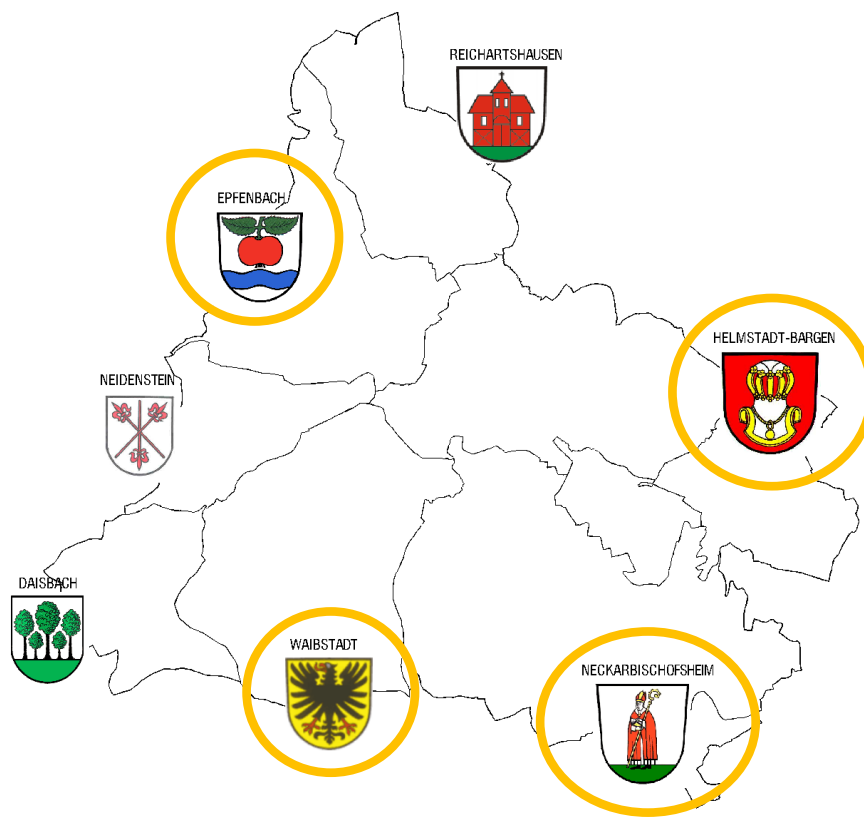


# Flächennutzungsplan

für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

## 8. Teilfortschreibung Begründung



Aufgestellt :

Sinsheim / Waibstadt, 12.12.2019 / 30.07.2020 / 29.07.2021 / 13.01.2022 – GI/Ru



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Verfahren</b>	3-4
<b>Rechtsgrundlagen</b>	5-6
<b>A Einführung</b>	
A1. Anlass und Umfang der „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“	7-8
<b>B Planungsvorgaben</b>	9-10
<b>C Geplante Ausweisungen</b>	<b>11-12</b>
<u>Gemeinde Epfenbach</u>	
C.1. Ausweisung einer gemischten Baufläche entlang der „Eschelbronner Straße“ (Gewann „Krautgärten“) – <b>Blatt A1</b>	13-15
C.9. Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Gassenrain“ – <b>Blatt A2</b>	16-18
C.9. Reduzierung der Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ <b>Blatt A3</b>	<b>19-20</b>
<u>Gemeinde Helmstadt-Bargen</u>	
C.2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ – Nicht mehr Bestandteil des FNP	
C.3. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ – <b>Blatt B1</b>	21-24
C.4. Sonderbaufläche „Pferdehaltung“ – <b>Blatt B2</b>	25-26
C.5. Sonderbaufläche „Koi-Handel – Flächen für den Garten- und Landschaftsbau“, Ortsteil Flinsbach – <b>Blatt B3</b>	27-28
C.6. Ausweisung einer „gemischte Baufläche“ Ortsteil Bargen – <b>Blatt B4</b>	29-30
<u>Stadt Neckarbischofsheim</u>	
C.7. Erweiterung der „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ sowie Arrondierung einer Wohnbaufläche – <b>Blatt C</b>	31-32
<u>Stadt Waibstadt</u>	
C.8. Sonderbaufläche „Temporäres Wohnen“ im Gewann „Oberes Lohhaus“ – <b>Blatt D</b>	33-36
<b>D Allgemeine Hinweise zur Entwässerung der in die Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung aufgenommenen Bauflächen</b>	<b>37</b>
<b>E Belange des Landschafts- und Naturschutzes</b>	<b>38-39</b>
Anlagen	
▪ Planzeichnungen A1, A2, A3, B1 bis B4, C und D	



## Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 den Aufstellungs-Beschluss für die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt.

Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme besteht in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen und Neckarbischofsheim.

3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 30.07.2020 den Entwurf der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.10.2020 (Amtsblatt des Gemeindeverwaltungsverbandes Nr. 41, 2020) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 01.12.2020 die 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 29.07.2021 beraten und beschlossen, den Entwurf der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der geänderten oder ergänzten Inhalte erneut öffentlich auszulegen.

6. Dieser wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.09.2021 (Amtsblatt des Gemeindeverwaltungsverbandes Nr. 30, 2021) gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt und die von der Änderung / Ergänzung betroffenen Träger um ihre Stellungnahme gebeten.

Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



7. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 13.01.2022 beraten und den Entwurf der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

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

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender \_\_\_\_\_

8. Die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 10.06.2022 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
9. Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender \_\_\_\_\_



## Rechtsgrundlagen

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

## 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“  
2der 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 „**2. Allgemeine Fortschreibung** des Flächennutzungsplanes“ wurde durch die Verbandsversammlung am 12.12.2019 zum Beschluss erhoben, und durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit dem Schreiben vom 05.05.2021 genehmigt. Sie ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.05.2021 in Kraft getreten.

#### **7. Teilfortschreibung**

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Fußball-/Golfanlage“

Das Verfahren wurde durch den Gemeindeverwaltungsverband eingeleitet, jedoch nicht zum Abschluss gebracht.



## **A Einführung**

### **A1. Anlass und Umfang der „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“**

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat am 12.12.2019 mit der Beschlussfassung der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ ein über einen längeren Zeitraum geführtes und durch intensive Diskussionen geprägtes Verfahren zum Abschluss gebracht.

Die „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ bezieht sich nunmehr auf einzelne Ausweisungen in den Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen sowie in den Städten Neckarbischofsheim und Waibstadt, die, trotz eines aktuellen Bedarfes bzw. hoher Aktualität, zur Vermeidung einer Wiederholung einzelner Verfahrensschritte nicht mehr in den oben genannten Flächennutzungsplan-Entwurf eingebracht werden konnten.

Die „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ beinhaltet die Darstellung folgender geplanter Neuausweisungen :

#### Gemeinde Epfenbach

- Ausweisung einer gemischten Baufläche entlang der „Eschelbronner Straße“
- Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann „Gassenrain“
- Reduzierung der Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“

#### Gemeinde Helmstadt-Bargen

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“
- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Pferdehaltung“
- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Koi-Handel – Flächen für den Garten- und Landschaftsbau“ im Ortsteil Flinsbach
- Ausweisung einer „gemischte Baufläche“ im Ortsteil Bargen

#### Stadt Neckarbischofsheim

- Erweiterung der „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ sowie Arrondierung einer Wohnbaufläche

#### Stadt Waibstadt

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Temporäres Wohnen“ im Gewann „Unteres Lohhaus“



Bei den oben aufgeführten Gebietsausweisungen handelt sich überwiegend um „Sonderbauflächen“ bzw. um kleinere Gebietsarrondierungen, die keine nennenswerten Auswirkungen auf den letztmalig im Jahr 2019 ermittelten, aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen im Verbandsgebiet haben.

