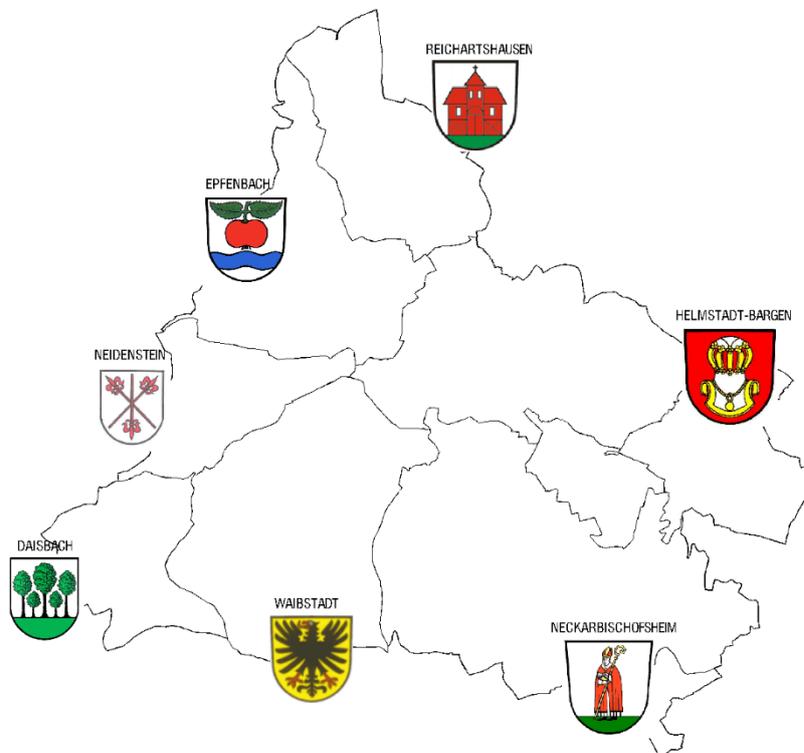


# Flächennutzungsplan

für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

## 9. Teilfortschreibung, 1. Phase

### Begründung



Aufgestellt :

Sinsheim / Waibstadt, 27.07.2022/05.10.2022/03.05.2023/18.12.2023 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP



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



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Verfahren</b>	4-5
<b>Rechtsgrundlagen</b>	6-7
<b>A – Einführung</b>	
Anlass und Umfang der „9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“	8-9
<b>B – Planungsvorgaben</b>	10-11
<b>C – Neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Gebietsdarstellungen bzw. Prüfaufträge</b>	
<u>Stadt Neckarbischofsheim</u>	
NB.1. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ – <b>Blatt 3</b>	12-17
<u>Gemeinde Reichartshausen</u>	
R.1. Seniorenwohnanlage in den „Wannegärten“ – <b>Blatt A5</b>	18-22
<u>Stadt Waibstadt</u>	
W.2. Wohnbaufläche „Areal Daisbachtalstraße 95“ – <b>Blatt 6</b>	23-29

### Anlage

- zeichnerische Darstellungen – Blätter 3, 5 und 6



## **Teil A**

# **Verfahrensvermerke und Begründung**



## 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 der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 05.04.2023 eine Abwägung über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und als Ergebnis hieraus das Verfahren der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in zwei Phasen unterteilt.  
In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf der 1. Phase gebilligt und der Beschluss gefasst, diesen öffentlich auszulegen.
4. Der Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, 1. Phase, hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2023 bis 09.06.2023 öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 23.05.2023 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu den Planungsinhalten der 1. Phase am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 18.12.2023 beraten und den Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, 1. Phase, zum Beschluss erhoben.

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

Waibstadt, den 19.12.2023

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



6. Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, 1. Phase, 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, 1. Phase, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Phase der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

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



## Rechtsgrundlagen

Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, 1. Phase, erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden- Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBI. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

## 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 der „9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ besteht in der erforderlichen Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in den Gemeinden Epfenbach, Helmstadt-Bargen sowie Reichartshausen.

Darüber hinaus geht der Planentwurf auf die in der Stadt Neckarbischofsheim nicht mehr in einem ausreichenden Umfang vorhandenen Potenziale an Wohnbauflächen ein. In der Stadt Waibstadt ist es beabsichtigt, ein brach gefallenes „Villen-Gelände“ nachzuverdichten und zu Wohnzwecken zu nutzen.

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 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.

**Im Zuge der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde sehr deutlich, dass einzelne Tekturpunkte der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erst nach einer Genehmigung der 1. Teilfortschreibung des „Regionalplan Rhein-Neckar“ ihre Wirksamkeit entfalten können.**



Mit diesem Hintergrund wurde der Beschluss gefasst, die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in zwei Aufstellungs-Phasen zu unterteilen und in einer 1. Phase die für die Gemeinden vordringlichen Darstellungen aufzunehmen, deren Ziele mit dem derzeitigen Planungsstand des Regionalplanes konform gehen.

