

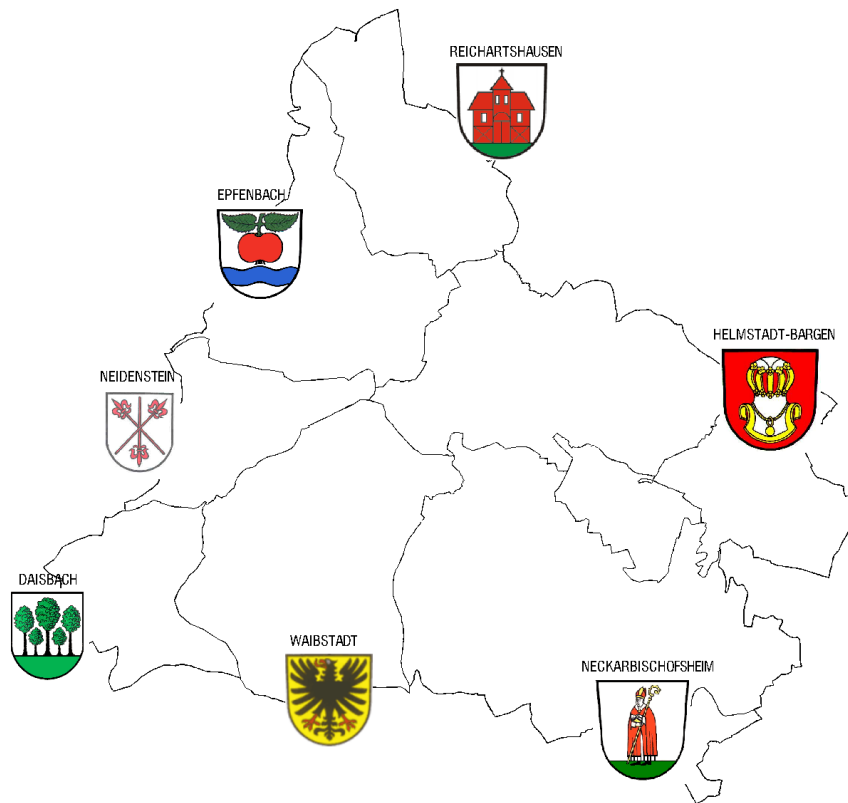
Flächennutzungsplan

für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

9. Teilfortschreibung

VORENTWURF

Begründung



Aufgestellt :

Sinsheim / Waibstadt, 27.07.2022 / 05.10.2022 – GI/Ru/Schiev

Planungsstand :

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Verfahren | 3-4 |
| Rechtsgrundlagen | 5-6 |
| A Einführung | |
| A1. Anlass und Umfang der „9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ | 7 |
| B Planungsvorgaben | 8-9 |
| C Geplante Ausweisungen | 10-75 |
| <u>Gemeinde Epfenbach</u> | |
| E.1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Eschelbronner Straße“ – Blatt A1 | 10-14 |
| E.2. Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in den Gewannen „Innere Wanne / Mühlrain – Blatt A2 | 15-18 |
| <u>Gemeinde Helmstadt-Bargen</u> | |
| H.1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ – Blatt B1 | 19-24 |
| H.2. Gewerbliche Baufläche „Steinweg links“ – Blatt B2 | 25-29 |
| H.3. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Prüffläche) | 30-31 |
| H.4. Wohnbaufläche „Kornsgasse“ | 32-35 |
| H.5. Gewerbliche Baufläche Flinsbach | 36-39 |
| H.6. Erweiterung der „gemischten Bauflächen“ Bargen | 40 |
| <u>Stadt Neckarbischofsheim</u> | |
| NB.1. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ – Blatt 3 | 41-45 |
| NB.2. Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ - Blatt 3 | 46-49 |
| NB.3. Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ - Blatt 3 | 50-54 |
| <u>Gemeinde Neidenstein</u> | |
| N.1. Erweiterung der Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“ – Blatt 4 | 55-58 |
| <u>Gemeinde Reichartshausen</u> | |
| R.1. Seniorenwohnanlage in den „Wannegärten“ – Blatt A5 | 59-63 |
| R.2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“ – Blatt A5 | 64-66 |
| <u>Stadt Waibstadt</u> | |
| W1.– gewerbliche Baufläche „Im Gühren“ - Blatt 6 | 67-70 |
| W.2. Wohnbaufläche „Daisbachtalstraße 95“ – Blatt 6 | 71-75 |
| Anlage Zeichnerische Darstellungen der Blätter 1 - 6 | |



Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.2022 den Aufstellungs-Beschluss für die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt.

Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme besteht in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden _____.

3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am _____ den Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom _____ die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am _____ beraten und den Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

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

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender _____



6. Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.

7. Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender _____



Rechtsgrundlagen

Die 9. Teilfortschreibung 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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 darauffolgenden Jahren wie folgt fortgeführt wurde :

2. Teilfortschreibung

- Das Verfahren für die **2. Teilfortschreibung** wurde im Jahr 2013 eingeleitet, konnte jedoch erst im Jahr 2021 mit der Bezeichnung „2. Allgemeine Fortschreibung“ in Kraft treten.

3. Teilfortschreibung

- 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. Teilfortschreibung

- 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. Teilfortschreibung

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

genehmigt und rechtskräftig

6. Teilfortschreibung

- 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. Sie wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit dem Schreiben vom 05.05.2021 genehmigt und 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.

8. Teilfortschreibung

Die 8. Teilfortschreibung für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt beinhaltet einzelne Tekturpunkte in den Gemeinden Epfenbach und Helmstadt-Bargen sowie in den Städten Neckarbischofsheim und Waibstadt.

Sie wurde mit Schreiben vom 10.06.2022 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt und konnte mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.08.2022 in Kraft treten.



A Einführung

Anlass und Umfang der „9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“

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

Die kurz danach aufgestellte und ebenfalls zwischenzeitlich rechtskräftige „8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ bezog sich auf einzelne Ausweisungen in den Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen sowie in den Städten Neckarbischofsheim und Waibstadt.

Ein Schwerpunkt des Entwurfes des nunmehr erstellten Entwurfes der „9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ besteht in der erforderlichen Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in den Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Reichartshausen sowie in der Stadt Waibstadt.

Darüber hinaus geht der Planentwurf auf die in der Stadt Neckarbischofsheim nicht mehr in einem ausreichenden Umfang vorhandenen Potenziale an Wohnbauflächen ein.

Mit der Ausweisung einer „Sonderbaufläche Senioren-Wohnanlage“ soll in der Gemeinde Reichartshausen aufgrund der demografischen Entwicklung kurzfristig ein vor Ort bestehendes Defizit an Pflegeplätzen behoben werden.

Das Jahr 2022 hat die Notwendigkeit einer stabilen Energieversorgung, aber auch der Durchführung von Maßnahmen zum Schutz des Klimas sehr deutlich gemacht. Mit diesem Hintergrund sollen im Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen als Vorentwurf für die Errichtung weiterer Photovoltaik-Freilangen geschaffen werden.

Der vorliegende Vorentwurf der „9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ beinhaltet die in den einzelnen Mitgliedsgemeinden beratenen und durch die Verbandsversammlung beschlossenen Tekturpunkte.

Des Weiteren sollen im Zuge einer frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange einzelne weitere „Prüfflächen“ zur Diskussion gestellt werden.



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

Der Umfang regionalplanerischer Vorgaben wird darüber hinaus ergänzt durch die Ausweisung von „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege“. Letztere sind teilweise identisch mit rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebieten.

Im Vorfeld dieser Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden gegenüber dem Regionalverband der Metropolregion Rhein-Neckar bereits die Notwendigkeit einer punktuellen Siedlungserweiterung aufgrund eines bestehenden Wohnbauflächenbedarfes bzw. des Bedarfes an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen dargelegt. Sie fanden nach einer Prüfung durch den Regionalverband, dort wo es auch aus regionalplanerischer Sicht verträglich erscheint, Aufnahme in den Entwurf der 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes.

Die nachfolgenden Gebietsdarstellungen in Form von Steckbriefen gehen im Einzelnen auch auf diesen Sachverhalt ein.



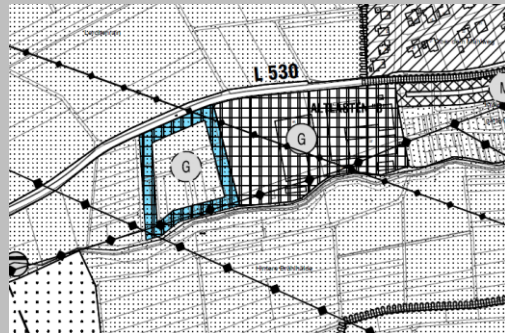
C Neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Gebietsdarstellungen bzw. Prüfaufträge

Gemeinde Epfenbach

In der Gemeinde Epfenbach stehen in den bestehenden Gewerbegebieten keine Flächen mehr für die Eigenentwicklung zur Verfügung. Diese Aussage gilt sowohl für das im Jahr 2005 erschlossene Gewerbegebiet „Zuckerbaum“ als auch für den „Gewerbepark Eschelbronner Straße“, dessen Flächen, nach einer Aufgabe des bisher hier tätigen Betriebes, teilweise neu parzelliert werden mussten. Auch diese zwischenzeitlich brach gefallene Flächen konnten wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen in der Gemeinde Epfenbach bestehende gewerbliche Ansiedlungen arrondiert und damit für das Gewerbe keine neuen Siedlungsansätze auf der Gemarkung geschaffen werden.

E.1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Eschelbronner Straße“



**Größe :
ca. 1,37 ha**

Blatt 1 der Anlagen

Kurzbeschreibung

Das auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbepark Eschelbronner Straße“ aus dem Jahr 2011 neu strukturierte Gewerbegebiet soll in westliche Richtung bedarfsgerecht erweitert werden.

Im weiteren Planungsprozess ist zu prüfen, ob die Erschließung dieser Erweiterungsfläche über die bestehende Zufahrt erfolgen kann.



Derzeitiges Planungsrecht

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

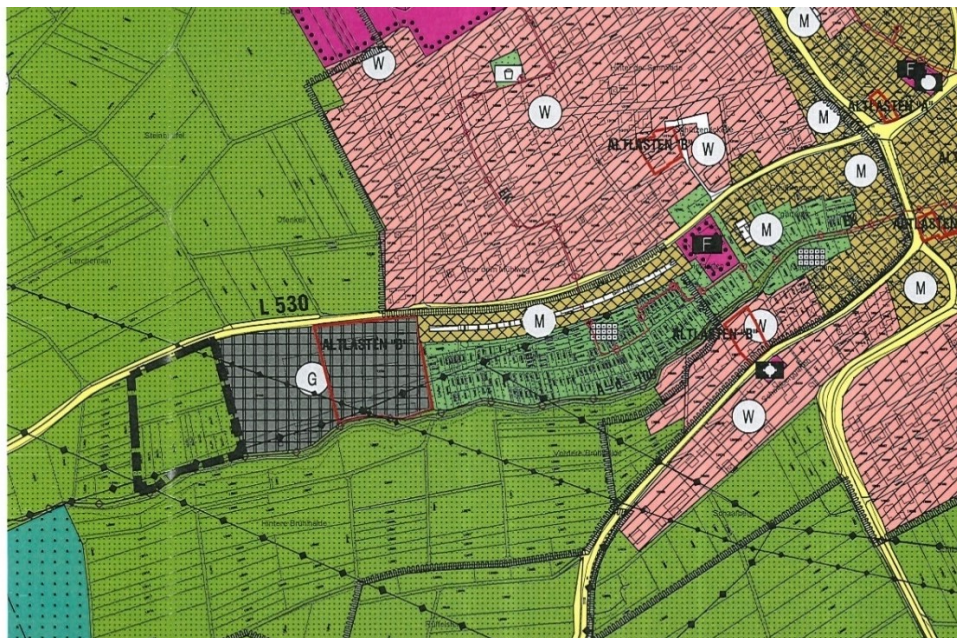


Abbildung aus dem rechtskräftigen FNP



Regionalplanerische Belange

Die geplante Erweiterung des Gewerbeparks steht derzeit noch im Widerspruch zum Inhalt der Raumnutzungskarte des Regionalplanes. Demnach liegt das Plangebiet in einem ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“. Nach einer Detailbetrachtung und auch aufgrund der geringen Größe, wurde aus der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange heraus diese Fläche in der Teilfortschreibung des Regionalplanes von Restriktionen freigestellt.



Erschließung

Die Planungsfläche grenzt nördlich an die K 4274 an. Sie liegt außerhalb der geschlossenen Ortslage, so dass eine Erschließung der erweiterten Baufläche über das Bestandsgebiet zu präferieren ist.

Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an den „Mühlbach“ an. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist die Möglichkeit, das unverschmutzte Oberflächenwasser über eine Versickerungsmulde in den Vorfluter einzuleiten, zu prüfen.



Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die östliche Teilfläche der geplanten Gebietserweiterung wird bereits bei einem 10-jährlichen Hochwasser überflutet. Im Zuge der Ausgestaltung der Erweiterung des Gewerbegebietes ist zu prüfen, ob diese kleine Teilfläche aus der geplanten baulichen Nutzung herausgenommen wird, bzw. ob in unmittelbarer Nähe ein Retentionsausgleich hierfür geschaffen werden kann.

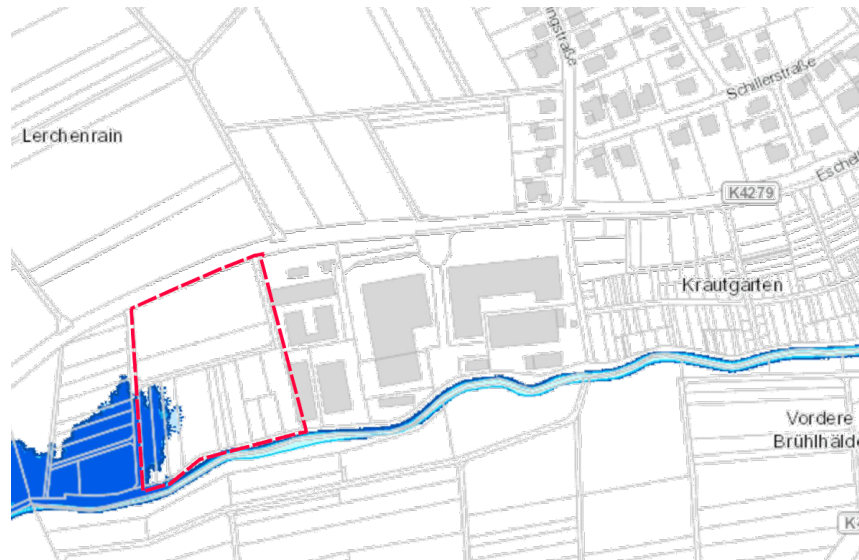


Abbildung der Hochwasserkarte

Belange des Grundwasserschutzes

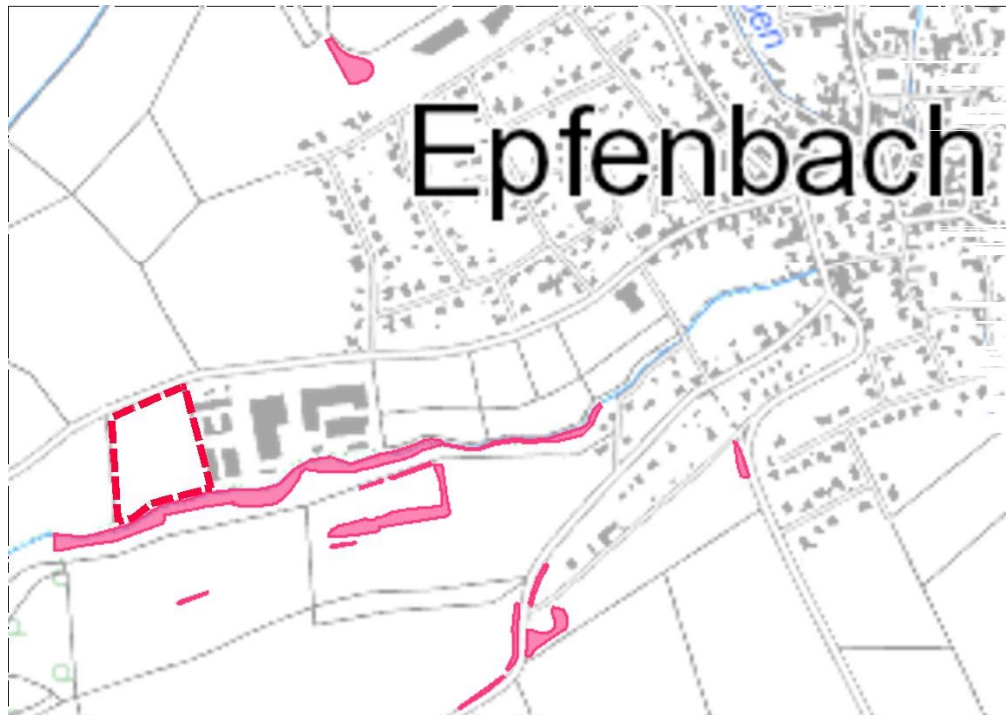
Die in die Planung aufgenommene Fläche liegt innerhalb der Zone III A im Wasserschutzgebiet „Hetzenlochquelle – Eschelbronn, WSG-Nr. 226.013“. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterung liegen weder in einem Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, noch sind sie als „FFH-Gebiet“ ausgewiesen.