**Der Entwurf der „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt besteht aus :**

- den teilcolorierten zeichnerischen Teilen im M. 1:2500,  
mit einer farbigen Darstellung der neu in den Entwurf aufgenommenen Planungsflächen
- der Begründung
- dem Umweltbericht und dem landschaftsplanerischen Beitrag,  
als gesonderter Teil der Begründung

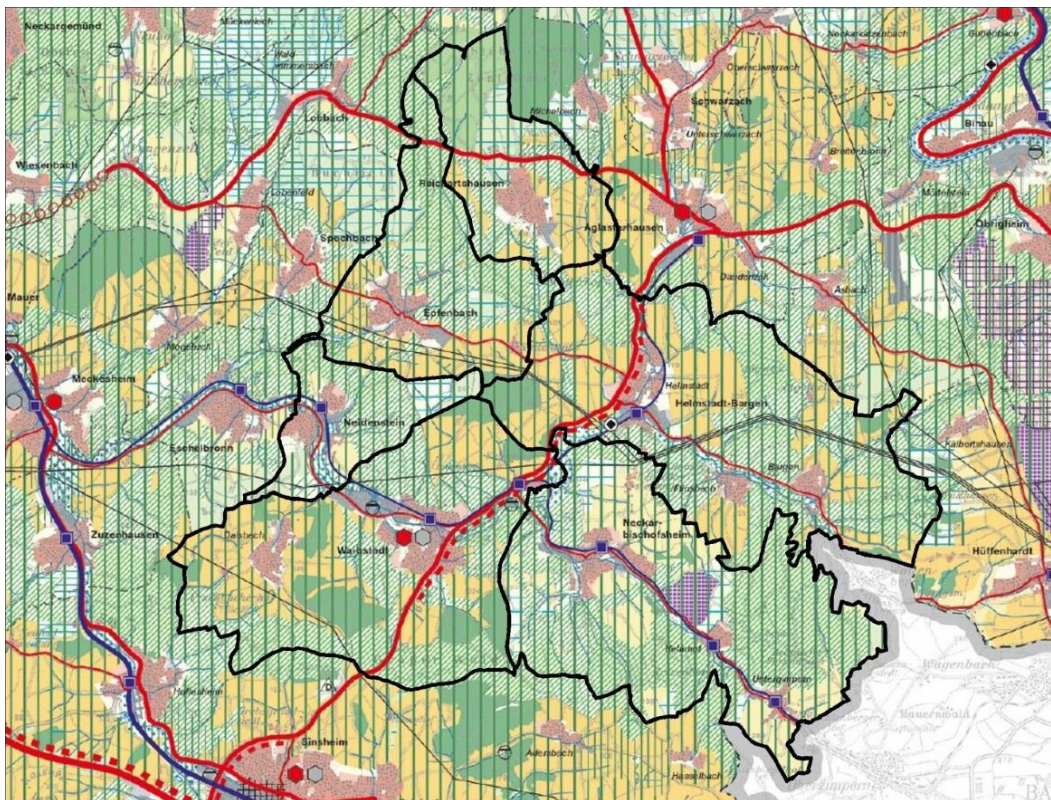




## B Planungsvorgaben

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt unterliegt den gesetzlich vorgegebenen Planungs-Hierarchien. Laut Baugesetzbuch sind die Inhalte des „Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg“ sowie die des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ zu berücksichtigen.

Eine wesentliche Grundlage für die nunmehr in die Ausweisung gebrachten Tekturpunkte sind somit die Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ aus dem Jahr 2014.



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

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar“ weist für die Flächen im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt „Regionale Grünzüge“ aus, die sich jeweils sehr eng an die derzeitige Siedlungsråder 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 nachfolgende Beschreibung der vorgenommenen Einzelausweisungen geht detailliert auf die Inhalte der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ ein.



## C Geplante Ausweisungen

### Gemeinde Epfenbach

Die Gemeinde Epfenbach hat sich hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung seit Jahrzehnten auf die Nachverdichtung beschränkt mit der Zielsetzung, unterstützt durch das Land Baden-Württemberg, zahlreiche innerörtliche Sanierungs-Maßnahmen zur Umnutzung und Reaktivierung vorhandener Bausubstanz zu ermöglichen.

Nachdem diese Potentiale nunmehr weitestgehend erschöpft sind, beabsichtigt sie, an einem zentralen Standort das Gebiet „Betheläcker“ zu erschließen und, gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, um eine Fläche in einer Größe von ca. 0,7 ha zu erweitern (siehe Gebiets-Beschreibung C9 dieser Begründung).

Im Gegenzug wird die im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ in einer annähernd gleichen Größe (0,65 ha) reduziert.

Darüber hinaus soll, ebenfalls in Sinne der Nachverdichtung, eine bisher nicht in Anspruch genommene Fläche an der „Eschelbronner Straße“ im Sinne eines „Baulückenschluss“ für eine gemischte Nutzung in Anspruch genommen werden.

Mit diesen beiden Ausweisungen soll der Bevölkerung kurzfristig ein dem aktuellen Bedarf entsprechendes Bauplatz-Angebot zur Verfügung gestellt und damit die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Planungsfläche „Innerer Frohnberg“ zeitlich zurückgestellt werden.

Die in der 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ auf der Grundlage des Berechnungsmodells des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erarbeitete Bedarfsprognose kommt für die Gemeinde Epfenbach rein rechnerisch zu dem Ergebnis, dass aufgrund eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs für die Gemeinde Epfenbach kein Bedarf an der Ausweisung neuer Wohn- bzw. gemischten Bauflächen besteht. **Dieser rechnerische Ansatz widerspricht der vor Ort feststellbaren Nachfrage und dem Ergebnis des aktuellen Berechnungsansatzes des Regionalverbandes der Metropol Region Rhein-Neckar.**

Gemäß dem Entwurf der Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Gemeinde Epfenbach eine Kommune, deren Wohnbauflächen-Entwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung orientierten muss.

Demnach kann für die Gemeinde Epfenbach, ermittelt aus dem aktuellen Bevölkerungsstand, für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre mit folgendem Bedarf gerechnet werden :

<b>Epfenbach</b>	$\frac{2.429 \text{ EW} \times 0,008 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 20 \text{ WE/ha} \times 5}$	<b>= 1,46 ha</b>
------------------	--	------------------



In dem Ende 2019 zum Beschluss erhobenen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt ist für die Gemeinde Epfenbach noch ein Wohnbauflächen-Potential in einer Größe von 5,81 ha dargestellt.

Dieser Überhang wird mit Hinweis auf die oben abgegebene Begründung damit noch um 1,63 ha – 0,65 ha (Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“) = 0,98 ha erhöht und muss dazu führen, dass die im Flächennutzungsplan noch dargestellte und im Zuge der Fortschreibung reduzierte Planungsfläche „Innerer Frohnberg“ zeitlich weit zurückgestellt werden kann.

Für die Gemeinde Epfenbach werden folgende Ausweisungen in die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen :



<b>C.1. Ausweisung einer gemischten Baufläche entlang der „Eschelbronner Straße“</b>  (Gewinn „Krautgärten“)	<b>Größe :</b> ca. 0,93 ha  <b>Blatt A1</b>
--	--

**Kurzbeschreibung**

Die ausgewiesene „Sonderbaufläche“ liegt südlich der „Eschelbronner Straße“, zwischen dem Feuerwehrgerätehaus und dem im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen „Gewerbepark Eschelbronner Straße“.

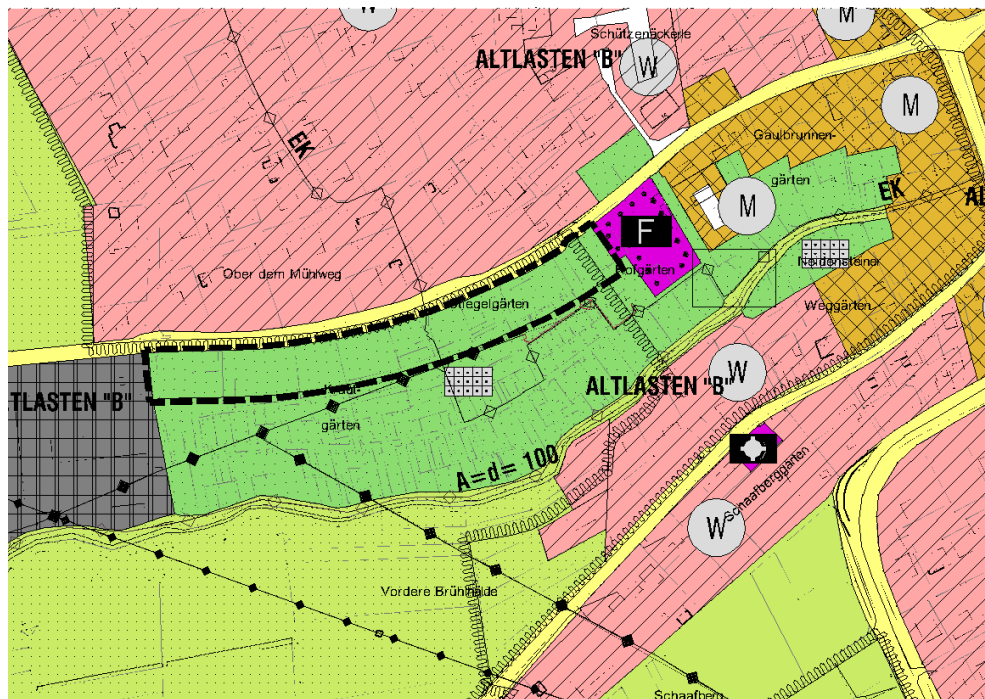
Die Ausweisung stellt somit entlang dieser Hauptzufahrtsstraße einen „Lückenschluss“ dar. Mit der Ausweisung soll einerseits der Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, aber auch der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden.