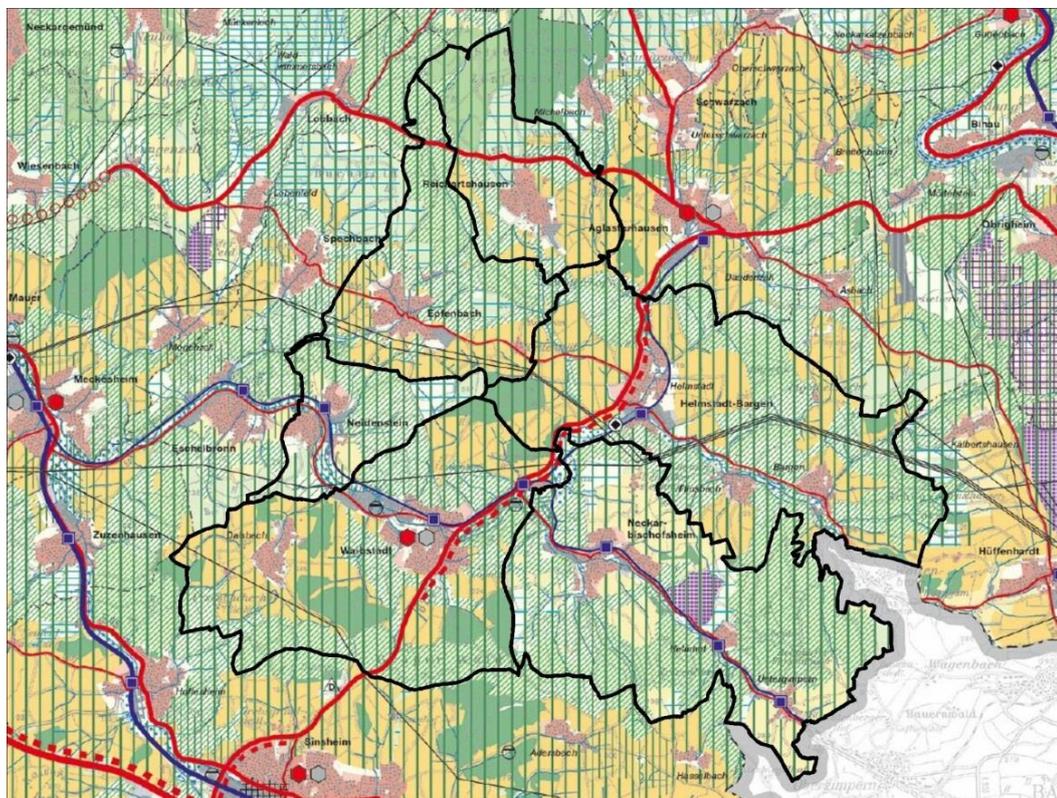
1. Phase	2. Phase	Tekturpunkte, welche vorerst zurückgestellt werden
	E.1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Eschelbronner Straße“	
	E.2. Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in den Gewannen „Innere Wanne / Mühlrain“	
	H.1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“	
	H.2. Gewerbliche Baufläche „Steinweg links“	
		H.3. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Prüffläche)
	H.4. Wohnbaufläche „Korngasse“	
	H.5. Gewerbliche Baufläche Flinsbach (entlang der „Brückenstraße“)	H.5. Gewerbliche Baufläche Flinsbach ("Prüffläche")
	H.6. Erweiterung der „gemischten Bauflächen“ Barga	
NB.1. Sonderbaufläche „Photovoltaik“		
	NB.2. Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“	
		NB.3. Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“
	N.1. Erweiterung der Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“	
R.1. Seniorenwohnanlage in den „Wannegärten“		
	R.2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“	
		W.1. gewerbliche Baufläche „Im Gühren“
W.2. Wohnbaufläche „Areal Daisbacher Straße 95“		



## B Planungsvorgaben

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt unterliegt den gesetzlich formulierten Planungshierarchien und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Damit sind die Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ wesentliche Grundlagen für die im Zuge dieser Teilfortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Tekturpunkte. Dieser ist seit dem Jahr 2014 rechtsverbindlich und wird derzeit für Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in Teilen fortgeschrieben.



**Raumnutzungskarte aus dem rechtskräftigen  
„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 derzeit vorhandenen Siedlungsränder anlehnen. Sie dienen gemäß dem Plansatz 2.1.1 des Regionalplanes als großräumiges Freiraumsystem, dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft. Sie sichern die Freiraumfunktionen für die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima“, „Arten- und Biotopschutz“ sowie die der landschaftsbezogenen Erholung.



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.

Der Sachverhalt wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Regionalverband und das Regierungspräsidium Karlsruhe bestätigt, jedoch wurde der Hinweis gegeben, dass die hiervon betroffenen Tekturpunkte erst nach einer Genehmigung des fortgeschriebenen Regionalplanes ihre Wirksamkeit entfalten können.