Das Plangebiet ist von der als „Biotop“ geltenden Vegetation des „Mühlbach“ durch einen hier vorhandenen Feldweg getrennt. Damit können negative Auswirkungen der Planung auf den schutzwürdigen Vegetationsbestand weitestgehend ausgeschlossen werden. Der Sachverhalt ist bei der Ausformulierung des verbindlichen Planungsrechtes zu berücksichtigen.



Darstellung vorhandener Schutzgebiete – Auszug aus der Karte der LUBW



**E.2. Ausweisung einer gewerblichen Baufläche
in den Gewannen „Innere Wanne/Mühlrain“**

**Größe :
ca. 6,78 ha**

Blatt 1 der Anlagen



Kurzbeschreibung

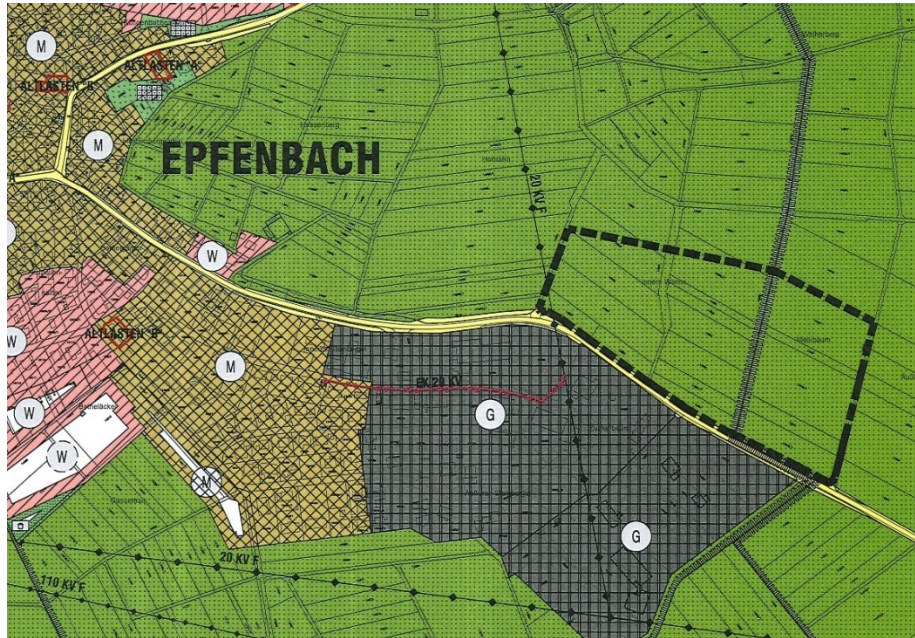
Das historisch entstandene Gewerbegebiet „Zuckerbaum“ der Gemeinde Epfenbach wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zuckerbaum II“ im Jahr 2004 erweitert. Auch diese ca. 5,0 ha umfassende Fläche, welche ohne das Durchfahren eines Ortes an die B 292 und damit auch gut an die BAB 6 angebunden ist, ist nunmehr weitestgehend bebaut.

Die Lage des Plangebietes, aber auch die topografischen Gegebenheiten lassen es, auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten, als folgerichtig erscheinen, in den Gewannen „Innere Wanne“ und „Mehlbaum“ die gewerbliche Baufläche nördlich der L 530 bedarfsgerecht zu erweitern. Die Abgrenzung und die Größe des Plangebietes lassen eine abschnittsweise Erschließung zu.



Derzeitiges Planungsrecht

Die Flächen nördlich der L 530 sind auf Höhe des Gewerbegebietes „Zuckerbaum“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



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



Regionalplanerische Belange

Die dargestellte Fläche befindet sich in einem „Regionaler Grünzug“ und gilt als „Vorranggebiet für den Landschafts- und Naturschutz“. Sie steht damit im Widerspruch zu den derzeit gültigen regionalplanerischen Festlegungen.

Nach einer Detailbetrachtung wurde die Fläche in der vorliegenden Entwurfs-Fassung der 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes von Restriktionen freigestellt.



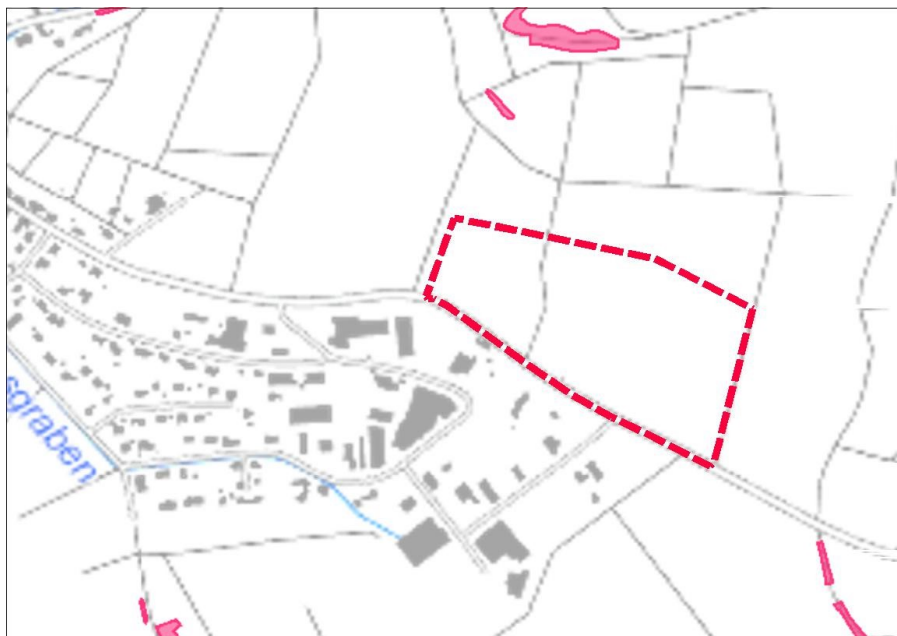
Erschließung



Die Erschließung der dargestellten gewerblichen Planungsfläche nördlich der Landstraße kann durch eine Umgestaltung/Ergänzung des bereits vorhandenen Knotenpunktes erfolgen.
Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist, in Abstimmung mit den hierfür zuständigen Fachbehörden, unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der hierfür erforderlichen Sichtverhältnisse, eine östlich hiervon gelegene zweite Anbindungsmöglichkeit an die klassifizierte Straße zu erörtern.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die vorgesehene Planungsfläche liegt außerhalb von rechtskräftig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder „FFH“-Gebieten.
Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Gebiet selbst bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine kartierten Offenland-Biotope.



Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz



Die Fläche gilt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg als „nicht hochwassergefährdet“.

Belange des Grundwasserschutzes

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt in der Zone III A des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.



Gemeinde Helmstadt-Bargen

| | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| H.1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ | Größe : ca.1,27 ha Blatt 2.1 der Anlagen |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

Kurzbeschreibung

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ war bereits ein Teil des Verfahrens zur Aufstellung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Sie wurde im Planungsprozess aufgrund noch bestehender Abweichungen zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ zurückgestellt.

Die Fläche wird nunmehr, nachdem diese im Entwurf der 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes Berücksichtigung fand, ein Tekturpunkt der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt.

Die Gemeinde Helmstadt erarbeitet seit vielen Jahren eine städtebauliche Konzeption zur Reaktivierung brach gefallener gewerblicher Bauflächen im Baugebiet „Anspann“. In diesem Zusammenhang sind mittel- und langfristig in Teilbereichen die Verlegung der „Talstraße“ und die Ausbildung eines neuen Anbindungspunktes an die „Bahnhofstraße“ geplant.

Die städtebauliche Entwurfs-Konzeption soll dazu beitragen, die Attraktivität des Plangebietes zu erhöhen und die Nutzung baulich bereits in Anspruch genommener bzw. erschlossener Flächen für die gewerbliche Wirtschaft zu verbessern.

Die „Talstraße“ ist, abgesehen von fehlenden Parkierungs- und Wendemöglichkeiten, bis auf Höhe des Plangebietes bereits ausgebaut. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Erschließungsflächen ist es aus der Gesamtsituation heraus zielführend, Teile der Flurstücke Nr. 4218 und Nr. 4215/2 in die gewerbliche Nutzung mit einzubeziehen. Auf dieser Grundlage soll eine abschließende, schlüssige Gesamtkonzeption umgesetzt und die Dimensionierung der Erschließungsanlage hierauf abgestimmt werden.

Die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche wird einen ausreichend großen Abstand zum „Schwarzbach“ einhalten. Diese Teile der derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Grundstücke können punktuell der Aufwertung des Gewässers und der Umsetzung von Ausgleichs-Maßnahmen dienen.

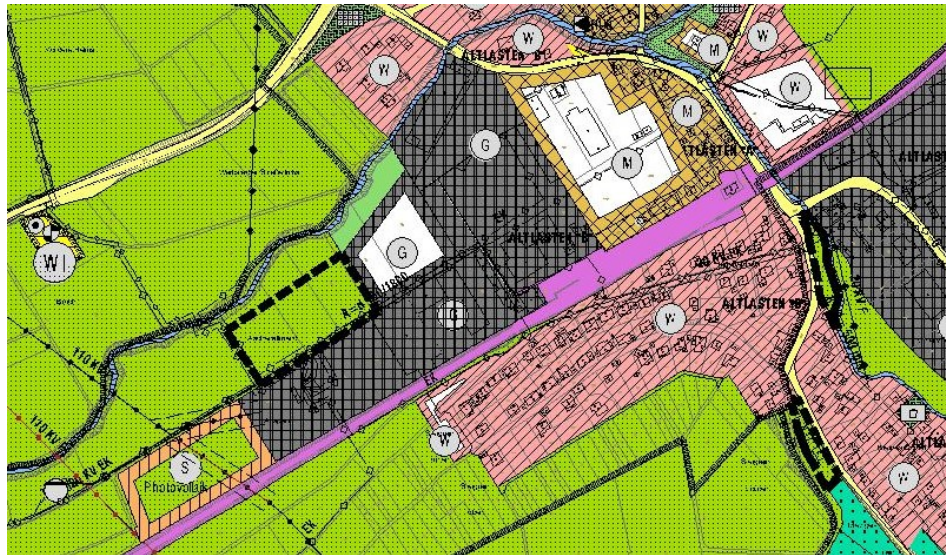
Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche erfolgt auf einer „wohngebietsabgewandten“ Fläche. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude sind über die Bestandssituation hinausgehende Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Mit der Arrondierung des Plangebietes wird für das Gewerbegebiet „Anspann“ ein das Plangebiet abschließender Ortsrand ausgebildet.



Derzeitiges Planungsrecht

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





Regionalplanerische Belange

Die ausgewiesene Planungsfläche liegt gemäß der Raumnutzungskarte innerhalb bzw. am Rande eines „Regionaler Grünzug“.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche derzeit noch in einem in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan“ festgelegten „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche ist im Entwurf der 1. Änderung des Regionalplanes, Kapitel „Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen“, freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.

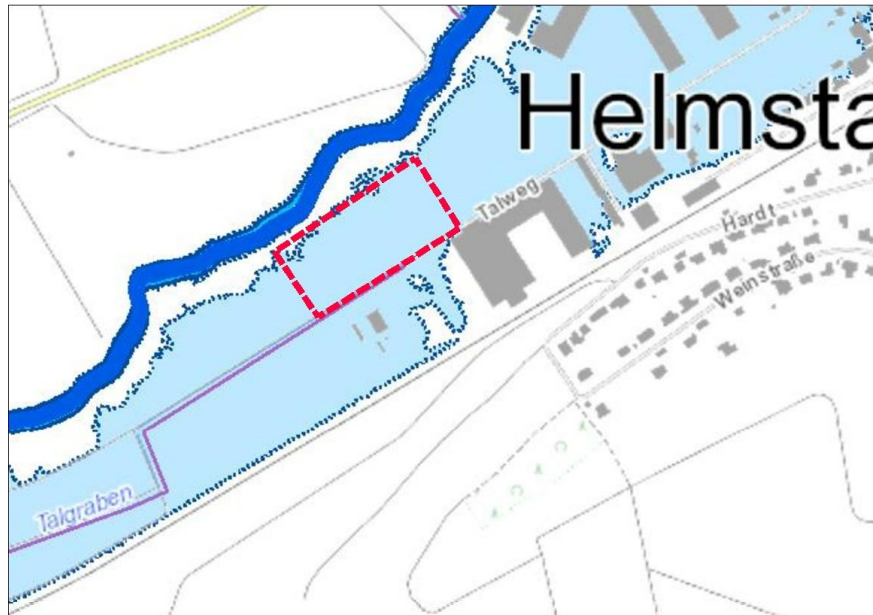
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Verfahren der 1. Änderung des Regionalplanes.





Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die gesamte gewerbliche Baufläche „Anspann“ sowie die hieran angrenzenden Bereiche, einschließlich der Planungsfläche, sind gemäß der Hochwassergefahrenkarte **nicht** bei einem „HQ₅₀“- bzw. „HQ₁₀₀“-Ereignis überflutet.



Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ befindet sich südlich des „Schwarzbach“ in einem Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}.

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_{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_{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.

Des Weiteren befindet sich die Baufläche am „Talgraben“.

Der „Talgraben“ ist ein Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Flächen sind die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WGH zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5,00 m und außerorts 10,00 m ab der Böschungsoberkante.



Belange der Landwirtschaft

Bei der in den Flächennutzungsplan aufgenommenen geplanten „gewerbliche Baufläche“ handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen der „Vorrangflur I“. Dieser Belang wurde in der Abwägung zurückgestellt, da in der Gemeinde Helmstadt-Bargen der Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen besteht und aus städtebaulichen Gründen, aber auch aus Gründen des Landschaftsschutzes, auf der Gemarkung kein gänzlich neuer Standort in die Ausweisung gebracht werden soll.

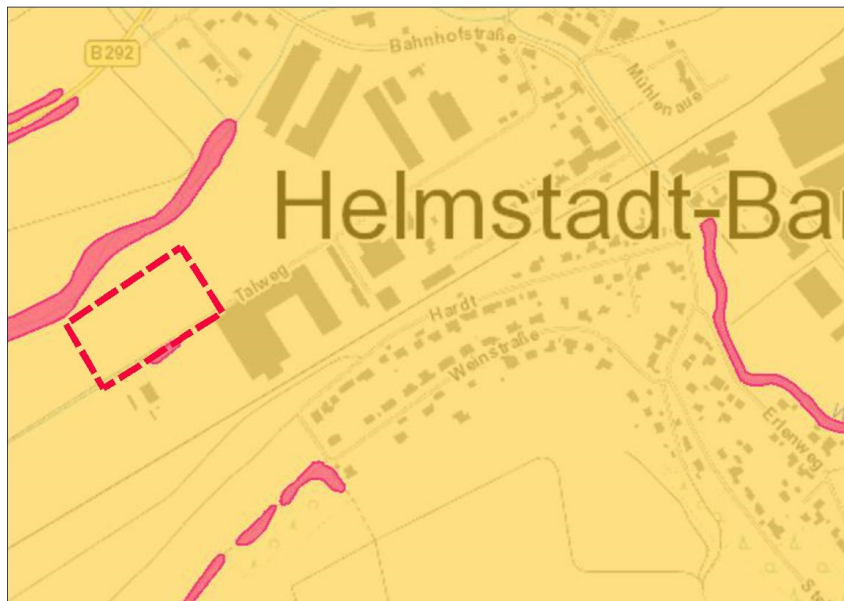
Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Fläche der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterung wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt weder in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, noch ist sie Teil eines „FFH-Gebietes“.

Die dargestellte Gebietskulisse hält einen ausreichend großen Abstand zu dem kartierten Biotop entlang des „Schwarzbach“ ein.

Ein Schwerpunkt der im weiteren Planungsprozess vorzunehmenden Bewertung der Eingriffe wird in dem Schutzgut „Boden“ liegen, da hochwertige Böden versiegelt bzw. stark verdichtet werden und damit ihre Bodenfunktion weitestgehend verlieren werden.

Nähere Details werden in dem noch zu erarbeitenden Umweltbericht zu entnehmen sein, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.



Belange des Grundwasserschutzes

Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche liegt in der Zone IIIA 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.