Entstehen soll eine den Straßenraum räumlich begrenzende Bebauung. Sie soll dazu beitragen, dass sich die Fahrgeschwindigkeit in diesem Abschnitt der „Eschelbronner Straße“ deutlich reduziert.

Zukünftige Wohngebäude sind dem Straßenverkehrslärm der K 4279 ausgesetzt. Im Zuge der weiterführenden Planung ist ein Nachweis zu erbringen, ob im verbindlichen Planungsrecht bei einer Wohnnutzung passive Lärmschutz-Maßnahmen festzusetzen sind.

**Derzeitiges Planungsrecht**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die überplante Fläche derzeit als „private Grünflächen, Dauerkleingärten“ aus. Sie ist Bestandteil eines in die Ortsmitte hineinführenden, durchgängigen Grünzuges, welcher letztendlich in seiner Wertigkeit, insbesondere für die Ökologie und das Kleinklima, in vollem Umfang erhalten bleibt.







### Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche steht **nicht** im Widerspruch zu den Inhalten in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes. Südlich des „Schwarzbach“ sind hier ein „Regionaler Grünzug“ sowie „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen.

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes kann somit als aus den Vorgaben des Regionalplanes entwickelt angesehen werden.

### Erschließung

Die Erschließung der als „gemischte Bauflächen“ zu bildende Grundstücke erfolgt unmittelbar von der „Eschelbronner Straße“, welche als K 4279 eine Klassifizierung aufweist.

Die Bauflächen liegen innerhalb der geschlossenen Ortslage.

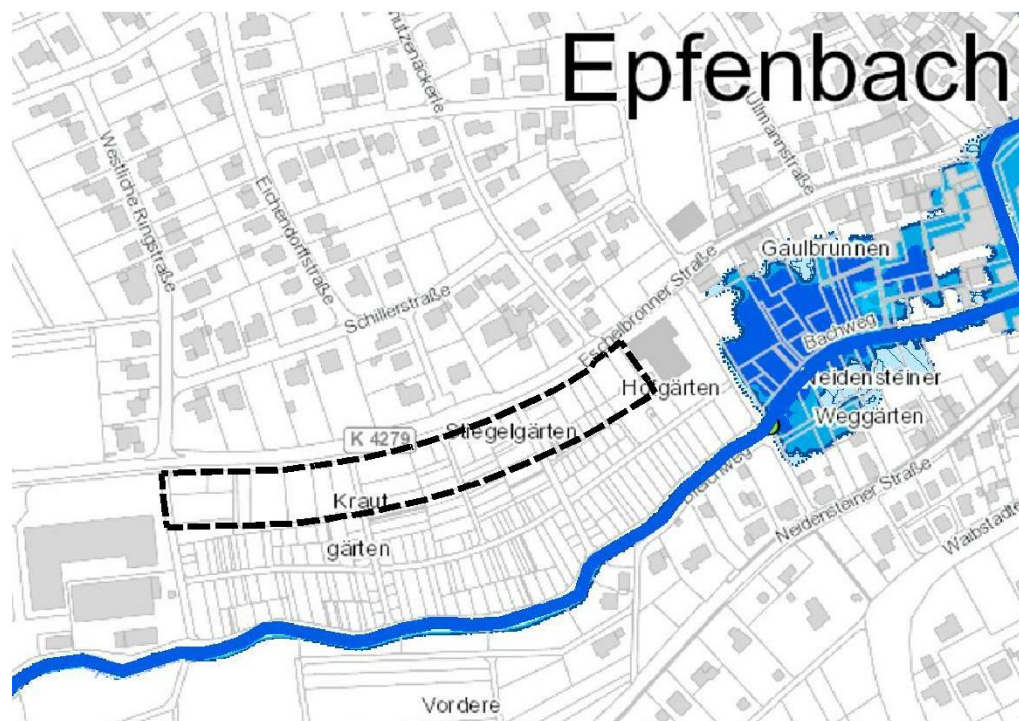
Durch die weiterführende Planung ist sicherzustellen, dass der Sicherheitsraum neben der Kreisstraße eingehalten wird. Bei ggf. neu geplanten Zufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind mögliche Immissionskonflikte zwischen der hier zukünftig zulässigen Nutzung und dem Verkehrslärm zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Vorfluter ist eine Entwässerung im Trenn- bzw. modifizierten Mischsystem vorgesehen.

### Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die ausgewiesene Fläche liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte außerhalb des von einem „HQ<sub>50</sub>“ - / „HQ<sub>100</sub>“-Ereignis betroffenen Bereiches.





### **Belange des Grundwasserschutzes**

Die in die Planung aufgenommene Fläche liegt in den Zonen IIIA und IIIB im Wasserschutzgebiet „Hetzenlochquelle Eschelbronn“, WSG-Nr. 226.013.

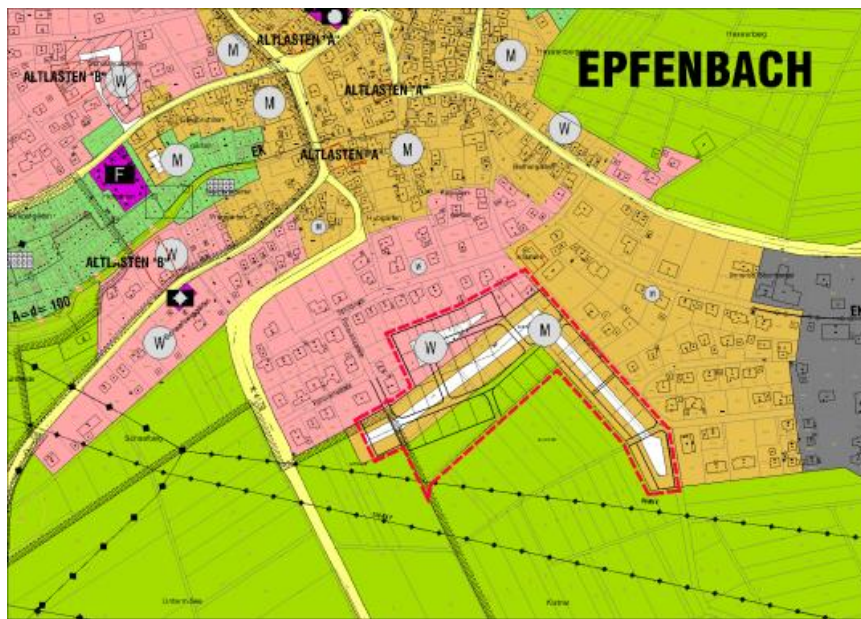
Die rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.



<b>C.9. Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewinn „Gassenrain“</b>	<b>Größe der Gebietserweiterung : ca. 0,70 ha</b>  <b>Blatt A2</b>
---	--

