrechtliche Rückführung als „Fläche für die Landwirtschaft“ ein grundsätzliches Umdenken, hin zu einem bewussten, sparsamen und schonenden Umgang mit dem Grund und Boden.



Darüber hinaus verlagern sich die vorgenommenen Flächenausweisungen schwerpunktmäßig in den Innenbereich der Mitgliedsgemeinden bzw. stellen Baugebiete dar, die es ermöglichen, auch kleinere Gebiete bedarfsgerecht erschließen zu können.

In den Gemeinden Neckarbischofsheim, Neidenstein und Reichartshausen, entspricht der Umfang ausgewiesener Planungsflächen dem rechnerischen bis zum Zieljahr 2030 ermittelten Bedarf.

In der Stadt Waibstadt lassen die regionalplanerischen Vorgaben, aber auch die Belange des Landschafts- und Naturschutzes eine Ausweisung von Wohnbauflächen nicht in dem rechnerisch möglichen Umfang zu. Dieser „Unterversorgung“ stehen in den Gemeinden Epfenbach und Helmstadt Flächenausweisungen gegenüber, die den für diese Gemeinden prognostizierten Bedarf deutlich übersteigen. Die Gründe hierfür liegen, wie oben dargestellt, in den örtlichen Gegebenheiten, bzw. in der Interpretation angewandter Rechenmodelle.

In den Mitgliedsgemeinden des Verbandes, sind gewerbliche Flächenpotentiale nur noch in Form von Baulücken in vorhandenen Plangebieten vorhanden. Die im Zuge der Flächennutzungsplan-Fortschreibung vorgenommenen Ausweisungen, beschränken sich ausschließlich auf den Eigenbedarf und stellen überwiegend Arrondierungen vorhandener Plangebiete dar. Die im Zuge der Flächennutzungsplan-Fortschreibung vorgenommenen städtebaulichen Untersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass insbesondere in den Gemeinden Epfenbach, aber auch in der Stadt Neckarbischofsheim, aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, keine für die gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen mehr ausgewiesen werden können. Gleiches, abgesehen von der Fläche „Butschnickel“, gilt auch für die Stadt Waibstadt, welche im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Siedlungsschwerpunkt für eine gewerbliche Entwicklung“ ausgewiesen ist.

Bei einem nach wie vor anhaltenden Bedarf, sind zukünftig interkommunale Lösungen innerhalb des Verbandsgebietes anzudenken.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die Planung zur „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ den zu prognostizierenden Bedürfnissen der Bewohner der Mitgliedsgemeinden entspricht. Sie stellt eine bedarfsgerechte und belastbare Grundlage für eine auf die Zukunft hin ausgerichtete Entwicklung der Gemeinden dar.



Anlage

zeichnerische Teile der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“

- **Gemeinde Epfenbach**
- **Gemeinde Helmstadt-Bargen**
 - Ortsteil Helmstadt
 - Ortsteil Bargen
- **Stadt Neckarbischofsheim**
 - Stadt Neckarbischofsheim
 - Ortsteil und Untergimpfern
- **Gemeinde Neidenstein**
- **Gemeinde Reichartshausen**
- **Stadt Waibstadt**

In dem Ortsteil Helmhof der Stadt Neckarbischofsheim, dem Ortsteil Flinsbach der Gemeinde Helmstadt-Bargen, sowie dem Ortsteil Daisbach der Stadt Waibstadt werden im Zuge der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ keine Neuausweisungen vorgenommen.

Die entsprechenden Kartenausschnitte sind damit nicht Inhalt des Verfahrens.