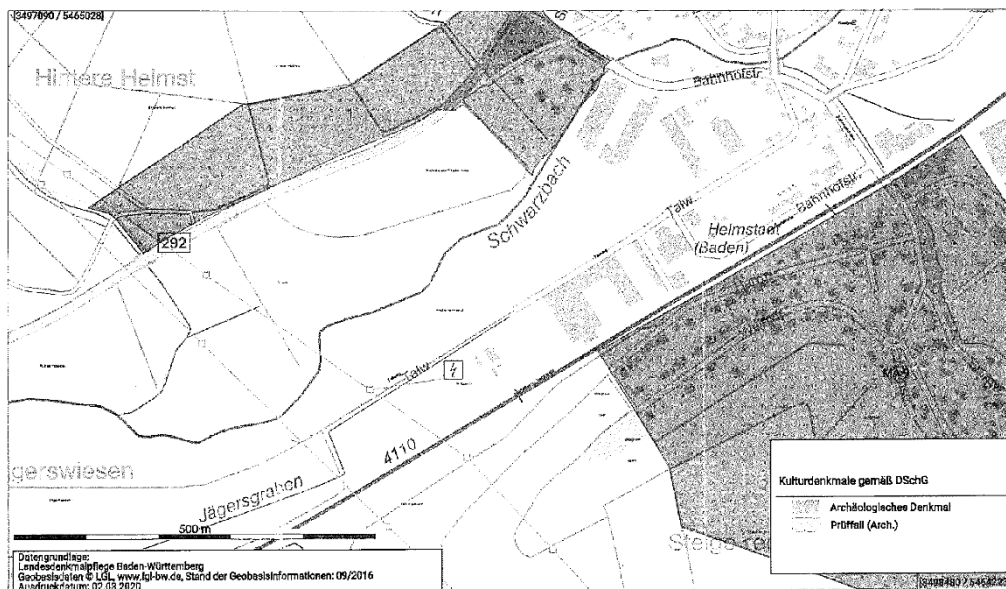
Belange der Denkmalpflege

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt im Umfeld zwischen zwei ausgedehnten Kulturdenkmälern. Dieses sind :

- „Gräberfeld aus der Merowinger Zeit (um 470 bis 720 n.Chr.)“
- „Mittelalterliche Wüstung (ca. 1254 bis 1600 n.Chr.)“

Bei Bodeneingriffen muss daher mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Es sollten, zwecks Feststellung, ob und in welchem Umfang Rettungsgrabungen erforderlich sind, frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass die Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmälern im Einzelfall mehrere Wochen Zeit in Anspruch nehmen kann und diese durch den Vorhabenträger/die Gemeinde finanziert werden muss.

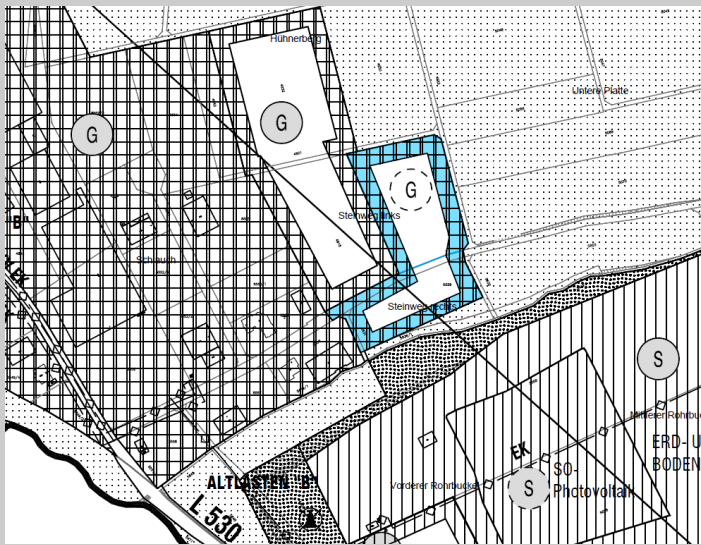




H.2. Gewerbliche Baufläche „Steinweg links“

Größe :
ca. 1,45 ha

Blatt 2.2 der Anlagen



Kurzbeschreibung

Mit der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt beabsichtigen der Verband bzw. die Gemeinde Helmstadt-Bargen, aufgrund des bestehenden örtlichen Bedarfes die gewerblichen Bauflächen zu arrondieren. Dieses ist in Helmstadt sowohl im Bereich des Gewerbegebietes „Anspann“ als auch im Bereich der gewerblichen Baufläche „Steinweg links“ vorgesehen.

Die getroffene Abgrenzung orientiert sich an der bestehenden Topografie, welche vom „Steinweg“ in Richtung Norden ansteigt. Zur Vermeidung einer unerwünschten Fernwirkung beschränkt sich die Erweiterung somit auf die topografisch tiefe gelegene Fläche.

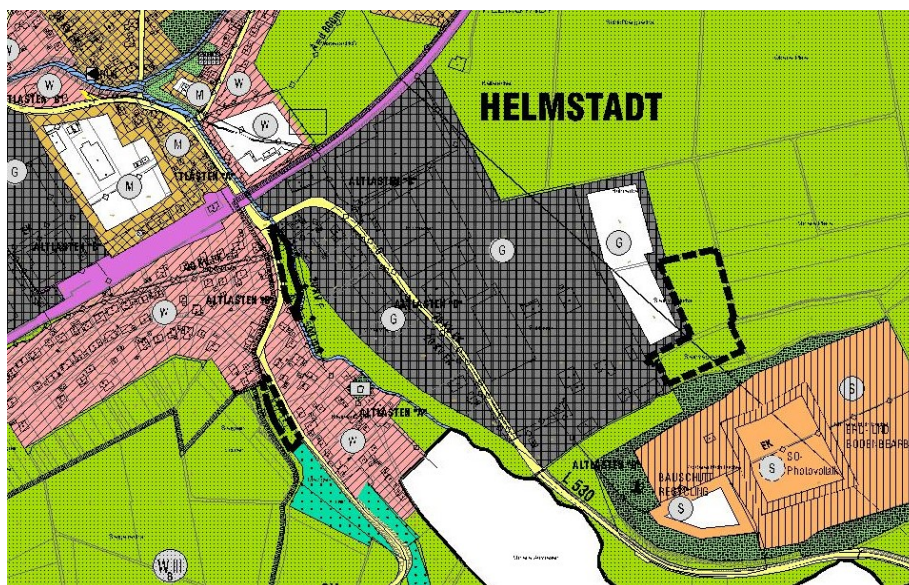
Erschließung

Das Plangebiet kann über den „Steinweg“ und die vorhandene Einmündung an die „Flinsbacher Straße“ (L 530) angeschlossen werden.



Derzeitiges Planungsrecht

Die dargestellte Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Steinweg links“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.





Regionalplanerische Belange

Die in den Flächennutzungsplan aufgenommene Fläche liegt im Ausformungsspielraum der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“. Sie grenzt an einen „Regionaler Grünzug“ und an ein dargestelltes „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.





Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die überplante Fläche liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg außerhalb der bei einem „HQ₁₀“ - bzw. „HQ₁₀₀“ - bzw. bei einem „HQ_{extrem}“ überfluteten Bereiche.

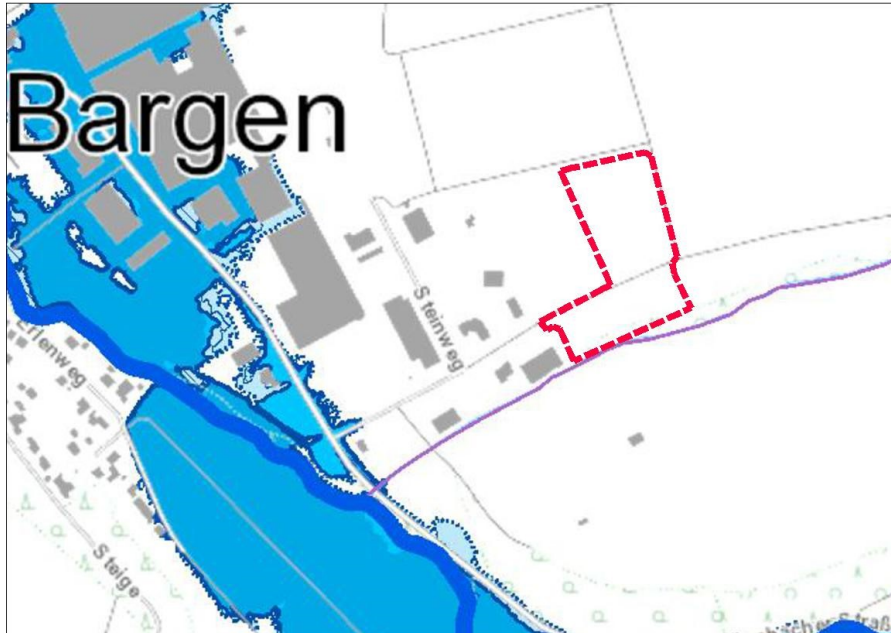


Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte

Belange der Landwirtschaft

Mit der Erweiterung des Plangebietes gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Die Aufnahme der Planungsfläche in die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Helmstadt-Bargen und den Belangen der Landwirtschaft.



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die in die Abgrenzung des geplanten Baugebietes einbezogenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Innerhalb der abgebildeten Gebietskulisse befinden sich keine gemäß § 32 BNatSchG geschützte Vegetationselemente.



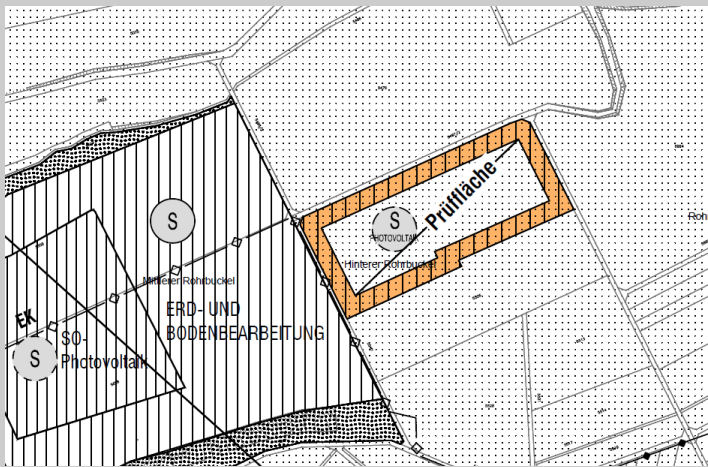
Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ ist die Feststellung zu treffen, dass bei einer Realisierung des Plangebietes hochwertige Böden ihre Funktion verlieren werden.



H.3. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Prüffläche)

Größe :
ca. 1,93 ha

Blatt 2.2 der Anlagen



Kurzbeschreibung

Im Zuge der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes soll geprüft werden, ob unter städtebaulichen und regionalplanerischen Gesichtspunkten und der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, die Installation einer Photovoltaik-Freianlage, unmittelbar angrenzend an die bestehende Sonderbaufläche „Erd- und Bodenbearbeitung“, vertretbar ist.

Durch die Beanspruchung der Fläche kann der Anteil des regenerativ erzeugten Stroms in der Region angehoben werden.

Die Ausweisung ist u. a. das Abwägungs-Ergebnis zwischen dem damit verbundenen Verlust an landwirtschaftlich genutztem Boden einerseits und einer umweltfreundlichen CO₂-Gewinnung andererseits.

Derzeitiges Planungsrecht

Die dargestellte Prüffläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Regionalplanerische Belange

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ liegt die angedachte Fläche innerhalb eines „Regionaler Grünzug“ und einer „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“.



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die dargestellte Fläche ist weder Bestandteil eines Naturschutz- oder Landschaftsschutz- noch eines „FFH“-Gebietes.

Auf der Fläche selbst bzw. im unmittelbar angrenzenden Umfeld befinden sich keine nach § 32 BNatSchG geschützten Offenland- oder Wald-Biotope.

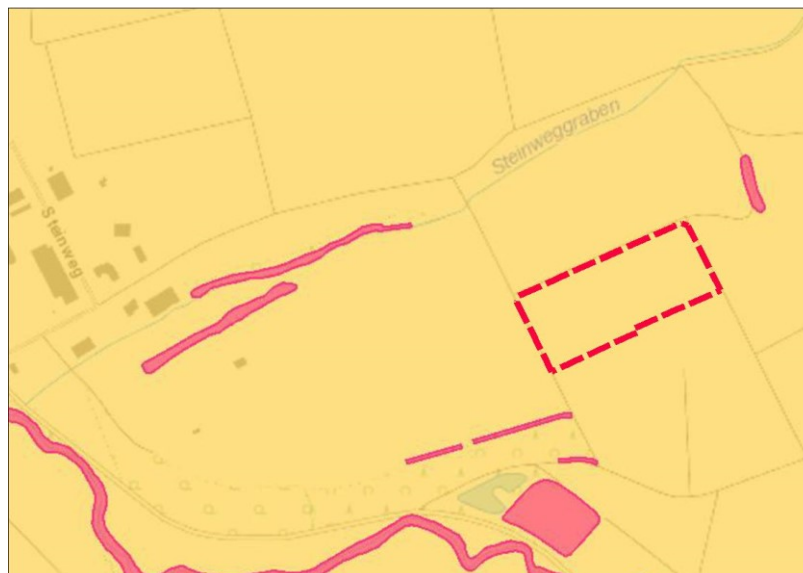
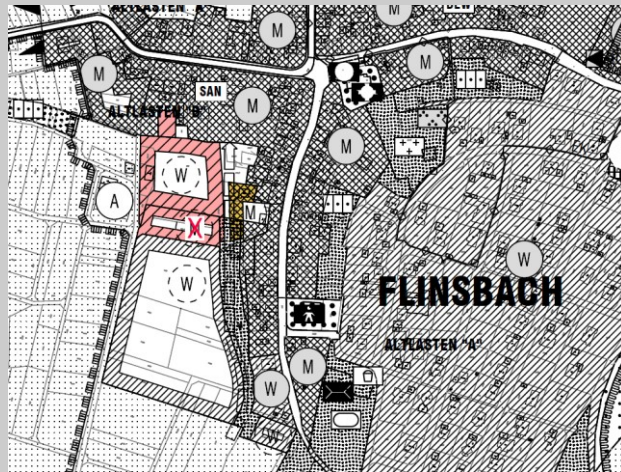


Abbildung aus der Veröffentlichung der LUWB
mit Darstellung der geschützten Flächen und Elemente



H.4. Ergänzung der geplanten Wohnbaufläche „Korngasse“

Ortsteil Flinsbach



Größe :
ca. 0,62 ha

Blatt 2.4 der Anlagen

Kurzbeschreibung

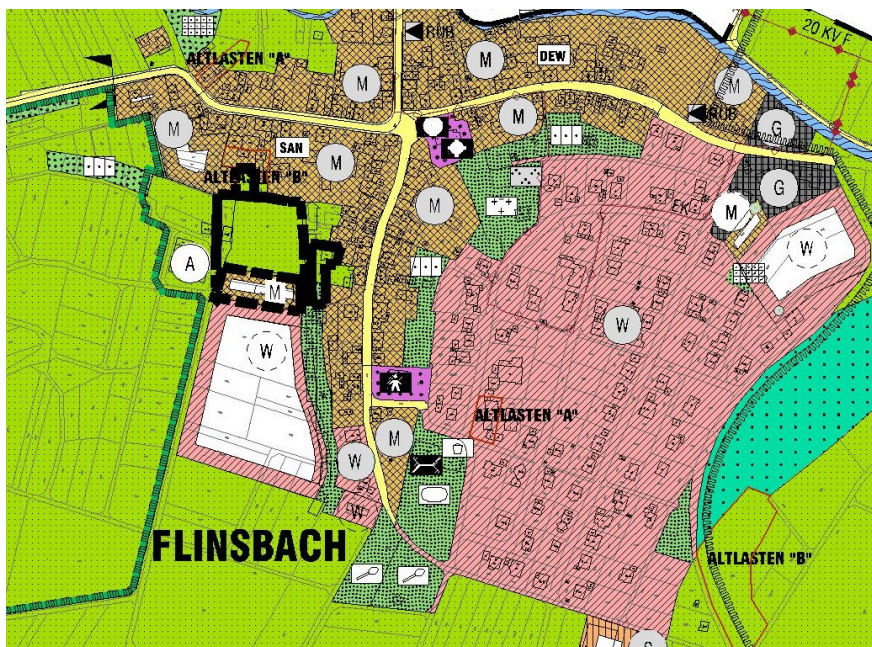
Im Süd-Westen des Ortsteiles Flinsbach ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die Planungsfläche „Korngasse“ dargestellt. Sie wurde bisher nicht bis zu der an der „Bischofsheimer Straße“ gewachsenen Ortskern-Bebauung herangeführt, um Konflikte mit hier noch vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen zu vermeiden.

Um für diesen Bereich letztendlich ein städtebauliches Gesamt-Konzept, insbesondere hinsichtlich der Erschließung, realisieren zu können, haben der Gemeinderat und die Verbandsversammlung den Beschluss gefasst, die Planungsfläche „Korngasse“ in nördliche Richtung bis an die Bestandsbebauung heraus zu erweitern.