<b>Kurzbeschreibung</b>
<p>Der Geltungsbereich des geplanten und bereits überwiegend im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebietes „Betheläcker“ liegt im Süden des Siedlungsbereiches von Epfenbach.</p> <p>Für den gewählten Standort sprechen u. a. die Nähe zur Ortsmitte und die damit verbundenen kurzen und damit auch fußläufig zu bewältigenden Wege zu den hier neu entstandenen Versorgungsinfrastruktur-Einrichtungen.</p> <p>Mit diesem Hintergrund hat die Gemeinde Epfenbach sich für eine kurzfristige Inanspruchnahme dieser Fläche und damit für eine bedarfsgerechte Realisierung dieses Plangebietes entschieden.</p> <p>Die in die Abgrenzung einbezogenen Flächen werden derzeit im Wesentlichen als Ackerland bzw. als Grünland genutzt. Sie sind teilweise mit Streuobstbäumen bestanden.</p> <p>Die überplante Fläche steigt von Nord-Osten in Richtung Süd-Wesen, d. h. vom „Bethelweg“ bis zur „Panoramastraße“ um ca. 22 Höhenmeter an.</p> <p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Bereich des „Bethelweg“ eine geplante Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche aus.</p> <p>Auf der Grundlage eines parallel zu diesem Verfahren ausgearbeiteten Bebauungsplanes sollen an diesem Standort nunmehr die dringend benötigten Bauflächen für ein nicht störendes Gewerbe, aber auch für die nach Wohnbauflächen nachfragende Bevölkerung entwickelt werden.</p> <p>Damit kann auf der Fläche zwischen der „Panoramastraße“ und dem „Bethelweg“ ein Baugebiet mit einer Gesamtgröße von 3,25 ha entstehen. Der Anteil des Wohngebietes weist hiervon eine Fläche von 2,34 ha auf. Sie beinhaltet eine Teilfläche in einer Größe von 1,00 ha, welche im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen war. <b>Gegenüber den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplanes wird die Gesamtausweisung damit um eine Größe von ca. 0,70 ha erweitert.</b></p> <p>Die über die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes hinausgehende Ausdehnung der Baufläche wird primär begründet mit dem für das Plangebiet entwickelten Erschließungs-Konzept. Durch die geplante Erweiterung wird die Anlage eines Erschließungsringes ermöglicht. Dieser kann sowohl an die „Panoramastraße“, als auch an den „Bethelweg“ angebunden werden. Auf die Anlage von Stichstraßen und eine damit ansonsten erforderlich werdende flächenintensive Wendemöglichkeit kann somit verzichtet werden.</p>
<b>Derzeitiges Planungsrecht</b>
<p>Die Ausweisung „C9.“ stellt eine Modifizierung der bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ bzw. „gemischte Baufläche“ dargestellten Entwicklungspotentiale dar.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung dokumentiert den Inhalt des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Sie ist überlagert mit der Abgrenzung der nunmehr geplanten Gebietserweiterung.</p> <p>Einen Teilbereich der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche soll somit zukünftig als „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Demgegenüber bleibt die entlang des „Bethelweg“ ausgewiesene „gemischte Baufläche“ in ihrer Ausformung uneingeschränkt erhalten.</p>





**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan  
 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

**Regionalplanerische Belange**

Die über die derzeitige Ausweisung des Flächennutzungsplanes hinausgehende Erweiterung des geplanten Wohngebietes befindet sich am Rande eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“ bzw. eines „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“.

Die ablesbare geringfügige Überschreitung liegt im maßstabsbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraum.

Mit diesem Hintergrund kann festgestellt werden, dass die Belange der Regionalplanung von der geplanten Ausweisung nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes hier der Siedlungsbereich von Epfenbach als „abschließend ausgeformt“ anzusehen ist.





### **Erschließung**

Das Plangebiet stellt eine Verbindung zwischen der „Panoramastraße“ und dem „Bethelweg“ dar. Zur Vermeidung eines zu starken Durchgangsverkehrs wird eine Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes als verkehrsberuhigt anzulegender Wohnweg vorgeschlagen.

### **Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die in den Flächennutzungsplan aufgenommene Fläche liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Sie liegt in einer ausgewiesenen Kernfläche eines landesweiten Biotopverbundes.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der bestehenden Topographie besitzt das Plangebiet gemäß der Darstellung des Umweltberichtes eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut „Landschaftsbild“. Auf diesen Belang muss daher in der weiterführenden Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausformulierung zulässiger Gebäudehöhen, Rücksicht genommen werden.

Aufgrund der erforderlichen Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ ist im Falle einer Realisierung des Plangebietes ein hoher Kompensationsbedarf zu erwarten. Durch verbindliche Festsetzungen in der weiterführenden Planung sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild durch Eingrünungs- und Durchgrünungs-Maßnahmen zu minimieren.

### **Belange des Grundwasserschutzes**

Die Planungsfläche liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Hetzenlochquelle Eschelbronn“, WSG-Nr. 226.013.

Die Inhalte der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind in der konkretisierenden Bauleitplanung zu beachten.



**C.9. Reduzierung der Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“**

**Größe  
der Reduzierung :  
ca. 0,65 ha**

**Blatt A3**

**Derzeitiges Planungsrecht und Kurzbeschreibung**

In der „1. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt“ wurde auf der Gemarkung der Gemeinde Epfenbach im Jahr 2001 die geplante Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 7,9 ha dargestellt.

Aufgrund umfangreicher Voruntersuchungen wurde auf dieser Grundlage für einen 1. Bauabschnitt in den Jahren 2000/2001 der Bebauungsplan „Innerer Frohnberg“ aufgestellt. Dieser wurde mit Schreiben vom 14.08.2001 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt. Unmittelbar im Anschluss hieran erfolgte die Erschließung und Aufsiedlung dieser Fläche. Sie ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Die Bauabschnitte 2 und 3 stellten bisher das einzige, im Flächennutzungsplan noch dargestellte Siedlungspotential für eine Wohnbebauung in der Gemeinde Epfenbach dar. Innerörtliche Arrondierungen und die Reaktivierung brach gefallener oder nur noch untergeordnet genutzter Flächen führten dazu, dass diese im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsflächen bisher nicht in Anspruch genommen werden mussten.

Die Darstellung und Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Gassenrain“ sowie der gemischten Baufläche „Eschelbronner Straße“ im Entwurf der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht, dass die Gemeinde Epfenbach die Erschließung bzw. Realisierung kleinerer Bauflächen in der Nähe der Ortsmitte priorisiert.

Mit diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planungsprozesses die Entscheidung getroffen, im Gegenzug zur geplanten Darstellung der Wohnbaufläche „Gassenrain“ die Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ in einer annähernd gleichen Größe zu reduzieren.





### **Regionalplanerische Belange**

Die Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ aufgrund der seit langem hier bestehenden Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Siedlungserweiterungsfläche“ dargestellt.

### **Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Mit der vorgesehenen Reduzierung der Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ wird, auch unter Berücksichtigung der Topografie und damit der Fernwirkung, die Teilfläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen, welche am weitesten in die freie Landschaft hineinragt.

Diese Reduzierung der Flächenausweisung hat damit auf alle zu berücksichtigenden Schutzgüter positive Auswirkungen.

Mit der Aufnahme dieses Tekturpunktes in die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes reduziert sich die mögliche Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen im Außenbereich und die damit in Verbindung stehenden unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“, aber auch „Klima“ sowie „Pflanzen und Tiere“.

**Aufgrund dieser ausschließlich positiven Auswirkungen der geplanten Rückführung einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“, wird auf eine Darstellung und Wertung dieses Tekturpunktes im Umweltbericht und im landschaftsplanerischen Beitrag dieser 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes verzichtet.**



**C.3. Sonderbaufläche „Photovoltaik“**

**Größe :**  
**ca. 1,49 ha**

**Blatt B1**

**Kurzbeschreibung**

Die geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ liegt in Verlängerung des Gewerbegebietes „Anspann“ und schließt süd-westlich an das hier vorhandene Umspannwerk an.

Die süd-östliche Abgrenzung bildet die S-Bahn-Trasse Meckesheim – Aglasterhausen.

Ziel und Zweck der Ausweisung ist es, unmittelbar entlang der Bahntrasse eine Fläche für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zur Verfügung zu stellen.

Die hierfür vorgesehene Fläche liegt in einem Abstandskorridor von ca. 90,00 m zu einem Schienenweg. Sie fällt damit in die Vorgaben des § 32 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 des erneuerbaren Energien-Gesetzes (EEG).

Die Fläche wird von einer 110-kV-Freileitung überspannt. Innerhalb des Schutzstreifens sind eine Unterbauung sowie die Aufstellung von Photovoltaik-Elementen nicht möglich.

Unter Berücksichtigung dieser bestehenden Restriktion kann an diesem Standort eine Photovoltaik-Freianlage in einer Gesamtgröße von ca. 1,00 ha errichtet werden.

Mit der Ausweisung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ möchte die Gemeinde Helmstadt-Bargen und der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt im Sinne der in Deutschland beschlossenen Energiewende den Anteil von erneuerbaren Energien an der Stromversorgung erhöhen.

Auf die auf der Gemarkung Helmstadt bereits bestehende Photovoltaik-Anlage im Gewann „Rohrbuckel“ wird verwiesen.

Die Erschließung der geplanten Sonderbaufläche erfolgt über den vorhandenen „Talweg“, welcher in seinem derzeitigen Zustand hierfür ausreichend dimensioniert ist.

Die Maßnahme wird keinen zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen und damit die Einmündung der „Talstraße“ in die „Bahnhofstraße“ nicht beeinträchtigen.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ hat auf das angrenzende Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen.