Derzeitiges Planungsrecht

Die in den Flächennutzungsplan-Entwurf neu aufgenommene Planungsfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Regionalplanerische Belange

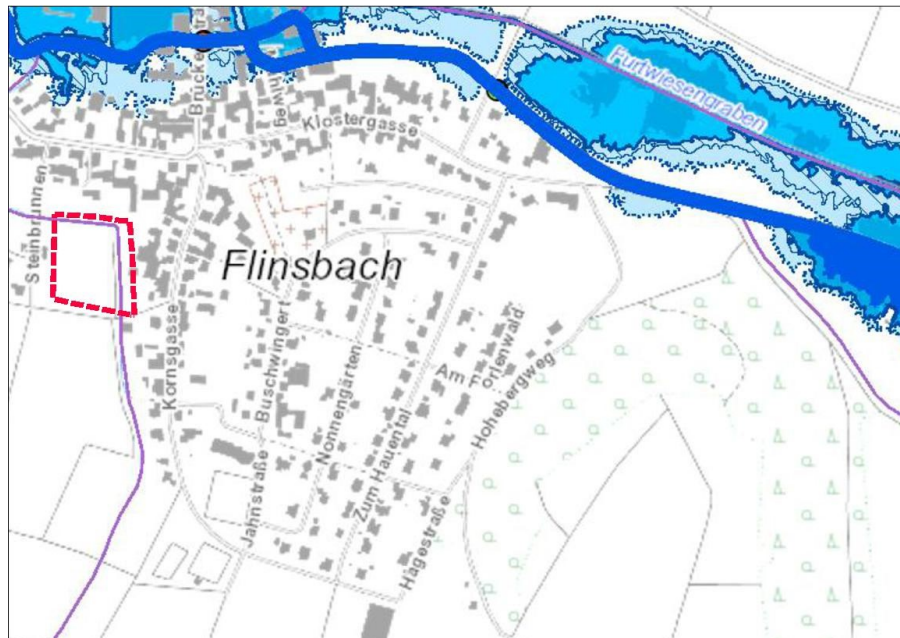
Die Erweiterungsfläche des geplanten Wohngebietes „Korngrasse“ schließt unmittelbar an den gewachsenen Ortskern an.

Gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ bestehen für diese Fläche keine zu beachtenden regionalplanerischen Restriktionen.



Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die Fläche gilt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg als „nicht hochwassergefährdet“.
Bei einer Ausformulierung des Plangebietes sind die möglichen Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen zu berücksichtigen.

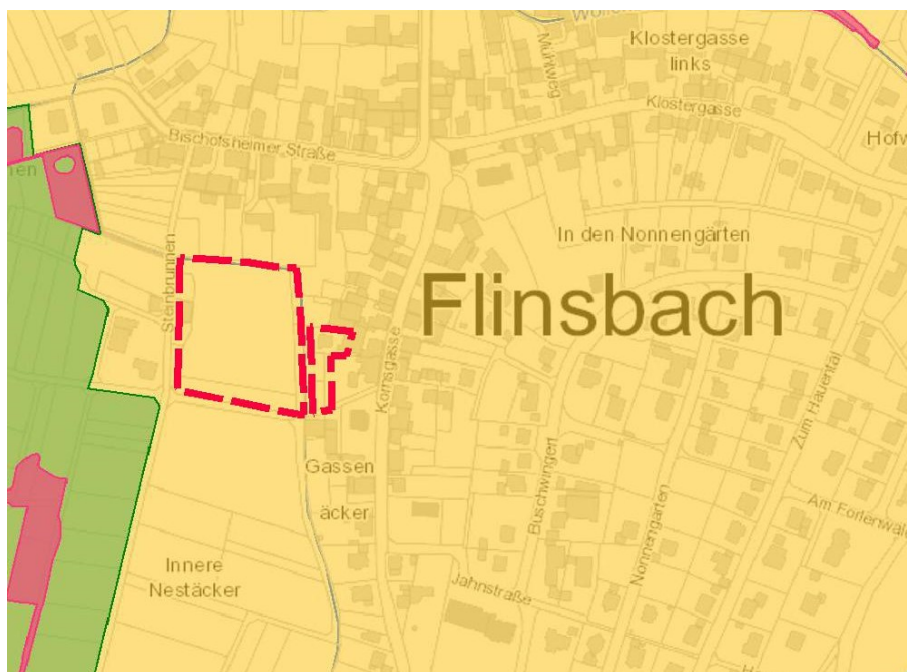




Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die vorgesehene Planungsfläche liegt außerhalb von rechtskräftig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und „FFH“-Gebieten.

Die Fläche selbst weist keine im Zuge der weiteren Planungsschritte zu berücksichtigenden Offenland-Biotop auf.



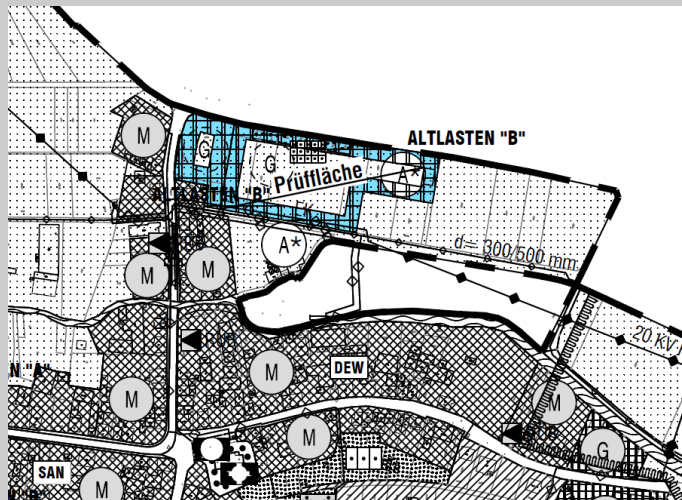


H.5. Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Norden des Ortsteiles Flinsbach

Größe :
ca. 0,27 ha

(optional zur Prüfung :
1,36 ha)

Blatt 2.4 der Anlagen



Kurzbeschreibung

Im Ortsteil Flinsbach besteht aus dem Eigenbedarf heraus die Notwendigkeit, weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dieses soll gemäß den Vorstellungen der Gemeinde Helmstadt-Bargen im Norden des Ortsteiles zwischen dem gewerblich geprägten Bereich der „Bückenstraße“ und der L 540 erfolgen.

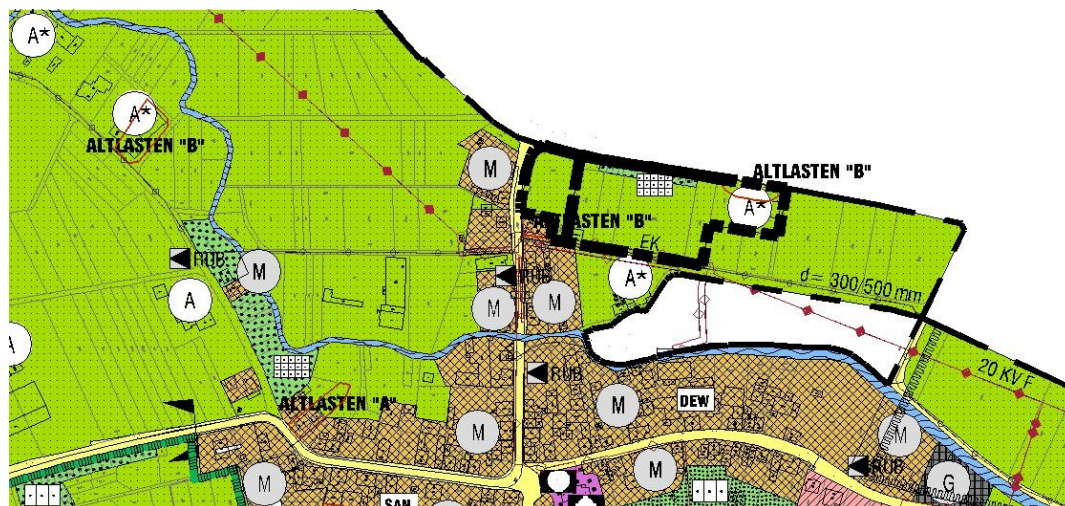
Bestehende Vorbelastungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung, vorhandener Lärmimmissionen und die Erreichbarkeit, aber auch die Topografie, sprechen für diesen Standort.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird des Weiteren um eine Überprüfung gebeten, inwieweit entlang der klassifizierten Straße ein baulicher Lückenschluss zwischen dem hier vorhandenen Gewerbebetrieb und der Einmündung der „Brückenstraße“ in die „Bargener Straße“ (L 530), unter städtebaulichen und regionalplanerischen Aspekten und unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes sowie den Vorgaben des Straßengesetzes Baden-Württemberg, möglich ist.



Derzeitiges Planungsrecht

Der zur Diskussion gestellte Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt



Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ liegen die für eine gewerbliche Erweiterung vorgesehenen Flächen im Ausformungsspielraum der Raumnutzungskarte.

Unmittelbar hieran grenzen ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ an.



Abbildung aus dem „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“



Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die „Prüffläche“ liegt innerhalb eines Bereiches, welcher bei einem HQ₅₀-Ereignis überflutet ist.

Die Fläche im unmittelbaren Einmündungsbereich der „Brückenstraße“ in die L 530 gilt als „überflutungsgefährdeter Bereich“ (HQ_{extrem}), so dass, im Falle der Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan, eine hochwasserangepasste Bebauung vorzusehen ist.

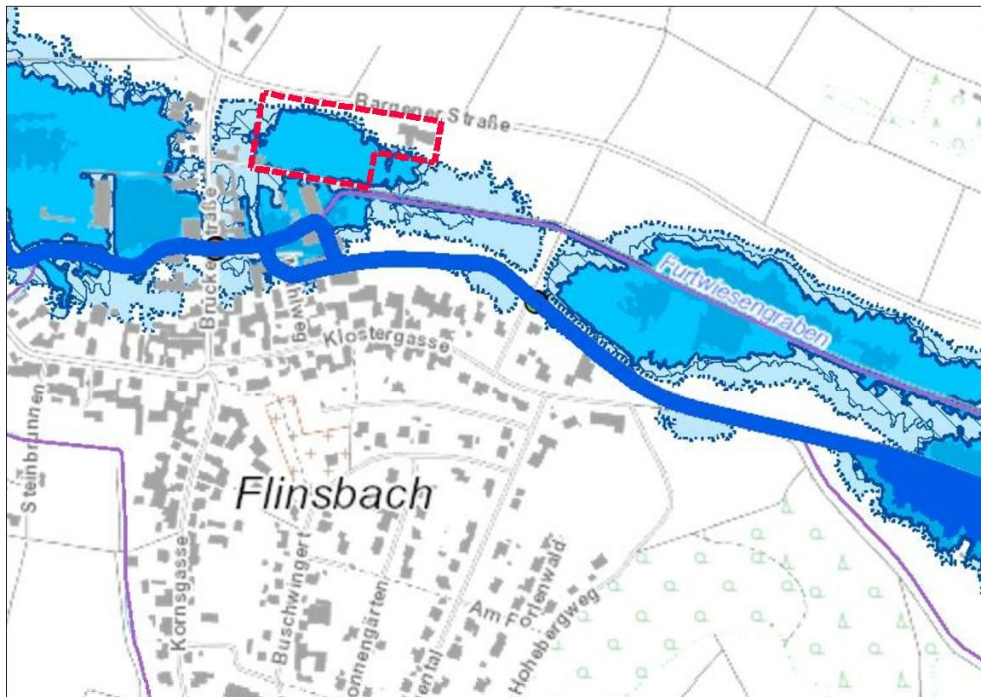
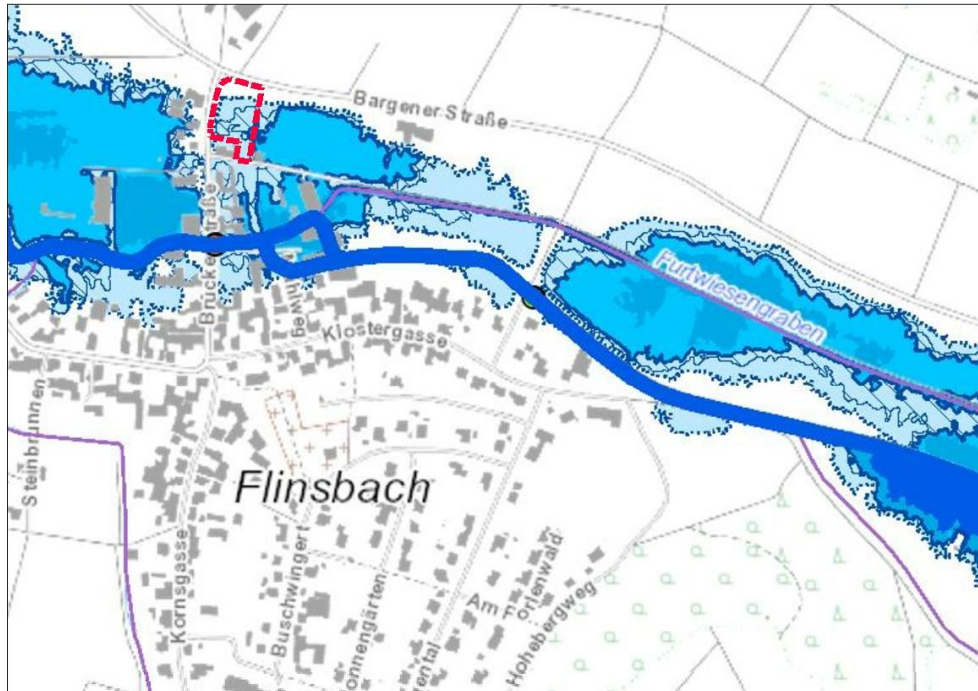


Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg



| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| H.6. Erweiterung der „gemischte Bauflächen“ Ortsteil Bargaen | Größe : ca. 0,62 ha Blatt 2.3 der Anlagen |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

Kurzbeschreibung

Im Ortsteil Bargaen sollen Teile der rückwärtigen Bereiche der gewachsenen Baustrukturen entlang der „Hauptstraße“ als „gemischte Baufläche“ ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Sie stellen damit ein Potenzial für eine Bebauung in der „2. Reihe“ dar.

Die Ergänzungsflächen liegen im Ausformungsspielraum der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

Sie weisen gemäß dem Kartenwerk der LUBW keine kartierten, schützenswerten Biotope auf.

Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die erweiterten, gemischt zu nutzenden Bauflächen liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche.



Stadt Neckarbischofsheim

Die für die Stadt Neckarbischofsheim in die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Tekturpunkte betreffen die Darstellung eines Standortes zur Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage. Darüber hinaus sollen im Zuge dieser Fortschreibung für einen Zeitraum von 15 Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbauflächen geschaffen werden.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf der Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ gilt die Stadt Neckarbischofsheim als Kommune der Kategorie „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“.

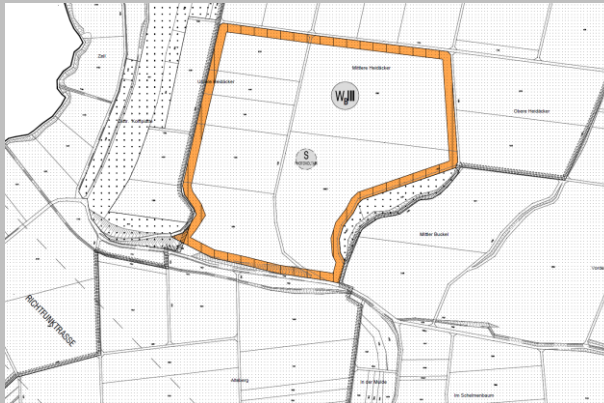
Gemäß dem Rechenansatz der 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar errechnet sich für den oben genannten Zeitraum, ausgehend von dem aktuellen Bevölkerungsstand, folgender zu prognostizierender Bedarf an Wohnbauflächen :

$$\begin{array}{lcl} \text{Stadt Neckarbischofsheim} & \frac{4.197 * \text{EW} \times 0,018 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 25 \text{ WE/ha} \times 5} & = 4,53 \text{ ha} \end{array}$$

* Stand: 2/2022



NB1. Sonderbaufläche „Photovoltaik“



Größe :
ca. 16,72 ha

Blatt 3 der Anlagen

Kurzbeschreibung

Die geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ liegt nördlich der Kernstadt in einer Entfernung von ca. 600 m zum derzeitigen Siedlungsrand. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer in Richtung Norden ansteigenden Topografie.

Ziel und Zweck der Ausweisung ist die Entwicklung einer Photovoltaik-Freianlage zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie. Mit der Maßnahme soll ein Beitrag dazu geleistet werden, den Anteil des regenerativ erzeugten Stroms in der Region und damit auch deutschlandweit anzuheben.

Die Ausweisung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen dem mit der Ausweisung verbundenen Verlust an landwirtschaftlich genutztem Boden einerseits und einer umweltfreundlichen und CO₂-neutralen Energiegewinnung andererseits.

Die Erschließung der geplanten Sonderbaufläche erfolgt über den nördlich des Plangebietes vorhandenen, gut ausgebauten Feldweg, welcher in seinem derzeitigen Zustand hierfür ausreichend dimensioniert ist.

Für den Standort sprechen die Ausrichtung des hierfür vorgesehenen Hangs, das Fehlen schützenswerter Biotopstrukturen auf der Fläche sowie die unmittelbare Nähe einer vorhandenen Einspeisemöglichkeit für den mit der Anlage zu gewinnenden Strom.

Es ist vorgesehen, die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module sowie die einzuhaltenen Abstände zu den angrenzenden Waldflächen bzw. zu schützenswerten Biotopen mit einer artenreichen Wieseneinsaat einzusäen und durch eine Beweidung mit Schafen extensiv zu pflegen.

Vertiefende Details werden den Festsetzungen eines aufzustellenden Bebauungsplanes zu entnehmen sein. Dieser wird derzeit, parallel zur Fortschreibung dieses Flächennutzungsplanes, durch die Stadt Neckarbischofsheim aufgestellt.



Derzeitiges Planungsrecht

Die ausgewiesene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, entsprechend seiner derzeitigen Nutzung, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



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

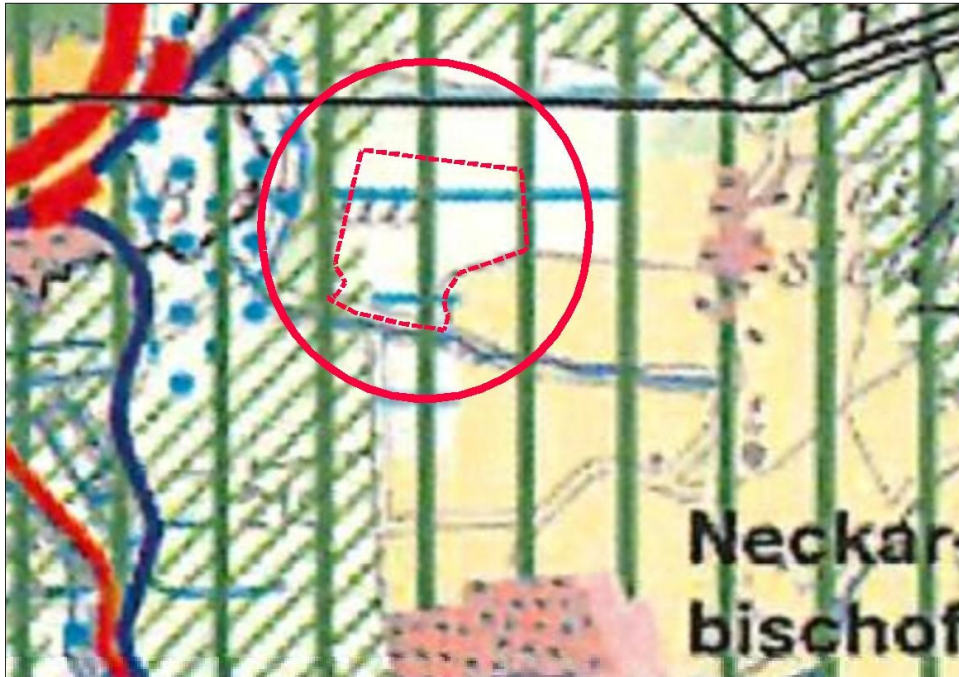


Belange der Raumordnung und der Landesplanung

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ liegt die Fläche innerhalb eines „Regionaler Grünzug“ und einer „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“. Damit können an diesem Standort nur Vorhaben zugelassen werden, die dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt vertritt diesbezüglich die Auffassung, dass im vorliegenden Fall diese Voraussetzung gegeben ist. Begründet wird dies u. a. mit den Umständen, dass die Solarmodule auf einer ökologisch aufgewerteten Fläche lediglich aufgeständert werden, die Fläche zu Pflegezwecken beweidet und eine Nutzung „auf Zeit“ angestrebt wird.

Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des „Regionaler Grünzug“ ist damit in Gänze gegeben.



Belange des Grundwasserschutzes

Die Fläche liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg außerhalb der bei Hochwasser-Ereignissen überfluteten Bereiche.



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Nutzung der Fläche für eine Aufständerung von Photovoltaik-Elemente stellt eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dar.

Die Fläche liegt zwischen zwei kartieren Wald-Biotopen und weist hinsichtlich ihrer Wirkung im Landschaftsbild keine Vorbelastung auf.

Zu den in der Nähe der geplanten Nutzung vorhandenen Biotopen (Offenland-Biotope und Wald-Biotope) sind die erforderlichen Abstände einzuhalten.



Abbildung aus der Veröffentlichung der LUBW
mit Darstellung der geschützten Flächen und Elemente

Im Zuge des weiteren Planungs-Prozesses werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Minimierungs-Maßnahmen hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Landschaft“ und „Boden“ formuliert. Durch eine artenreiche Ansaat und extensive Pflege der Fläche werden für die Schutzgüter „Pflanzen“ und „Tiere“ keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten.

Vertiefende Aussagen hierzu, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, werden im weiteren Planungsprozess in einem hierzu erstellten Umweltbericht getroffen.

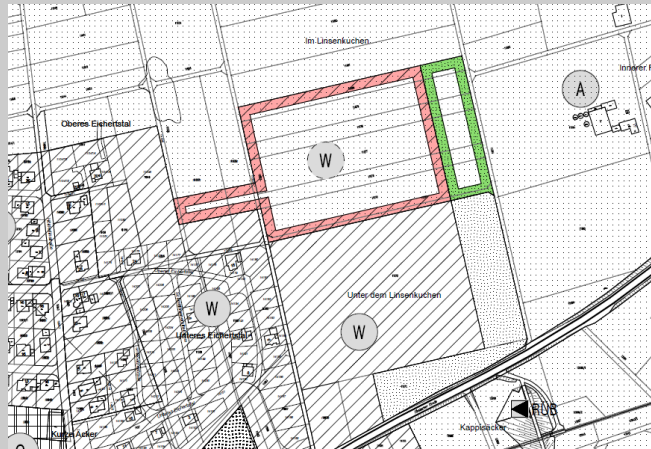
Belange der Landwirtschaft

Bei der dargestellten Gebietskulisse handelt es sich um Boden der „Vorrangflur I“. Der Belang der Landwirtschaft und damit das Ansinnen, auch an diesem Standort weiterhin eine ökonomische Landwirtschaft betreiben zu können, wurde in den Abwägungs-Prozess des Gemeinderates bzw. des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt eingestellt.

Der Planansatz folgt den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, nach denen 2 % der Gemarkungsflächen für die Erzeugung von elektrischem Strom in Form von Photovoltaik-Anlagen oder Windenergie-Anlagen auszuweisen sind.



NB.2. Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“



**Größe :
ca. 2,92 ha**

Blatt 3 der Anlagen

Kurzbeschreibung



Die ausgewiesene Planungsfläche liegt am östlichen Ortseingang der Stadt Neckarbischofsheim, nördlich der K 4185. Sie stellt eine Erweiterung der in die Darstellung der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ aufgenommenen Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ dar. Diese ca. 3,4 ha große Wohnbaufläche wurde im Jahr 2019 erschlossen. Ein Großteil der gebildeten Bauplätze ist bzw. wird derzeit bebaut.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen im Stadtgebiet ist, trotz intensiver Bemühungen um die Reaktivierung innerörtlicher Ressourcen, die Ausweisung weiterer Planungsflächen für das Wohnen unabdingbar. So stellt eine Erweiterung des erschlossenen Wohngebietes „Unter dem Linsenkuchen“ in nördliche Richtung eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgefüges dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über das Straßennetz des 1. Bauabschnittes und den hier vorhandenen Anknüpfungspunkt an die „Flinsbacher Straße“ (K 4185).

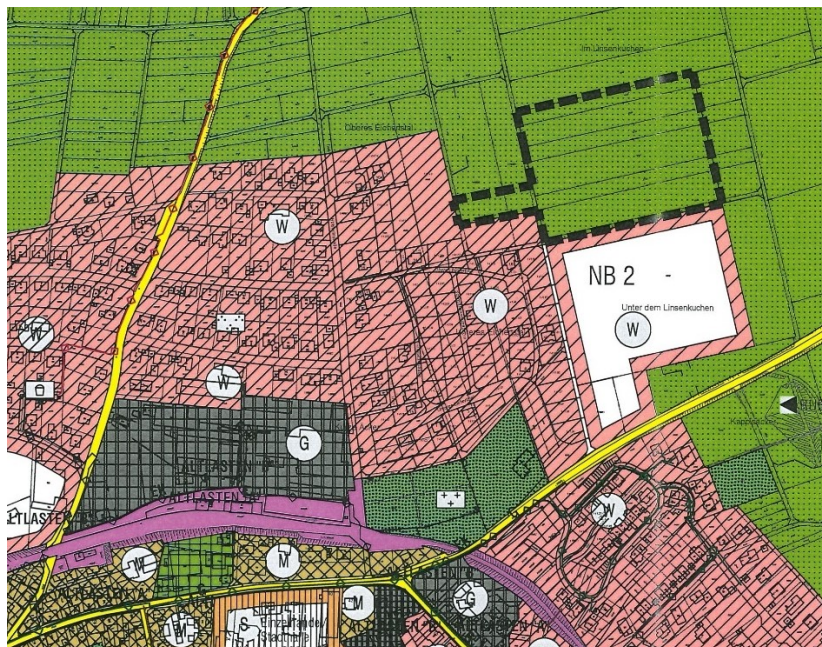
Mit der Erweiterung des Baugebietes wird eine weitere Anbindung, und damit die städtebauliche Vernetzung mit den im Osten angrenzenden bestehenden Baugebieten, ermöglicht.

In Richtung Westen ist, analog dem Bestandsgebiet, auch für die Erweiterung des Baugebietes „Unter dem Linsenkuchen“ die Ausgestaltung einer intensiven ortstypischen Eingrünung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf bringt diesen Ansatz durch die Darstellung einer dem Plangebiet vorgelagerten öffentlichen Grünfläche zum Ausdruck.

Derzeitiges Planungsrecht



Die für die Erweiterung des Baugebietes „Unter dem Linsenkuchen“ vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Belange der Raumordnung und der Landesplanung



In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ liegen die zwischenzeitlich besiedelten sowie die nunmehr für eine Erweiterung des Plangebietes vorgesehenen Flächen innerhalb eines „Regionaler Grünzug“. Für das Bestandsgebiet hat die Stadt Neckarbischofsheim mit Datum vom 28.07.2017 einen Antrag zur Erteilung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes gestellt. Diesem wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 08.08.2018 entsprochen.

Somit steht die in diese Teilfortschreibung aufgenommene Fläche derzeit formal noch im Widerspruch zum Inhalt der Raumnutzungskarte des Regionalplanes. Die Stadt Neckarbischofsheim hat im Zuge der Anhörung zur 1. Teilfortschreibung dieses Planwerkes gegenüber dem Regionalverband die Anregung vorgebracht, das Bestandsgebiet und die angedachte Erweiterungsfläche von regionalplanerischen Restriktionen freizustellen. Diesem Ansinnen wurde durch eine entsprechende Darstellung im derzeit aktuellen Fortschreibungs-Entwurf entsprochen.



Belange der Landwirtschaft

Bei der in die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen geplanten Wohnbaufläche handelt es sich um eine Fläche mit einer hohen Bodengüte. Sie ist in der digitalen Flurbilanz als „Vorangfläche, Stufe I“ ausgewiesen. Der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wurde in den Abwägungsvorgang der Stadt Neckarbischofsheim und des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt eingestellt.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes

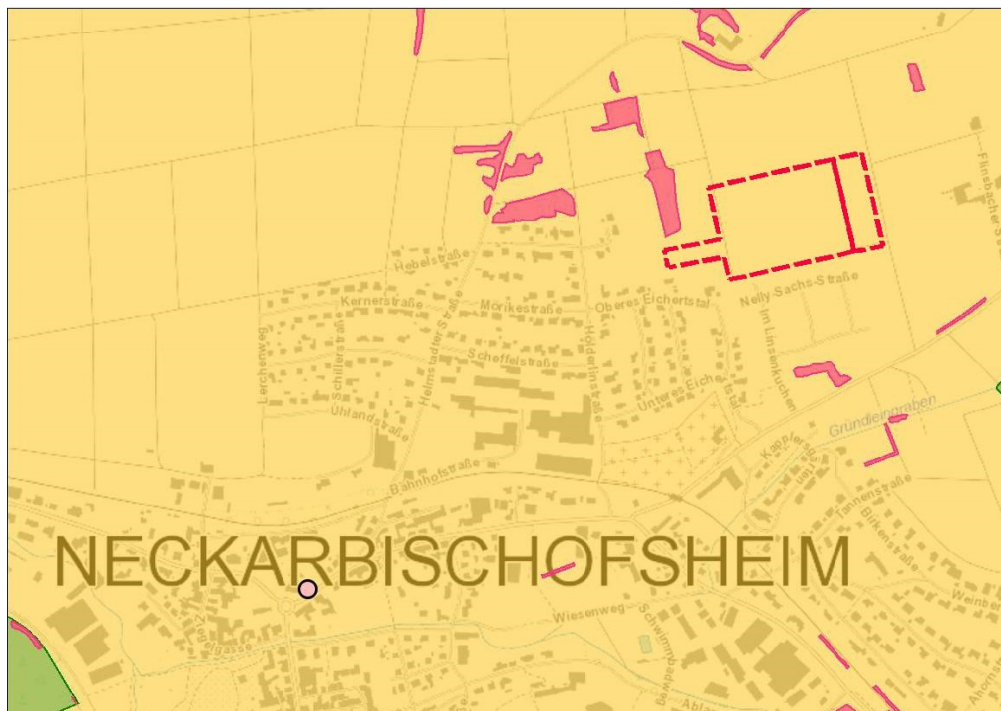


Die in die Abgrenzung des geplanten Baugebietes einbezogenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Gebietskulisse bzw. auch im näheren Umfeld befinden sich keine, gemäß § 32 BNatSchG geschützten Vegetationselemente.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ ist die Feststellung zu treffen, dass bei einer Realisierung des Plangebietes hochwertige Böden ihre Funktion u. a. auch für die landwirtschaftliche Nutzung verlieren.

Der zu erwartende Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ kann teilweise auf den östlich des Plangebietes vorgesehenen, zukünftig öffentlichen Grünflächen kompensiert werden.

Zusammenfassend ist darauf zu verweisen, dass im Stadtgebiet unter dem Aspekt des Landschafts- und Naturschutzes keine geeigneteren Flächen für eine Ergänzung des Siedlungsbereiches zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen.

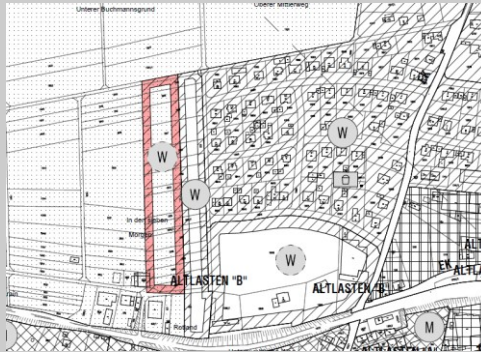




**NB.3. Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche
„In den sieben Morgen“**

**Größe :
ca. 1,26 ha**

Blatt 3 der Anlagen



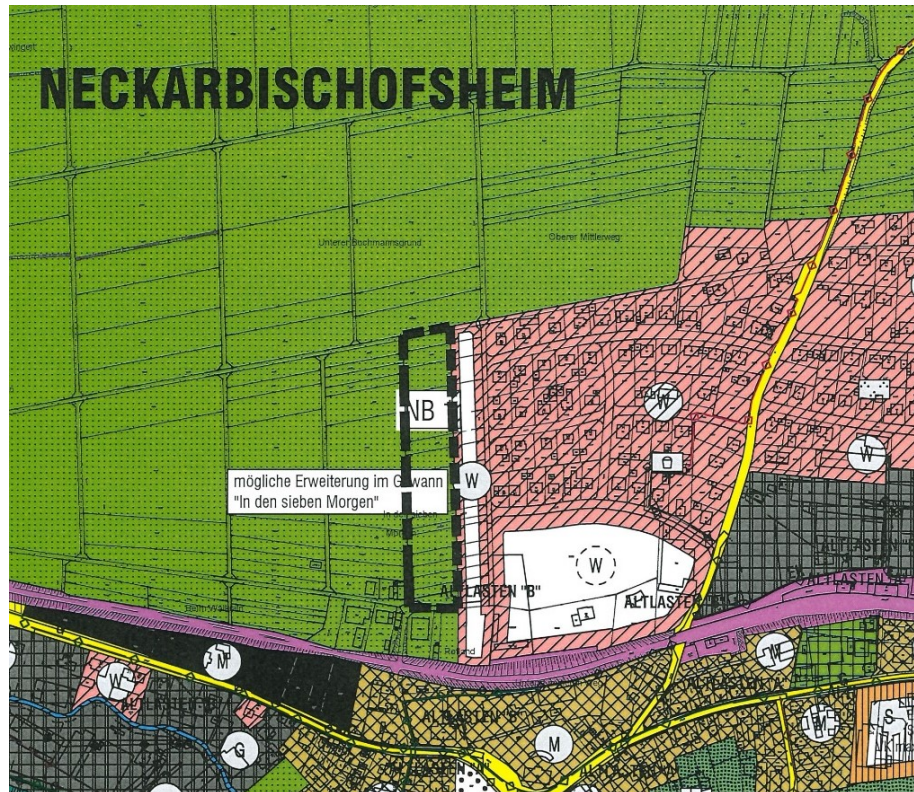
Kurzbeschreibung

Im Zuge der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ hat der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt am nord-westlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim, entlang einer bisher nicht bebauten Gemeindestraße, die Baufläche „In den sieben Morgen“ mit einer Grundstückstiefe dargestellt. Diese Planungsfläche soll nunmehr im Zuge der 9. Teilfortschreibung um eine Tiefe von weiteren ca. 45 m erweitert werden. Damit besteht die Möglichkeit, die gesamten, von dem Planungsansatz „betroffenen“ Grundstücke in eine städtebauliche Gesamtkonzeption einzubinden. Das aus dem Plangebiet abzuleitende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich annähernd gleichmäßig auf die „Schillerstraße“ und die Landstraße verteilen. Die nachfolgenden Hauptsammelstraßen, d. h. die „Helmstädter Straße“ sowie die „Bahnhofstraße“, weisen ausreichend breite Straßenquerschnitte auf, um auch bei einer weiteren Ergänzung der Siedlungsflächen ihrer Funktion gerecht zu werden.