Es ist vorgesehen, die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module mit einer artenreichen Wieseneinsaat einzusäen und durch eine Beweidung mit Schafen extensiv zu pflegen. Vertiefende Details werden den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu entnehmen sein, der parallel bzw. im Nachgang zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Helmstadt-Bargen aufgestellt wird.

**Derzeitiges Planungsrecht**

Die ausgewiesene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.







### **Belange der Raumordnung und der Landesplanung**

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ liegt die Fläche innerhalb eines „Regionaler Grünzug“. Damit können an diesem Standort nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktion des „Regionaler Grünzug“ nicht beeinträchtigen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass im vorliegenden Fall diese Voraussetzung als „gegeben“ angesehen werden kann. Begründet wird dies mit dem Umstand, dass die Solar-Module auf einer begrünten Fläche lediglich aufgeständert werden, die Fläche zu Pflegezwecken beweidet und die Nutzung lediglich „auf Zeit“ angestrebt wird.

Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des „Regionaler Grünzug“ ist aufgrund der beabsichtigten Art der Nutzung weiterhin gewährleistet.

Darüber hinaus liegt die geplante Sonderbaufläche in einem Bereich, der in der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplanes als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgelegt ist. Untersuchungen hinsichtlich möglicher alternativer Standorte haben im Zuge des Planungsprozesses stattgefunden. Zusammenfassend musste die Feststellung getroffen werden, dass für die Erzeugung von Strom durch Sonnenenergie auf den Flächen der Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt derzeit keine geeigneteren Flächen zur Verfügung stehen, welche keinen regionalplanerischen Restriktionen unterliegen und gleichzeitig der zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellen Rechtsgrundlage entsprechen.

Die Fläche schließt unmittelbar an ein derzeit durch die Netze BW GmbH Baden-Württemberg genutztes Grundstück an. Die durch diese Anlage sowie die angrenzende Bahntrasse gegebene Vorbelastung dieses Bereiches spricht für eine temporäre Inanspruchnahme der abgegrenzten Fläche zur Erzeugung von Strom aus einer regenerativen Energiequelle.

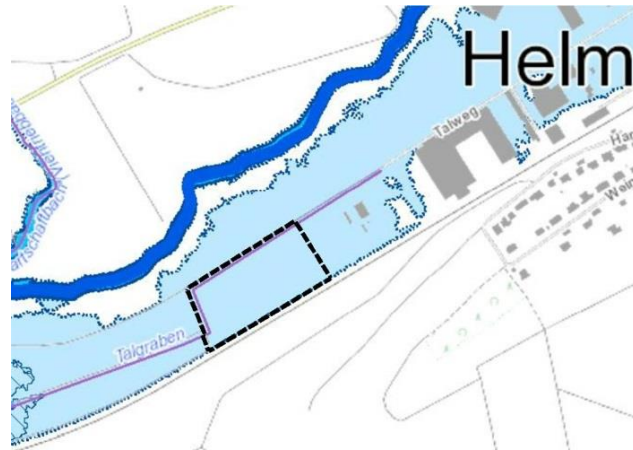


**Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**



### Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die geplante Ausweisung befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg in einem Überschwemmungsgebiet „HQ<sub>extrem</sub>“.



Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

- Nach § 78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen sind.
- Da das Plangebiet bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet werden kann, müssen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.

### Belange des Grundwasserschutzes

Die dargestellte Sonderbaufläche liegt innerhalb der Zone IIIA des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“, WSG-Nr. 226.208.

Die Inhalte der Wasserschutzgebietsverordnung sind in der konkreten Bebauungsplanung zu beachten.



### **Bewertung der Belange von Natur und Landschaft**

Die Nutzung der Fläche zur Aufständerung von Photovoltaik-Elementen stellt eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Umfeld der Fläche durch die unmittelbar angrenzenden technischen Anlagen der Deutschen Bahn sowie der Netze BW GmbH vorbelastet ist.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Minimierungs-Maßnahmen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ formuliert. Durch eine artenreiche Ansaat und extensive Pflege der Flächen werden für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten. Im weiteren Planungsprozess werden in einem Umweltbericht vertiefende Aussagen hierzu getroffen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich durch die geplante Photovoltaik-Anlage keine negativen Auswirkungen auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden „Jägergraben“ ergeben werden. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer zweiter Ordnung. Bei der weiterführenden Planung sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Die auszugestaltenden Gewässerrandstreifen müssen innerorts eine Breite von 5,0 m, außerorts eine Breite von 10,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, aufweisen.

### **Belange der Landwirtschaft**

Bei der dargestellten Gebietskulisse handelt es sich um eine „Vorrangflur I“. Das Anliegen der Landwirtschaft, an diesem Standort weiterhin eine ökonomische Landbewirtschaftung zu ermöglichen, wurde in die Abwägung dieser Ausweisung einbezogen.

### **Belange der bestehenden 110-kV-Freileitung**

Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 20,00 m rechts und links der Hochspannungsfreileitungssachse sind dem Versorgungsunternehmen bzw. dem Netzbetreiber zur Bestätigung vorzulegen. Im gesamten Bereich der Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial o. ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der Hochspannungsleitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen (z. B. Wald) sind unterschiedlich bemessen, dürften im vorliegenden Fall jedoch bei der für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage vorgesehenen Fläche als „unproblematisch“ einzustufen sein. Grundlage für die Mindestabstände ist die DIN EN 50341.





**C.4. Sonderbaufläche „Pferdehaltung“**

**Größe :**  
**ca. 0,30 ha**

**Blatt B2**

**Kurzbeschreibung**

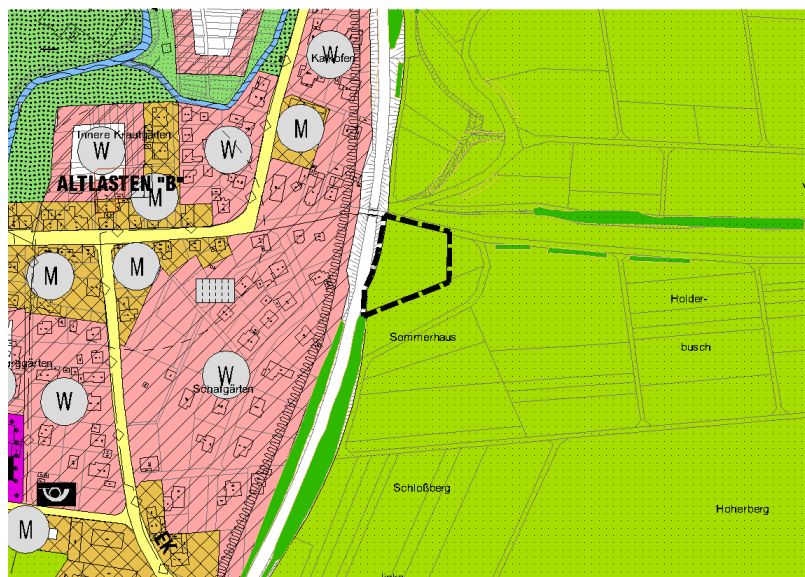
Östlich der den Siedlungsrand von Helmstadt begrenzenden Bahntrasse befinden sich Unterstände und sonstige bauliche Anlagen für eine Pferdehaltung.

Es ist beabsichtigt, in enger Abstimmung zwischen dem Amt für Landwirtschaft und Naturschutz des Rhein-Neckar-Kreises, der Gemeinde Helmstadt-Bargen und dem Grundstücksbesitzer, für diese Fläche planungsrechtliche Vorgaben zu formulieren, die einerseits den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes und gleichzeitig denen der Pferdehaltung gerecht werden.

Geplant ist die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“, um hierdurch die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. In diesem sollen verbindliche Festsetzungen und damit auch Grenzen für eine zukünftige Nutzung des Areals formuliert werden.

**Derzeitiges Planungsrecht**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die dargestellte Sonderbaufläche bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.



Hier war bis zum Jahr 2001 die Darstellung einer „geplante Wohnbaufläche“ Inhalt des Flächennutzungsplanes. Dieses Vorhaben wurde, nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, in das Gewann „Vier Morgen“ verlegt und im Zuge der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ zwischenzeitlich wieder aufgegeben.

Es ist nunmehr beabsichtigt, den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich abzudecken.



### Regionalplanerische Belange

Die Fläche weist in der Raumnutzungskarte des „Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ **keine** der Planung entgegenstehenden Restriktionen auf.



### Belange des Landschaft- und Naturschutzes

Die geplante Darstellung liegt in einer Kernfläche innerhalb eines Biotopverbundes mittleren Standortes.

Die Ausweisung sowie der vor Ort vorhandene bauliche Bestand stellen einen Eingriff, primär in die Schutzgüter „Landschaftsbild“ sowie „Boden“, dar.

Es ist das Bestreben des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt sowie der Gemeinde Helmstadt-Bargen, mit der Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan die Voraussetzung dafür zu schaffen, in einer weiterführenden Planung auf die Zukunft hin ausgerichtete Vorgaben zu formulieren, um hierdurch Verbesserungen im Sinne der Schutzgüter „Boden“, „Landschaftsbild“, aber auch „Pflanzen und Tiere“ zu schaffen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist es beabsichtigt, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festzusetzen.

Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren baulichen Veränderungen vorgenommen werden, kann, gemäß dem landschaftsplanerischen Beitrag, unter Beachtung der nachfolgend formulierten Voraussetzungen, die Ausweisung als „vertretbar“ angesehen werden.

Dieses sind :

- Erhalt der Streuobstwiese
- keine Errichtung weiterer Gebäude
- Durchführung weiterer Ein- und Durchgrünungs-Maßnahmen
- ein hoher Ausgleich ist vorzunehmen, vor allem beim Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“



**C.5. Sonderbaufläche „Koi-Handel – Flächen für den Garten- und Landschaftsbau“  
Ortsteil Flinsbach**

**Größe :**  
**ca. 0,34 ha +**  
**ca. 0,28 ha =**  
**ca. 0,61 ha**

**Blatt B3**

**Kurzbeschreibung**

Die geplante „Sonderbaufläche“ liegt am süd-östlichen Siedlungsrand von Flinsbach. Sie grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbaufläche „Buschwingert-Kalkofen“ an.

Auf dem Flurstück Nr. 1918 der Gemarkung Flinsbach befinden sich Gewächshäuser, welche als privilegierte Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt wurden. Sie dienten über lange Zeit der Orchideenzucht.

Nach weiteren, in der Vergangenheit vorgenommenen Nutzungsänderungen soll für diese unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand angrenzende Fläche nunmehr ein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Er soll zukünftig hier die zulässigen Nutzungen, abgeleitet aus dem baulichen Bestand, verbindlich benennen und diese damit planungsrechtlich sichern.

Durch die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ soll in den vorhandenen Gewächshäusern die Haltung und der Handel von Koi und Stören, einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenräume zugelassen werden.

Darüber hinaus sollen auf den ausgewiesenen Flächen zukünftig bauliche Anlagen, die für den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaus erforderlich sind, ermöglicht werden.

Südlich der geplanten „Sonderbaufläche“ wird eine „private Grünfläche“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sie soll einerseits der Eingrünung der ausgewiesenen „Sonderbaufläche“ dienen, andererseits jedoch auch als Fläche für die Anzucht und die Produktion von Baumgehölzen, auch für nicht heimische, exotische Pflanzen, zur Verfügung stehen.

**Derzeitiges Planungsrecht**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die überplante Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

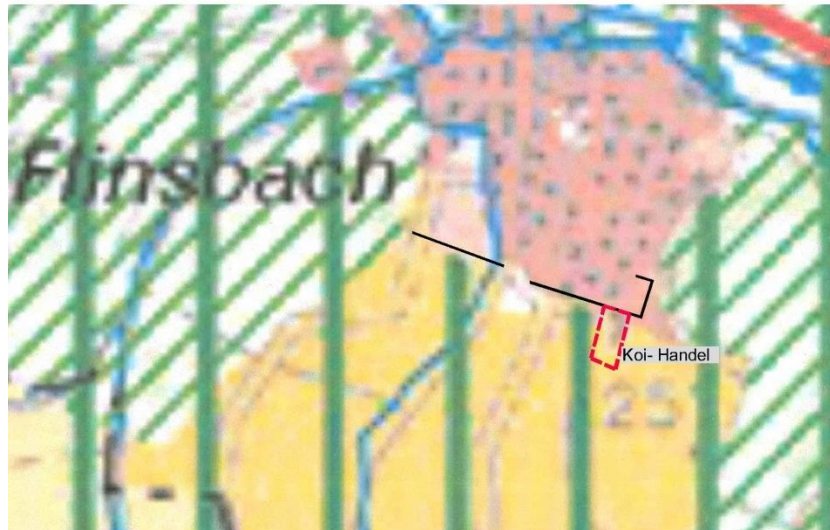




### Regionalplanerische Belange

Gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ liegt die Fläche innerhalb eines ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“.

Aufgrund des Umstandes, dass der überwiegende Teil der in den Flächennutzungsplan aufgenommenen „Sonderbaufläche“ bereits baulich durch das vorhandene Gewächshaus genutzt wird, aber auch aufgrund der geringen Größe der Darstellung, kann die Feststellung getroffen werden, dass das Vorhaben noch als „im Ausformungsspielraum der Raumnutzungskarte enthalten“ angesehen wird und damit **nicht** im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung steht.



### Erschließung

Die Erschließung der geplanten „Sonderbaufläche“ erfolgt über die „Korngasse“, die aufgrund der nur geringen Größe ausreichend dimensioniert ist.

### Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Auf der Ebene des parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfes, hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen zwischenzeitlich einen Umweltbericht, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeiten lassen. Dieser beinhaltet ein Minimierungs- und Ausgleichs-Konzept, welches, eingearbeitet in den Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.

Ein Schwerpunkt der Ausarbeitung liegt in der Eingrünung der geplanten „Sonderbaufläche“. Ziel ist die Einbindung der Baufläche in das Landschaftsbild.

Südlich des Flurstückes Nr. 1018 wurde ein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert, welches in der Örtlichkeit nicht mehr existent ist. Es ist trotz dieser Diskrepanz im weiteren Planungs-Prozess auszugleichen.





**C.6. Ausweisung einer „gemischte Baufläche“  
Ortsteil Barga**

**Größe :  
ca. 0,49 ha**

**Blatt B4**

**Kurzbeschreibung**

Unmittelbar angrenzend an den derzeitigen östlichen Siedlungsrand von Barga befindet sich am „Gaulbachweg“, auf dem Flurstück Nr. 7182, ein aus der Landwirtschaft entstandenes Anwesen, mit Stallungen, Garagen sowie einem Wohnhaus.

Die Flächen dieser Gebäude, die zwischenzeitlich nicht mehr genutzt werden, sowie die gegenüberliegende Seite des genannten Weges, sollen nunmehr einer ergänzenden Bebauung zugeführt werden.

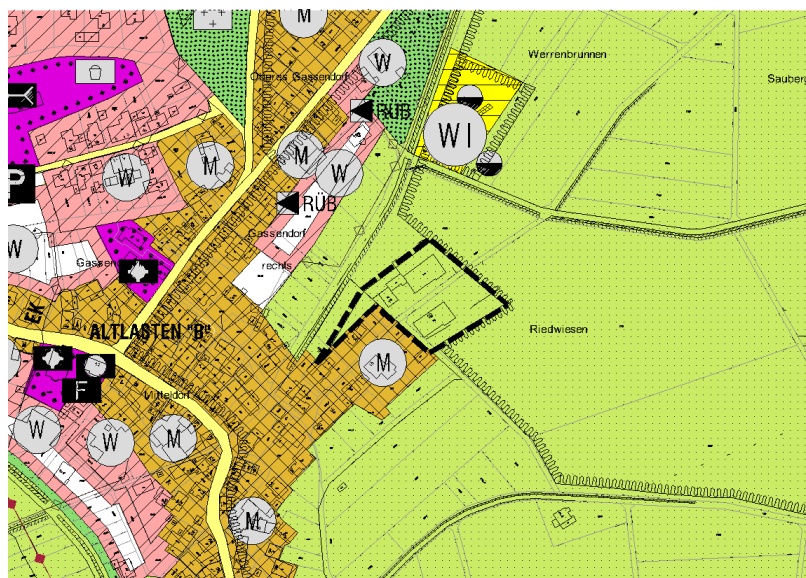
Die Ausweisung als „gemischte Baufläche“ erfolgt mit dem Hintergrund, der landwirtschaftlichen Nutzung noch einen gewissen Raum zu gewähren, aber auch aufgrund des Umstandes, dass die unmittelbar angrenzenden Bauflächen eine gemischte Struktur aufweisen.

Die Ausweisung stellt damit eine aus dem Bestand heraus abgeleitete Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Die Grenze des Plangebietes bildet die Abgrenzung des rechtskräftig ausgewiesenen „Wasserschutzgebiet“.

**Derzeitiges Planungsrecht**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die überplante Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.