Derzeitiges Planungsrecht

Die geplante Erweiterungsfläche „In den sieben Morgen“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.





Belange der Landwirtschaft

Die in die geplante Gebietskulisse einbezogenen Flächen weisen hochwertige Böden auf, die der digitalen Flurbilanz der „Vorrangfläche, Stufe I“ zuzuweisen sind.
Die Aufnahme der Planungsfläche in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Abwägungsergebnis zwischen dem nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neckarbischofsheim und den Belangen der Landwirtschaft.

Regionalplanerische Belange

Die vorgenommene Ausweisung tangiert einen in der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ und ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft und den Naturschutz“. Sie steht damit derzeit im Widerspruch zu regionalplanerischen Restriktionen.

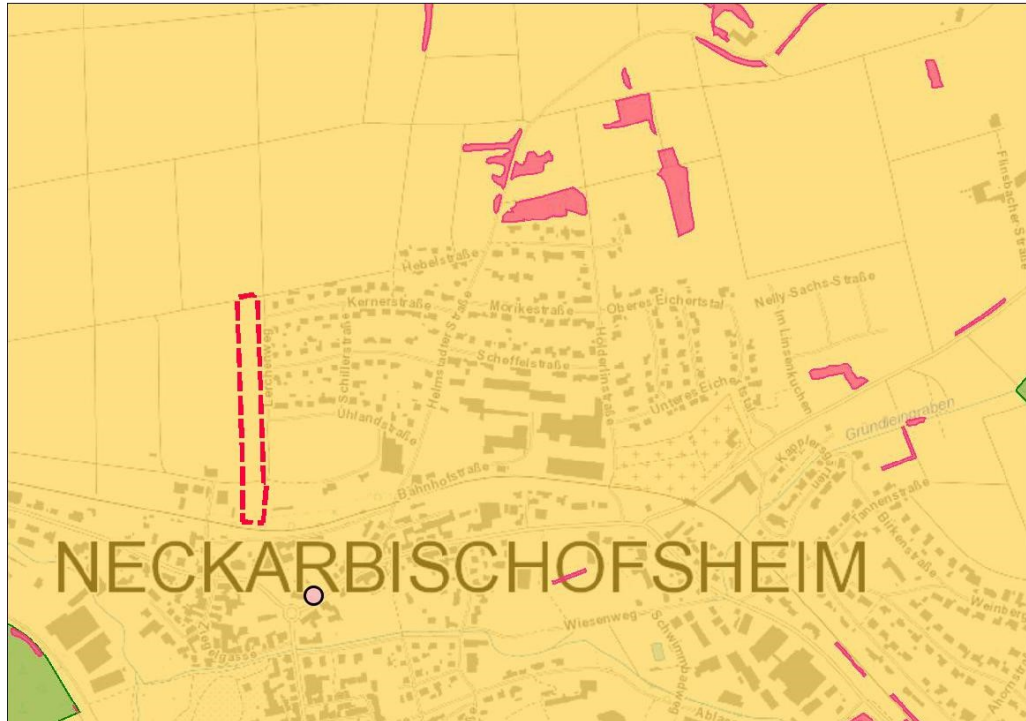
Die Stadt Neckarbischofsheim hat im Zuge der 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes aufgrund des bestehenden Bedarfes an weiteren Wohnbauflächen um eine Rücknahme der regionalplanerischen Restriktion in dem in diesem Verfahren dargestellten Umfang gebeten.





Bewertung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das Plangebiet unterliegt keiner Schutzgebietsausweisung.
Schützenswerte Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden.



Die dargestellte Fläche ist analog der im Zuge der „2. Allgemeine Fortschreibung“ aufgenommenen Siedlungsfläche für die Ausweisung einer Wohnbaufläche als insgesamt „geeignet“ anzusehen.

Negativ zu bewerten ist der Verlust an hochwertigen Böden.

Das Plangebiet ist aufgrund der topografischen Gesamtsituation gut einsehbar. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Eingrünung sowie eine Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen vorzunehmen. Hierdurch ist zu gewährleisten, dass das Plangebiet sich in das Landschaftsbild einfügen wird.



Bilanz der damit im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt sind für die Stadt Neckarbischofsheim noch folgende nicht realisierbaren Wohnbauflächen enthalten :

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| ▪ Kernstadt | | |
| - Fläche südlich der „Uhlandstraße“ | 2,34 ha | |
| - Arrondierung der Wohnbaufläche an der „Rosenstraße“ | <u>0,46 ha</u> | 2,80 ha |
| ▪ Ortsteil Untergimpfern | | 1,12 ha |
| ▪ Ortsteil Helmhof | | <u>2,47 ha</u> |
| Damit derzeit im Flächennutzungsplan noch vorhandenes Siedlungspotenzial : | | 6,30 ha |
| ▪ In die Flächennutzungsplan-Fortschreibung neu aufgenommene Siedlungsflächen | | |
| - Erweiterung „Unter dem Linsenkuchen“ | 2,92 ha | |
| - Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ | <u>1,26 ha</u> | |
| Gesamtpotenzial : | | 10,57 ha |

Im Hinblick auf den sich ergebenden, über den Prognosewert hinausgehenden Umfang vorgenommener Ausweisungen ist anzumerken, dass sich die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche südlich der „Uhlandstraße“ in Privatbesitz befindet und eine kurzfristige Inanspruchnahme aller Voraussicht nach nicht gegeben ist.

Des Weiteren stellen die Ausweisungen in den Stadtteilen Untergimpfern und Helmhof Flächenpotenziale für den Eigenbedarf der jeweiligen Ortsteile dar. Eine möglicherweise erforderliche Reduzierung dieser Flächen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine sinnvolle Option.



Gemeinde Neidenstein

Die Gemeinde Neidenstein hat seit der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit der die Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“ arrondiert wurde, keine neuen Planungsflächen für eine Wohnnutzung in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. So konnte der Wohnbauflächenbedarf in den letzten Jahrzehnten durch kleinere Gebietsarrondierungen im Bereich „Spähäcker“ und „Krautgärten“ bzw. durch die Reaktivierung brach gefallener Gebäude bzw. Grundstücke gedeckt werden.

Derzeit erschließt die Gemeinde Neidenstein die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen „Am Epfenbacher Berg“. Da auch diese Flächen entsprechend der bestehenden Nachfrage kurzfristig bebaut sein werden, wurde für die Gemeinde Neidenstein eine weitere Ergänzung der Planungsfläche „Am Epfenbacher Berg“ in den Flächennutzungsplan-Entwurf der 8. Teilfortschreibung aufgenommen. Diese entspricht dem bereits in der „2. Allgemeine Fortschreibung“ des Flächennutzungsplanes dargelegten Planungsgedanken, welcher im damaligen Verfahren letztendlich aufgrund noch vorhandener Potentiale zurückgestellt wurde.

Nach einer Aufsiedlung des in die Erschließung gebrachten Baugebietes „Am Epfenbacher Berg“ stehen in der Gemeinde Neidenstein keine Siedlungspotenziale mehr für das Wohnen zur Verfügung.

Gemäß der, der Regionalplan-Fortschreibung zugrunde liegenden Berechnungsformel errechnet sich für die Gemeinde Neidenstein für die nächsten 15 Jahr folgender Wohnbauflächenbedarf :

$$\begin{array}{l} \text{Gemeinde Neidenstein} \quad \frac{1.773 * \text{EW} \times 0,018 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 25 \text{ WE/ha} \times 5} \quad = 1,92 \text{ ha} \end{array}$$

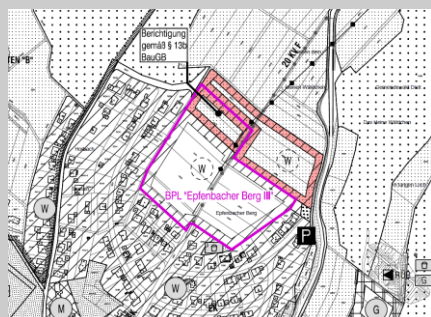
* Stand: 2/2022



N1. Erweiterung der Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“

**Größe :
 ca. 0,62 ha**

Blatt 4 der Anlagen

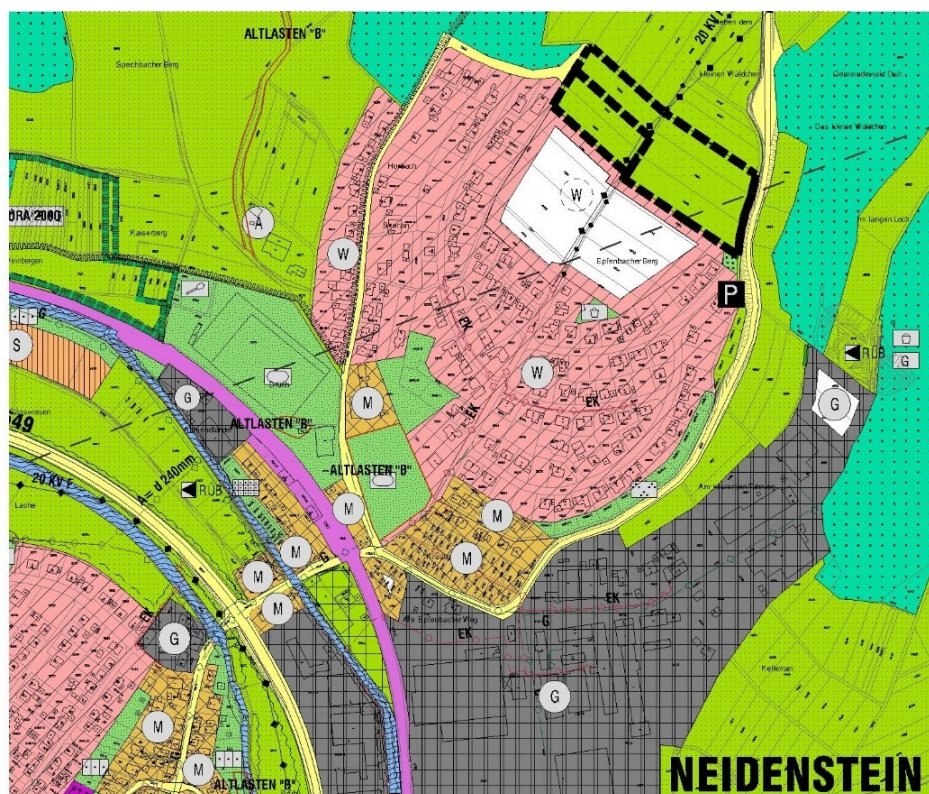


Kurzbeschreibung

Mit der Neuausweisung beabsichtigt die Gemeinde Neidenstein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere, das Wohngebiet „Am Epfenbacher Berg“ abschließende Erweiterung zu schaffen.

Derzeitiges Planungsrecht

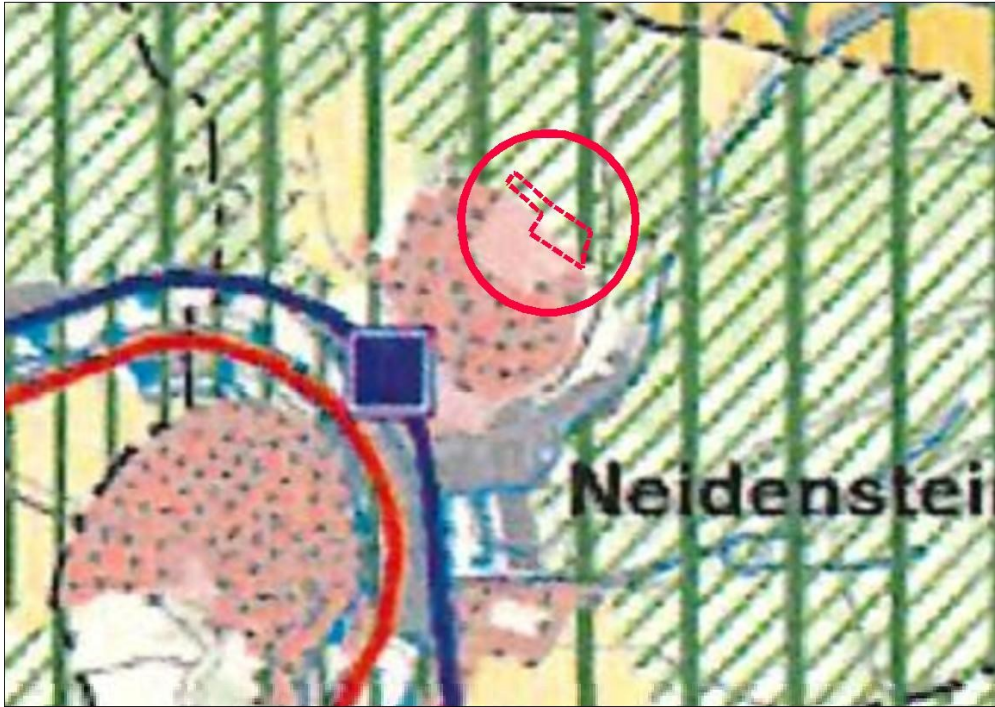
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist die neu in das Planwerk aufgenommene Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.





Regionalplanerische Belange

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes liegt im Randbereich einer in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“ und einem „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“.



Auszug aus dem Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplanes

Erschließung

Die Planungsfläche kann, in Erweiterung des Plangebietes „Am Epfenbacher Berg III“, an das klassifizierte Straßennetz und die Ortsmitte der Gemeinde angebunden werden. Darüber hinaus ergibt sich durch die vorgenommene Abgrenzung die Möglichkeit, die Verkehrsströme zu teilen und den Individualverkehr teilweise auch über die Gemeindestraßen „Seerain“ und „Panoramastraße“ zu leiten.

Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die in den Flächennutzungsplan aufgenommene Planungsfläche liegt aufgrund der topografischen Gegebenheiten außerhalb jeglicher Flächen, die von einem Hochwasser-Ereignis betroffen sein könnten.

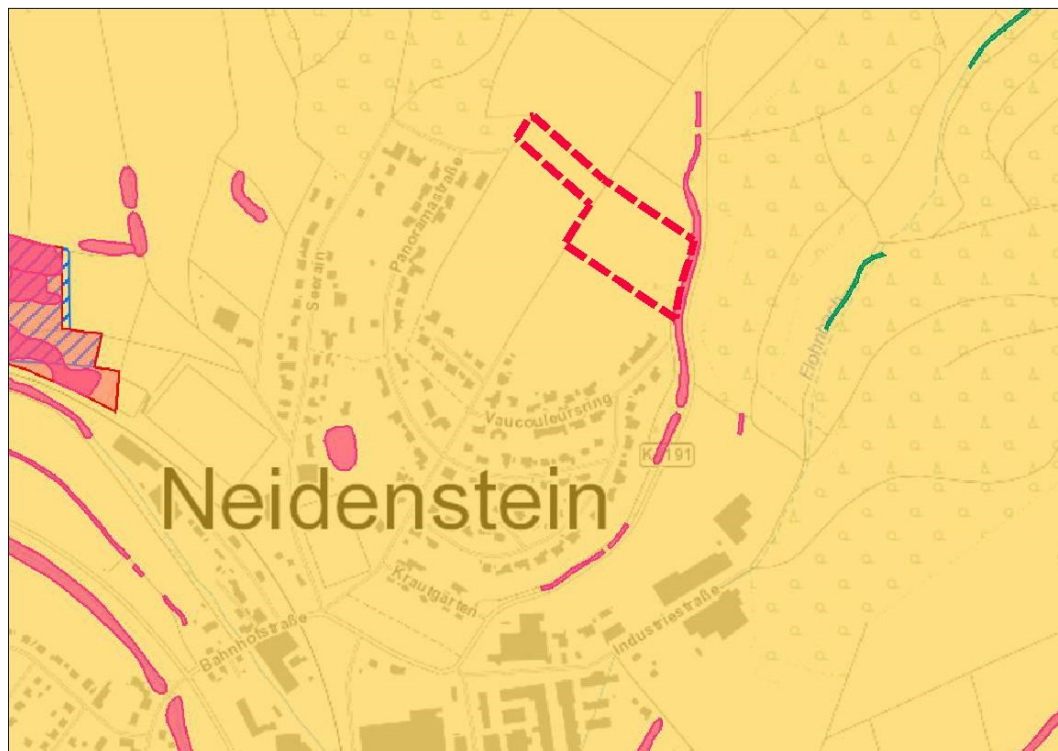
Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die zu Siedlungszwecken ergänzend in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Fläche ist weder als „Natur- und Landschaftsschutzgebiet“ noch als „FFH-Gebiet“ ausgewiesen.