**Belange des Grundwasserschutzes**

Die Planungsfläche liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Brunnen Gewann Sauberg“, Helmstadt-Barga, Ortsteil Barga, WSG-Nr. 226.009.

Die Inhalte der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind in der konkretisierenden Bauleitplanung zu beachten.



### Regionalplanerische Belange

Die Fläche liegt unmittelbar am Rand eines in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ sowie einer „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“.

Aufgrund des baulichen Bestandes sowie aufgrund der geringen Größe, kann die abgegrenzte Fläche als „noch im Interpretationsspielraum gelegen“ angesehen werden.

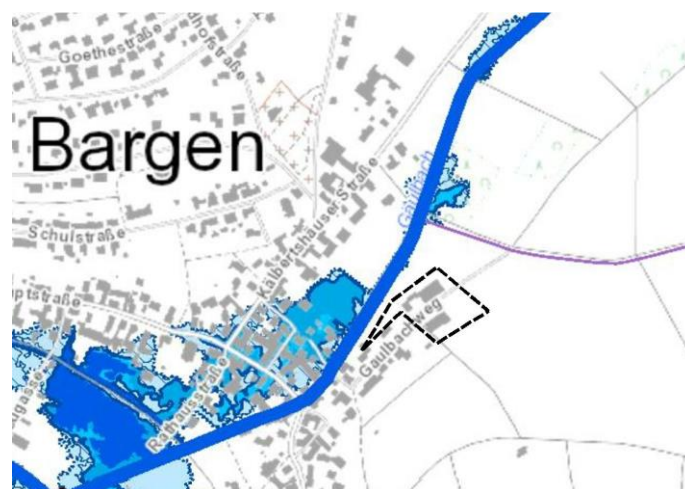


### Erschließung

Die Erschließung der geplanten „gemischte Baufläche“ kann durch einen Teilausbau des „Gaulbachweg“ erfolgen.

### Belange des Hochwasserschutzes

Die geplante „gemischte Baufläche“ liegt außerhalb der bei einem „HQ<sub>50</sub>“- bzw. „HQ<sub>100</sub>“-Ereignisses überfluteten Bereiche.





## Stadt Neckarbischofsheim

<b>C.7. Erweiterung der „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ sowie Arrondierung einer Wohnbaufläche</b>	<b>Größe :</b>  „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ ca. 0,33 ha  Wohnbaufläche ca. 0,07 ha  Blatt C
---	---

### Kurzbeschreibung

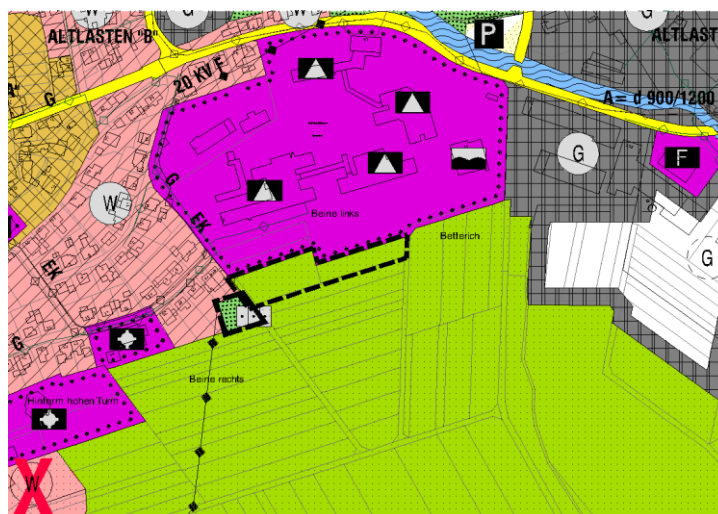
Die Stadt Neckarbischofsheim möchte nach der Ausweisung die planungsrechtliche Option eröffnen, bei einem dringenden Bedarf, südlich der Gebäude des Gymnasiums, einen Schulparkplatz errichten zu können. Dieser sich abzeichnende Bedarf kann alternativ, auf der Grundlage vertiefender Detailprüfungen, ggf. auch auf bereits beanspruchten Flächen abgedeckt werden.

Um für diesen möglichen Standort das erforderliche Planungsrecht zu erhalten, wird in der „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ um eine Fläche von ca. 0,33 ha erweitert.

Darüber hinaus ist es vorgesehen, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Arrondierung des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Hierdurch wird die durchgängige Linie des derzeit südlichen Siedlungsrandes nicht überschritten.

### Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die ergänzend in die Teilfortschreibung aufgenommenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. als „Garten- und Grabeland“ aus.





### **Regionalplanerische Belange**

Aufgrund der geringen Tiefe und Größe der Ausweisung wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung **nicht** im Widerspruch zu den Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ steht.

An den derzeitigen Siedlungsrand grenzen unmittelbar ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ an.

### **Erschließung**

Die Erschließung der ergänzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt über die „Obere Turmstraße“.

### **Belange der Landwirtschaft sowie des Landschafts- und Naturschutzes**

Bei einer Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche geht eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Eine Inanspruchnahme soll somit nur dann erfolgen, wenn diese aufgrund der Parkierungssituation unabweichlich erscheint und Alternativ-Lösungen aus konzeptionellen Gründen ausscheiden.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Biotope und auch kein Biotopverbund.

Von der Planung sind möglicherweise Heckenstrukturen betroffen, die damit auch einen artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf zur Folge haben könnten.

Der landschaftsplanerische Beitrag zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis :

Durch die Umsetzung der Planung werden Böden versiegelt, umgelagert bzw. stark verdichtet.  
Die neu versiegelten Böden verlieren weitgehend ihre Bodenfunktionen.  
Durch das Vorhaben werden, neben einem hochwertigen Gehölzbestand, hauptsächlich Acker- und Wiesenflächen in Anspruch genommen.





## Stadt Waibstadt

### C.8. Sonderbaufläche „Temporäres Wohnen“ im Gewann „Unteres Lohhaus“

Größe :  
ca. 0,23 ha

Blatt D

#### Kurzbeschreibung

Im Gewann „Unteres Lohhaus“ der Stadt Waibstadt befinden sich seit vielen Jahren Container, die Asylbewerbern und sozial schwachen Personen temporär als Wohnraum dienen. Sie sind ohne planungsrechtliche Grundlage entstanden und sollen nunmehr aufgrund des baulich schlechten Zustandes entfernt und, bedingt durch den nach wie vor bestehenden Bedarf, durch eine neue Container-Anlage ersetzt werden.

Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft einer Spiel- und Sportfläche. Sie grenzt im Süd-Westen an eine bestehende „gewerbliche Baufläche“ an. In diesem Gebiet befinden sich u. a. das Feuerwehrgerätehaus der Stadt Waibstadt sowie die Räumlichkeiten des DRK.

Der Standort hat sich für die Sondernutzung in der Praxis aufgrund der bestehenden Struktur des unmittelbaren Umfeldes bewährt.

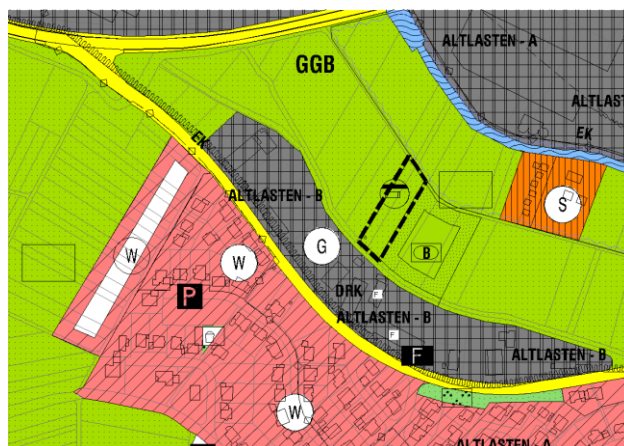
Aus der Lage des Plangebietes ergeben sich keine baurechtlichen Nutzungskonflikte. Der durch einen Erschließungsweg und einen Graben von dem Gewerbegebiet getrennte Bereich lässt eine temporäre Wohnnutzung ohne erhebliche Beeinträchtigungen zu.

Auf die gewählte Bezeichnung der ausgewiesenen „Sonderbaufläche“ wird hingewiesen. Die Fläche soll auch in Zukunft **nicht** zu einem anderslautenden „Wohngebiet“ oder zu einem „Mischgebiet“ entwickelt werden.

Für diese Art der Nutzung stehen auf den Gemarkungen der Stadt Waibstadt geeignetere Standorte nicht zur Verfügung.

#### Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die überplante Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.





### Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Fläche steht, nicht zuletzt auch aufgrund des temporären Charakters der Einrichtung, nicht im Widerspruch zu den in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ dargestellten Zielen.



Sie liegt jedoch in einem Bereich, der in der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar als **Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz** festgelegt ist.

Alternative Standorte stehen für diese im Gewann „Unteres Lohhaus“ seit vielen Jahren vorhandene temporäre Nutzung im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Es ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Ausweisung handelt, die sich von den der §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dies gilt insbesondere für die Dauer der Unterbringung der in Not geratenen Personen, für die im Stadtgebiet derzeit keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen.

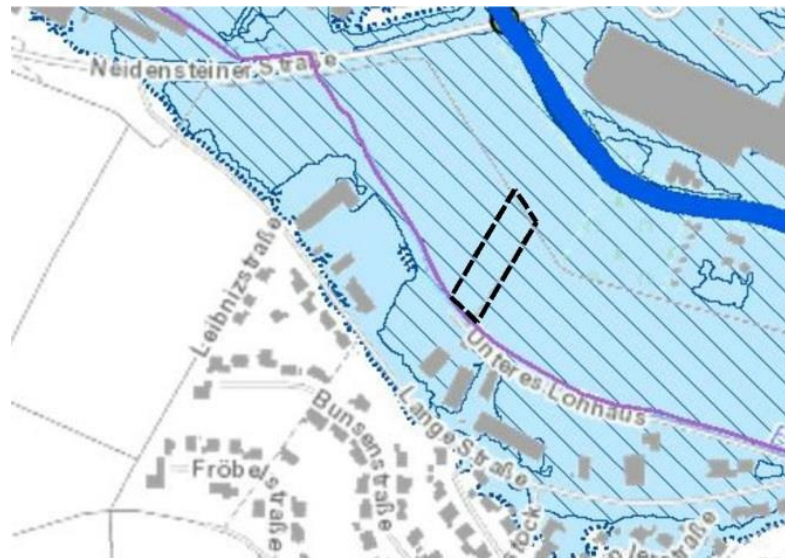
Die Begrifflichkeit „temporäres Wohnen“ beschreibt einerseits die nur kurze Aufenthaltsdauer der hier unterzubringenden Personen, soll aber auch gleichzeitig zum Ausdruck bringen, dass eine Nutzung dieser Fläche mit einem dauerhaft an diesem Standort platzierten Gebäude in hochwertiger Bauweise nicht zulässig sein soll.

Im Umkehrschluss ist somit darauf hinzuweisen, dass ein dauerhaft zu Wohnzwecken zu nutzendes Gebäude für in Not geratene bzw. sozial schwächere Einwohner an diesem Standort nicht errichtet werden darf.



### Belange des Gewässerschutzes, Hochwasserschutz

Die ausgewiesene Fläche liegt, bedingt durch Schutz-Maßnahmen, in einem lediglich bei einem „Extrem“-Ereignis überfluteten Bereich.



Die geplante Sonderbaufläche grenzt im Süden an den „Erbischgraben“, ein Gewässer II. Ordnung, an. Bei der Ausweisung der Fläche sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5,00 m und außerorts 10,00 m ab der Böschungsoberkante.

Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten :

- Nach § 78b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
- Da das Plangebiet bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucher-Anlagen im  $HQ_{\text{extrem}}$ -Bereich sind untersagt, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucher-Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### Belange des Grundwasserschutzes

Die Planungsfläche liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“, WSG-Nr. 226.208.

Die Inhalte der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind in der konkretisierenden Bauleitplanung zu beachten.



### **Erschließung**

Die ordnungsgemäße Erschließung der dargestellten Sonderbaufläche „Temporäres Wohnen“ erfolgt über die Straße „Unteres Lohhaus“.

### **Immissionskonflikte**

Die ausgewiesene Sonderbaufläche grenzt unmittelbar an eine im Flächennutzungsplan dargestellte „gewerbliche Baufläche“ an.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Standortes für in Not geratene Personen.

Im Hinblick auf möglicherweise auf das Gebiet einwirkende Lärmimmissionen ist anzumerken, dass aufgrund der Bestandsstruktur der aus dem Gebiet abzuleitende Störungsgrad als „gering“ zu bezeichnen ist. Hierfür spricht auch der Umstand, dass sich südlich der „Lange Straße“, und damit ebenfalls unmittelbar angrenzend an das „Gewerbegebiet“, ein rechtskräftig ausgewiesenes „Wohngebiet“ befindet.



## **D Allgemeine Hinweise zum Grundwasserschutz sowie zur Entwässerung der in die Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung aufgenommenen Bauflächen**

Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasser-Neubildung sind in den weiteren Planungen die Grundsätze des Wasserrechtes (§§ 1, 5 und 6 WHG) zu beachten.

Dazu sind vor allem zu zählen :

- Vermeidung von nachhaltigen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- sparsame Verwendung von Wasser
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG „Allgemeine Sorgfaltspflichten“)
- nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz (§§ 1 „Zweck“ und 6 WHG „Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung“)

Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12 WHG :

- sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser
- wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG „Allgemeine Grundsätze“)
- Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche
- Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG „Grundsätze der Bewirtschaftung“)

Bezogen auf diese Forderungen sind für die ausgewiesenen Bauflächen Konzepte zur Niederschlagswasserableitung/-versickerung zu entwickeln.

Verschiedene, in die Flächennutzungsplan-Fortschreibung aufgenommene Planungsflächen liegen in unterschiedlichen Zonen vorhandener Wasserschutzgebiete. Diese sind unter dem Abschnitt „C“ in der jeweiligen Beschreibung der geplanten Ausweisungen dargestellt.

Das auf den neu ausgewiesenen Flächen anfallende Schmutzwasser ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz anzubinden. Damit ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Bei der Entwässerung sind das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Wassergesetz Baden-Württemberg zu beachten. Dies gilt insbesondere für § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, nach dem Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Sind Entwässerungs-Maßnahmen nicht gestattungsfrei, so sind entsprechende Gestattungen bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen.



## **E Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat, parallel zur Aufstellung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, durch das Büro Bioplan, Heidelberg einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Schwerpunkt dieser Ausarbeitung ist eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes. Er beschreibt die sich aus der Flächennutzungsplanung heraus ergebenden Konfliktpotentiale.

Die Einschätzung des Umweltberichtes war eines der wesentlichen Abwägungskriterien im Planungsprozess.

**Die im Bericht beschriebenen Konfliktpotentiale würden bei einem Verzicht auf die geplanten Darstellungen vollumfänglich vermieden bzw. würden sich auf Alternativstandorte verlagern.**

Aufgrund der auf der Ebene der Flächennutzungsplanung fehlenden Detailschärfe werden die einzelnen, möglichen Minimierungsmaßnahmen benannt, jedoch nicht im Detail beschrieben. Eine Darstellung, inwieweit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verringert und in welcher Form ausgeglichen werden können, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im dort zu erstellenden Umwelt- und Grünordnungsplan. Dieser muss verbindlich eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhalten und die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen im Detail beschreiben und bewerten.

In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Zuge des Planungsprozesses in einer umfassenden Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange intensiv erörtert. Es ist die Feststellung zu treffen, dass u.a. bereits bestehende bauliche Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen, welche lediglich funktional ergänzt werden sollen, aber auch bereits im Flächennutzungsplan vorhandene Planungsansätze, letztendlich keine anderweitigen Planvarianten zuließen.

Die im Zuge des Planungsprozesses vorgenommene Zurückstellung der Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ stellt im Sinne der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter vorerst eine Minimierungsmaßnahme dar.

Gleiches gilt für den vorgenommenen Flächentausch in der Gemeinde Epfenbach. Anstelle der Ausweisung eines Teiles der Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“ werden die Flächen C1 und C9 Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Die Reduzierung der gewerblichen Bauflächen sowie der genannte Flächentausch wurden im Nachgang zur Erstellung des Umweltberichtes entschieden. Sie sind damit nicht mehr Bestandteil dieser Ausarbeitung.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die vorgenommenen Darstellungen in der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes das Abwägungsergebnis zwischen dem dringenden Bedarf an einzelnen Nutzungen einerseits und dem Ansinnen der Mitgliedsgemeinden, mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, andererseits war. Grundlage des Abwägungsprozesses und der in die-



sem Zusammenhang getroffenen Einzelentscheidungen waren die Bemühungen, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung so gering wie möglich zu halten.

Um die Versiegelungen des Bodens auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen, werden Nachverdichtungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Innenentwicklung unter städtebaulichen Aspekten auch zukünftig stets priorisiert.