Östlich an die Anweisung grenzt der unter Schutz gestellte Bewuchs der Verbindungsstraße Neidenstein – Epfenbach an. Mit einer Bebauung ist ein noch zu definierender Abstand zu diesem Vegetationszug einzuhalten.



Darstellung vorhandener Schutzgebiete – Auszug aus der Karte der LUBW

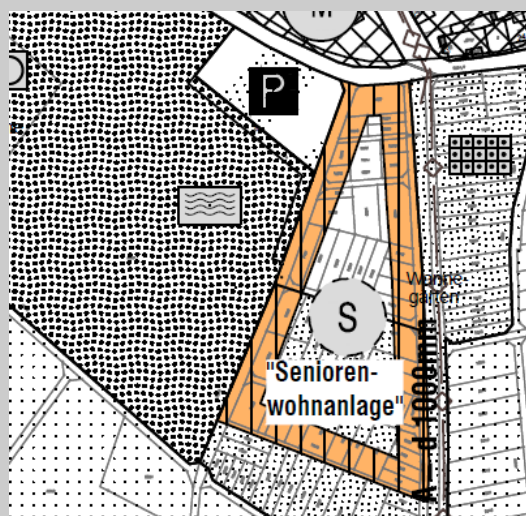


Gemeinde Reichartshausen

Die Gemeinde Reichartshausen beabsichtigt, im Zuge der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, aufgrund der demografischen Entwicklung und dem daraus abzuleitenden Handlungsbedarfes, eine Sonderbaufläche für die Errichtung einer Senioren-Wohnanlage in die Ausweisung zu bringen.

Darüber hinaus finden die aktuellen städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde Reichartshausen im Hinblick auf eine aus der Eigenentwicklung heraus erforderlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Aufnahme in den Flächennutzungsplan-Entwurf.

R1. Ausweisung einer Sonderbaufläche „Senioren-Wohnanlage“ in den „Wannegärten“



Größe :
ca. 1,29 ha

Blatt 5 der Anlagen



Kurzbeschreibung

Mit der Aufnahme einer Sonderbaufläche „Senioren-Wohnanlage“ in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geht die Gemeinde Reichartshausen auf die demografische Entwicklung ihrer Gemeinde ein.

So wies die Altersgruppe der über 65-Jährigen im Jahr 1980 noch einen Anteil von ca. 11 % an der Gesamtbevölkerung auf und stieg im Jahr 2000 bereits auf etwa 15 % an.

Gemäß der Prognose des statistischen Landesamtes ist bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Anstieg mit bis zu 25 % zu rechnen.

Mit diesem Hintergrund stehen die Bereitstellung von seniorenrechtlichen Wohnungen, aber auch Pflegeeinrichtungen, im Mittelpunkt des kommunalen Handelns der Gemeinde Reichartshausen. Die Dringlichkeit einer solchen Einrichtung wird deutlich in dem Umstand, dass es im Gemeindegebiet derzeit weder betreute Wohneinheiten noch Pflegeeinheiten gibt, so dass pflegebedürftige Personen zu einem Wohnortwechsel gezwungen sind.

Die in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommene Fläche liegt am südlichen Ortsrand, unmittelbar angrenzend an die Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Reichartshausen.

Die abgegrenzte Fläche wird derzeit als Ausweich-Parkplatz für das unmittelbar angrenzende Freibad genutzt. Des Weiteren wurde auf ihr ein „Bike-Park“ angelegt.

Der südliche Teil der in das Plangebiet einbezogenen Fläche wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Die Größe der Ausweisung ermöglicht es, an diesem Standort bis zu ca. 60 Pflegeplätze sowie 8 betreute Wohneinheiten, einschließlich der für eine solche Einrichtung wünschenswerten medizinischen Einrichtungen, unterzubringen.

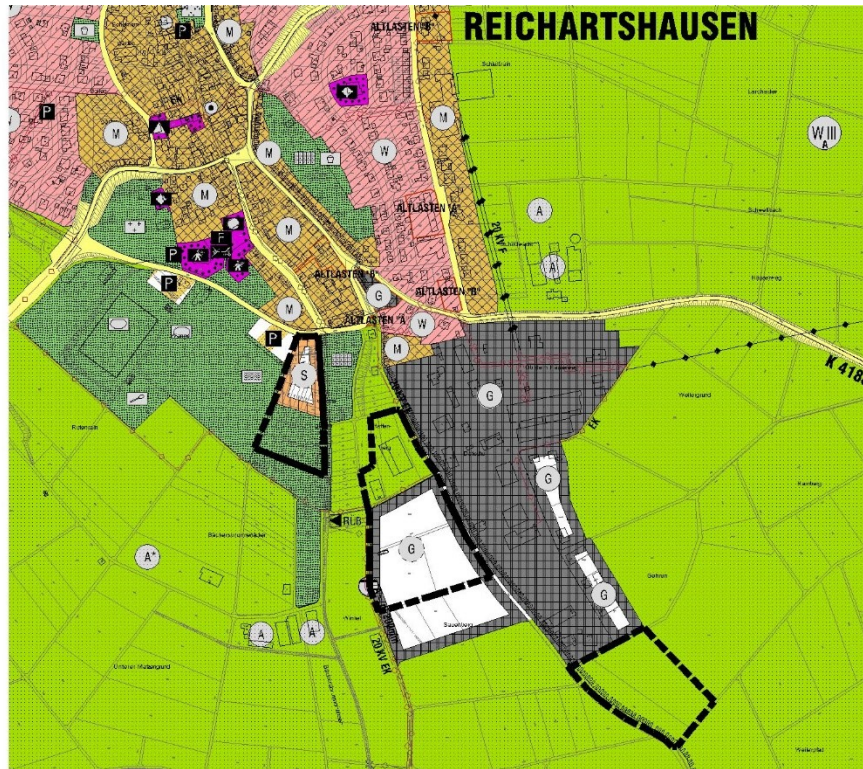
Die Gebäudekubaturen sind hinsichtlich der Höhenentwicklung so zu wählen, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.



Derzeitiges Planungsrecht

Große Teile der in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommenen Sonderbaufläche sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als Sonderbaufläche „Caravan“ dargestellt.

Der südliche Teil der ausgewiesenen Fläche ist gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der gärtnerischen Nutzung auf einer privaten Grünfläche vorbehalten.



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

Regionalplanerische Belange

Gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ragt ein Teil der in die Ausweisung einbezogenen Fläche in einen „Regionaler Grünzug“ hinein. Aufgrund der planungsrechtlichen Vorbelastung (Sonderbaufläche „Caravan“) und der geringen Größe des Plangebietes kann die Darstellung, unter Berücksichtigung des Ausformungsspielraumes der Raumnutzungskarte, als regionalplanerisch „noch vertretbar“ angesehen werden. Entsprechende Gespräche haben im Vorfeld der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zwischen Vertretern der Gemeinde Reichartshausen, des Regionalverbandes Rhein-Neckar sowie des Regierungspräsidiums Karlsruhe stattgefunden.

Erschließung

Die Erschließung der geplanten Sonderbaufläche, und damit auch die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz in Richtung Epfenbach und Helmstadt, erfolgt über die „Wannestraße“. Über die „Rathausstraße“ können die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, wie beispielsweise das Rathaus und die Festhalle, für die Bewohner und deren Besucher auf kurzem Weg erreicht werden.



Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die überplante Fläche liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche.

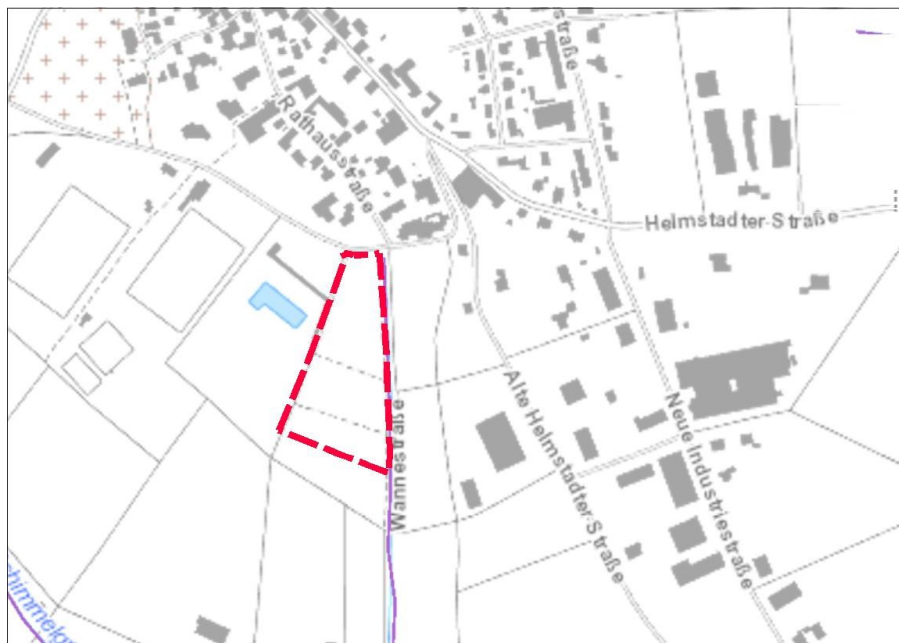


Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte

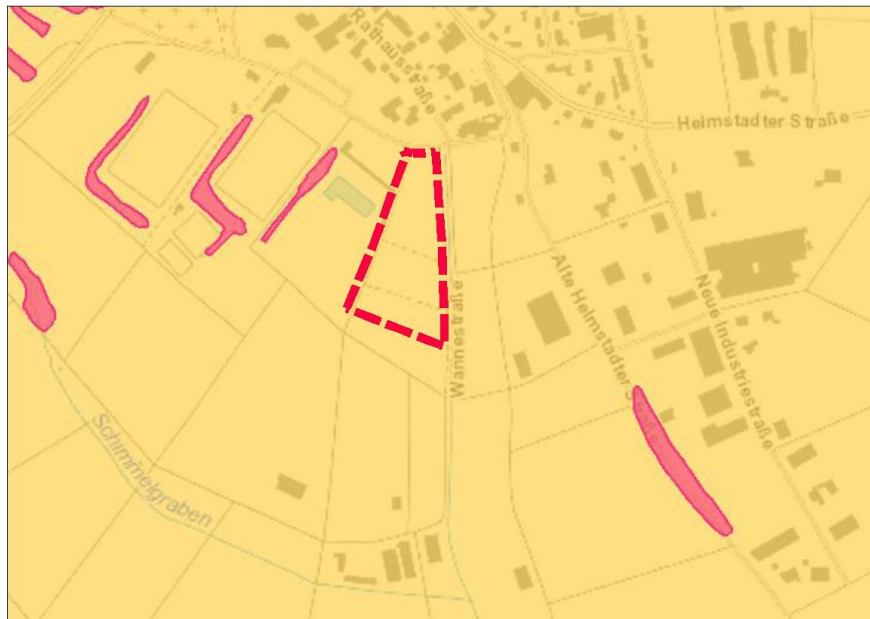


Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die an den besiedelten Bereich unmittelbar angrenzende geplante Sonderbaufläche ist weder Bestandteil eines „Natur- und Landschaftsschutzgebiet“ noch eines „FFH-Gebiet“.

Geschützte Biotop (§ 32 BNatSchG) befinden sich in den Randzonen der westlich gelegenen Sportplätze bzw. am Rand des Freibades und werden durch die geplante Senioren-Wohnanlage nicht beeinträchtigt.

Die überplante Fläche weist durch die temporäre Nutzung als Parkplatz bzw. durch den „Bike-Park“ eine Vorbelastung auf. Die aus der Planung abzuleitenden ergänzenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind dem Umweltbericht zum parallel erstellten Bebauungsplan-Entwurf zu entnehmen.

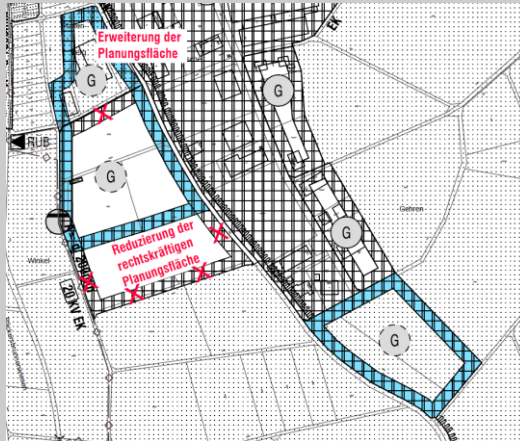


Die Gebäudekubaturen sind hinsichtlich ihrer Höhe so auszugestalten, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügen.



R2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“

bei gleichzeitiger Reduzierung der Planungsfläche „Sauenberg“



Größe :
ca. 1,88 ha

(bei gleichzeitiger Reduzierung der gewerblichen Planungsfläche „Sauenberg“ um ca. 1,45 ha)

Blatt 5 der Anlagen

Kurzbeschreibung

In der Gemeinde Reichartshausen besteht aus dem Eigenbedarf heraus eine Nachfrage an gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der problematischen topografischen Gegebenheiten soll eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan rechtskräftigen Ausweisung im Gewann „Sauenberg“ aufgegeben und stattdessen das bestehende Baugebiet „Gehren“ in südliche Richtung erweitert werden.

Diese Konzeption entspricht einer bereits vor vielen Jahren angedachten Erweiterung des Gewerbegebietes „Gehren“, dessen Erweiterung zwischenzeitlich zugunsten des Gebietes „Sauenberg“ aufgegeben wurde.

Die nunmehr in die Ausweisung genommene Fläche ragt hinsichtlich seiner Ausdehnung in die freie, unbebaute Feldflur hinein. Sie weist jedoch eine für eine gewerbliche Nutzung zwingend erforderliche, weitestgehend ebene Fläche auf.

Im Zuge der Neuausweisung wird die geplante, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche „Sauenberg“, wie oben dargestellt, weitestgehend flächengleich reduziert. Sie wird planungsrechtlich erweitert um die nördlich unmittelbar angrenzende Fläche, welche bereits eine Bebauung aufweist, formal erweitert (0,92 ha).



Derzeitiges Planungsrecht

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes „Gehren“ sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Gleiches gilt für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Sauenberg“, die jedoch, abweichend der Darstellung im Flächennutzungsplan, einen bereits baulichen Bestand aufweist.

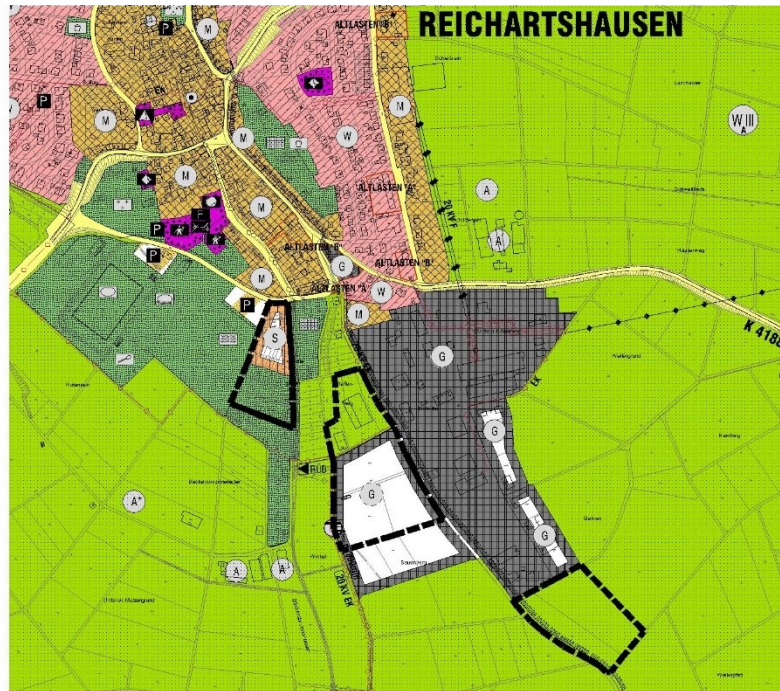


Abbildung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Belange

Die geplante Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet „Gehren“ ist in der Raumnutzungskarte des rechtsgültigen Regionalplanes Rhein-Neckar freigestellt von raumordnerischen Restriktionen. Die unmittelbar angrenzenden, weiterhin nicht überplanten Flächen unterliegen den Vorgaben eines „Regionaler Grünzug“ bzw. sind im Regionalplan als „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ ausgewiesen.



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche liegt weder in einem Natur- und Landschaftsschutz-Gebiet, noch ist diese als „FFH-Gebiet“ ausgewiesen.
Im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld wurden keine Offenland- oder Waldbiotope kartiert.



Darstellung vorhandener Schutzgebiete bzw. Biotope – Auszug aus der Karte der LUBW

Ein Schwerpunkt der im weiteren Planungsprozess vorzunehmenden Bewertung der Eingriffe, wird in dem Schutzgut „Boden“ liegen, da aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Vorgaben zur Eingrünung und damit zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild zu formulieren.



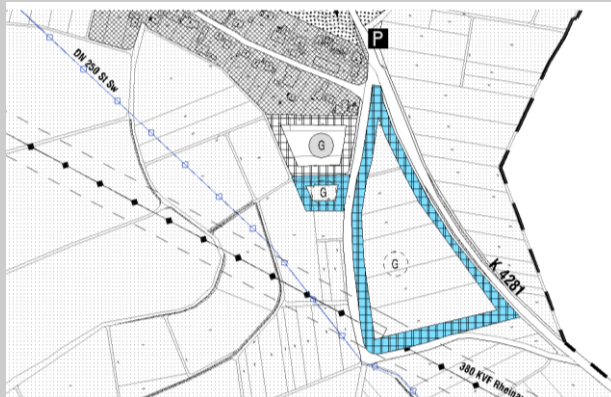
Stadt Waibstadt

Die in den Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt aufgenommenen Tekturpunkte beziehen sich auf den Ortsteil. Daisbach.

Ziel ist es, auf der bereits seit Jahrzehnten teilweise baulich genutzten Fläche des Grundstückes „Daisbach-talstraße 95“ eine auf die Struktur und den Charakter des Geländes angepasste Wohnbebauung zu ermöglichen.

Des Weiteren findet ein bereits in den Jahren 2014/2015 erörterter Planungsansatz einer Erweiterung der gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrand Eingang in den Flächennutzungsplan-Entwurf.

W1. gewerbliche Baufläche „Im Gühren“



Größe :
ca. 4,95 ha

Blatt 6 der Anlagen

Kurzbeschreibung

In der Stadt Waibstadt sowie im Stadtteil Daisbach stehen zwischenzeitlich keine frei verfügbaren gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.

Mit diesem Hintergrund hat die Stadt Waibstadt nach intensiv durchgeführten Standortanalysen die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche am südlichen Ortseingang von Daisbach in die Verbandsversammlung eingebracht. Die geplante Darstellung soll sowohl dem Eigenbedarf des Ortsteiles als auch dem der Gesamtstadt dienen.

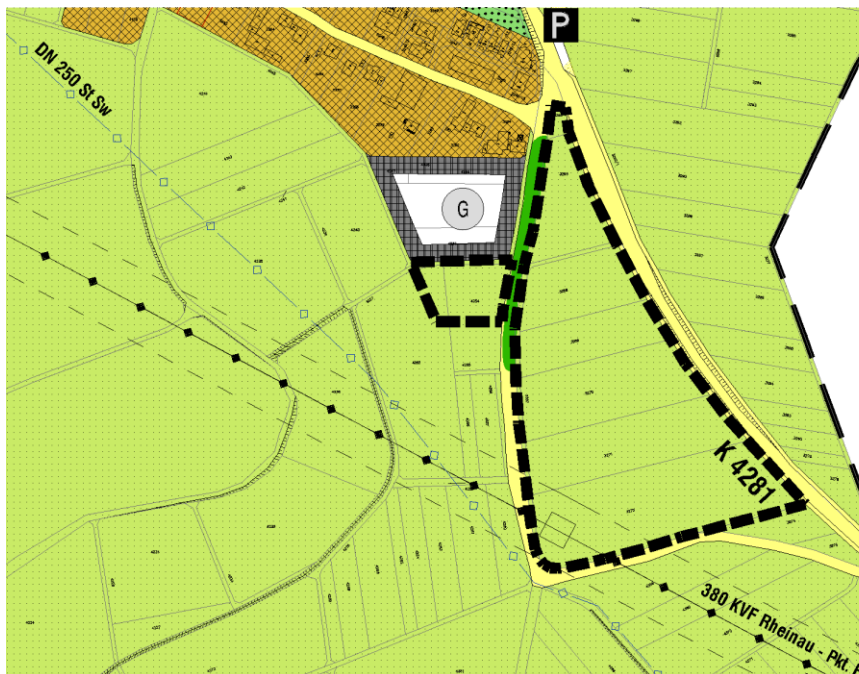
Die Fläche grenzt unmittelbar an die teilweise gewerblich geprägte Bebauung der „Wolfstraße“ und an die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Süden von Daisbach bereits dargestellte geplante gewerbliche Baufläche an.

Bei einer noch vorzunehmenden vertiefenden Betrachtung sind die Schutzstreifen der das Gebiet tangierenden 380 kV-Freileitung sowie die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Diese Überlegungen werden im weiteren Planungsverlauf gegebenenfalls noch zu einer Änderung der Umfangsgrenze und damit zu einer Reduzierung des Plangebietes führen.



Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt weist den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.



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



Regionalplanerische Belange

Die geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Süden von Daisbach steht im Widerspruch zum Inhalt der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Rhein-Neckar. Demnach liegt das Plangebiet in einem „Regionaler Grünzug“ und in einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Im weiteren Planungsverlauf ist zu erörtern, inwieweit eine Gebietsausweisung im Sinne des Ausformungsspielraumes der Raumnutzungskarte denkbar ist.



Entwurf der Raumnutzungskarte der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“

Erschließung

Die Erschließung einer gewerblichen Baufläche in der vorgesehenen Lage und Größe erfordert die Umgestaltung des Einmündungsbereiches der „Wolfstraße“ in die K 4281.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen selbst kann dann aller Voraussicht nach über die Trasse des das Plangebiet westlich flankierenden Feldweges, unter Berücksichtigung schützenswerter Vegetationsstrukturen, erfolgen.

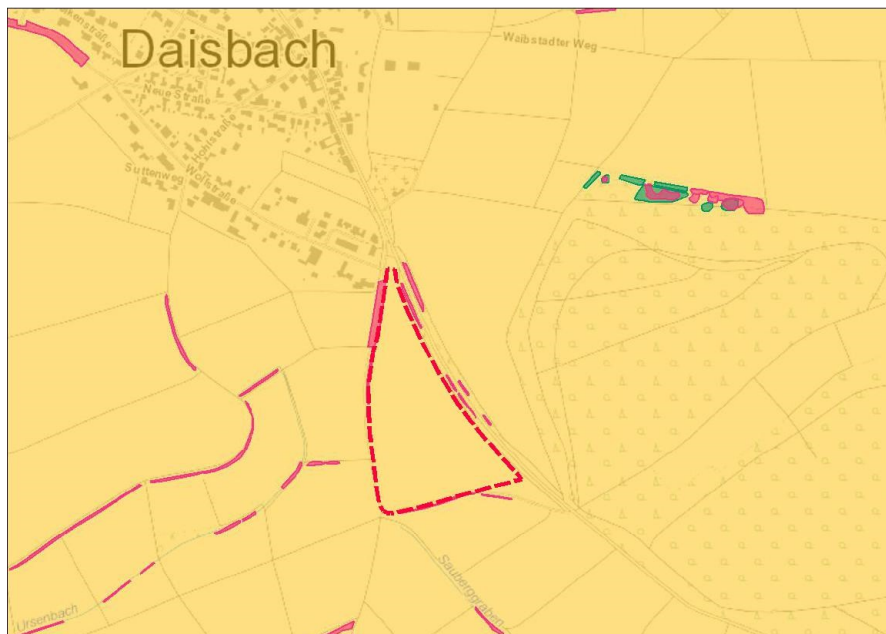
Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Die Fläche gilt gemäß der Hochwasserkarte für Baden-Württemberg aufgrund ihrer Topografie und der im Umfeld nicht vorhandenen Gewässer als „nicht hochwassergefährdet“.



Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die in die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Fläche liegt außerhalb von rechtskräftig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und „FFH“-Gebieten.



Karte

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

In den Randzonen zu der angrenzenden Kreisstraße sowie auf der Böschung des westlich gelegenen Feldweges befinden sich Vegetationsstrukturen, die gemäß den Angaben der LUBW nach § 32 NatSchG unter einem gesetzlichen Schutz stehen.

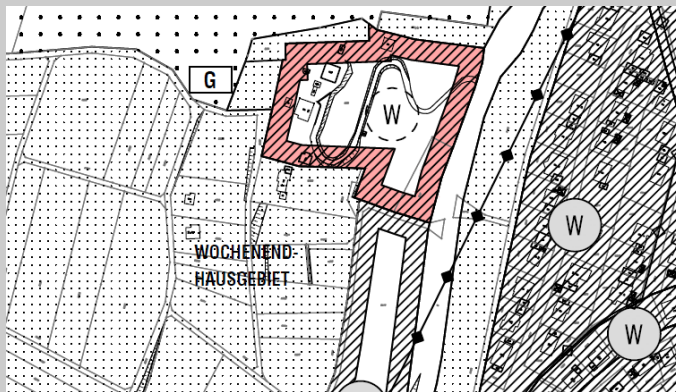
Durch das Einhalten der erforderlichen Mindestabstände ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Biotope von der Maßnahme nicht tangiert werden. Gegebenenfalls sind für die Erschließung des Plangebietes Ausnahmen unter Benennung entsprechender Ausgleichs-Maßnahmen zu beantragen.



W2. Wohnbaufläche „Daisbachtalstraße 95“

Größe :
ca. 1,41 ha

Blatt 6 der Anlagen



Kurzbeschreibung

Auf dem nunmehr als Wohnbaufläche geplanten Areal befindet sich die „Villa Seidel“, welche zwischenzeitlich als Internat genutzt wurde und seit dem Auszug des damaligen Betreibers seit vielen Jahren leer steht.

In den Jahren 2003/2004 hat die Stadt Waibstadt auf Betreiben des Grundstückseigentümers für diese Fläche den Bebauungsplan „Areal Daisbachtalstraße 95“ mit der Zielsetzung aufgestellt, die „Brunnenregion“ durch eine infrastrukturelle Einrichtung für die Naherholung aufzuwerten. In diesem, seit dem 02.12.2005 rechtskräftigen Planwerk ist diese Fläche als „Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung und Rehabilitation“ ausgewiesen. Gemäß den damaligen Plänen war die Errichtung einer Hotelanlage mit einer ärztlichen Betreuung als Rehabilitationseinrichtung geplant. Integriert werden sollten Apartments in Form eines „Boardinghaus“, die der Hotelanlage angeschlossen sein sollten.

Nach der Aufgabe des oben genannten Vorhabens durch den Grundstückseigentümer ist es beabsichtigt, das Areal zukünftig für Wohnzwecke zu reaktivieren. Hierbei sollen die im Plangebiet bestehende Villa sowie der besondere Charakter der im Bestand vorhandenen Parkanlage erhalten bleiben. Geplant ist die Ausgestaltung eines verdichteten Wohnquartiers, bestehend aus mehrgeschossigen, sich in das Landschaftsbild einfügenden Wohngebäuden, auch mit altengerechten, betreuten Wohnungen, ergänzt durch kleinere Einzelhandels-Einheiten sowie durch ein „Boardinghaus“. Die geplante Wohnbaufläche soll auch der in der Region bestehenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen gerecht werden. Die Ausgestaltung des Quartiers soll auf die Zielsetzung eines flächensparenden Bauens eingehen.

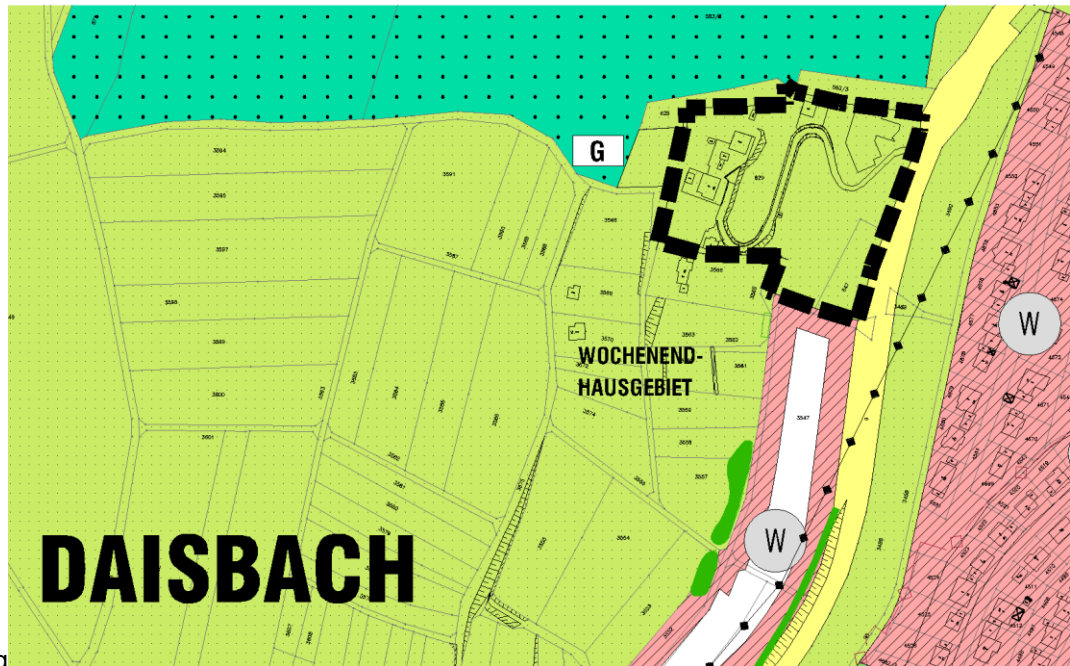
Es ist beabsichtigt, in der weiterführenden Planung die an diesem Standort einzuhaltenden Vorgaben für ein nachhaltiges Bauen, insbesondere unter dem Aspekt des Umwelt- und Klimaschutzes, zu formulieren.



Derzeitiges Planungsrecht

Das für eine Wohnbaufläche vorgesehene Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, trotz der Existenz der Villa mit der ehemaligen Parkanlage und dem seit dem Jahr 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der hierin vorgenommenen Ausweisung eines „Sondergebiet“, noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Eine damals vorbereitete Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für dieses Areal mit der Darstellung einer Sonderbaufläche hat keine Rechtskraft erlangt.



Abbildung



Regionalplanerische Belange

Regionalplanerische Belange stehen der Darstellung einer Sonderbaufläche nicht entgegen. Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ stellt für diese Fläche einen vorhandenen Siedlungsbereich dar. Er grenzt gemäß dieser Karte an einen „Regionaler Grünzug“ und an ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.

Erschließung

Die Anbindung der geplanten Wohnbaufläche an die K 4182 kann über die bestehende Linksabbieger-spur erfolgen. Der Knotenpunkt ist, in Abstimmung mit den Fachbehörden, aufgrund der zu erweiternden höheren Frequenz und den heute geltenden technischen Vorgaben, umzugestalten. Darüber hinaus ist entlang der klassifizierten Straße eine Fußweganbindung zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem Ortszentrum herzustellen.

Die Wohnbaufläche ist mit den auf Höhe des Plangebietes vorhandenen Bushaltestellen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz

Aufgrund der topografischen Lage gilt die Fläche **nicht** als „hochwassergefährdeter Bereich“.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplante Fläche liegt außerhalb von rechtskräftig ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutz- und „FFH“-Gebieten. Geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb der Gebietskulisse nicht vorhanden.

Die Wohnbaufläche ist in die noch ablesbaren Strukturen der Gartenlandschaft der ehemaligen Villa zu integrieren. Der vorhandene Baumbestand ist teilweise zu erhalten und im Sinne des besonderen Charakters der Örtlichkeit zu ergänzen.

Trotz der bestehenden Vorbelastung und der formulierten Grundsätze wird die Umsetzung der Planung einen Eingriff in die einzelnen Schutzgüter darstellen. Die zu erwartenden Auswirkungen werden auf der Ebene des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes aufgezeigt, bewertet. Hierin sind die erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen, insbesondere für die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“, aber auch für das Schutzgut „Landschaftsbild“, auszuformulieren.