Mit diesem Hintergrund beinhaltet die 1. Phase der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes nunmehr lediglich die Darstellungen, welche mit der derzeit noch rechtskräftigen Fassung des Regionalplanes konform gehen.

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



## **C Neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Gebietsdarstellungen bzw. Prüfaufträge**

### **Stadt Neckarbischofsheim**

Der für die Stadt Neckarbischofsheim in die 1. Phase der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Tekturpunkt betrifft die Darstellung eines Standortes zur Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage.

Darüber hinaus sollen im Zuge der 2. Phase dieser Fortschreibung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbauflächen geschaffen werden.



### **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 CO<sub>2</sub>-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“. Der westliche Teil der Darstellung berührt ein „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“.

Darüber hinaus handelt es sich um ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

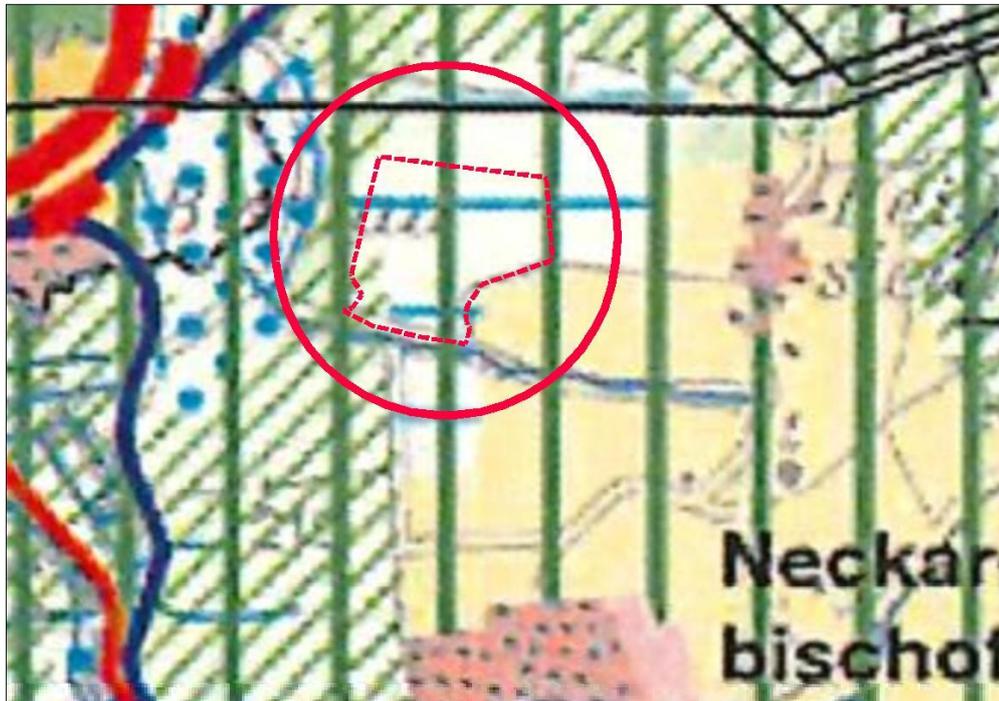
Damit können an diesem Standort nur Vorhaben zugelassen werden, die dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen.

In Übereinstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie dem Verband Region Rhein-Neckar vertritt der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt die Auffassung, dass die Errichtung von Photovoltaik-Freianlagen ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende ist und damit im öffentlichen Interesse liegt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Umstandes, dass das Plangebiet einen eher kleinen Teil des „Regionaler Grünzug“ in Anspruch nimmt, kann im vorliegenden Fall nicht von einem Zielkonflikt ausgegangen werden.

Aufgrund der Randlage des „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ wird auch dieser Konflikt als „überwindbar“ angesehen. Voraussetzung hierfür ist, dass die wesentlichen Gehölzstrukturen in der weiterführenden Planung geschont und damit freigehalten werden von baulichen, sie beeinträchtigenden Anlagen.

Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist davon auszugehen, dass sich durch den Wegfall des Einsatzes von Düngemitteln und Pestiziden gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Verbesserung einstellen wird.

**Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die geplante Darstellung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ keine regionalplanerischen Zielkonflikte zur Folge haben wird.**





### **Belange des Gewässerschutzes**

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

### **Belange des Grundwasserschutzes**

Die geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Schwarzbachtal-Brunnen, Tiefbrunnen Michelbach I und II, Tiefbrunnen Große Stube, Matzenbrunnen, Tiefbrunnen Bruch“ (WSG-Nr. 226.208).

Das anfallende Regenwasser kann von den Modulen ablaufen und wird damit vor Ort dezentral und vollständig versickert. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist somit nicht zu erwarten.

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

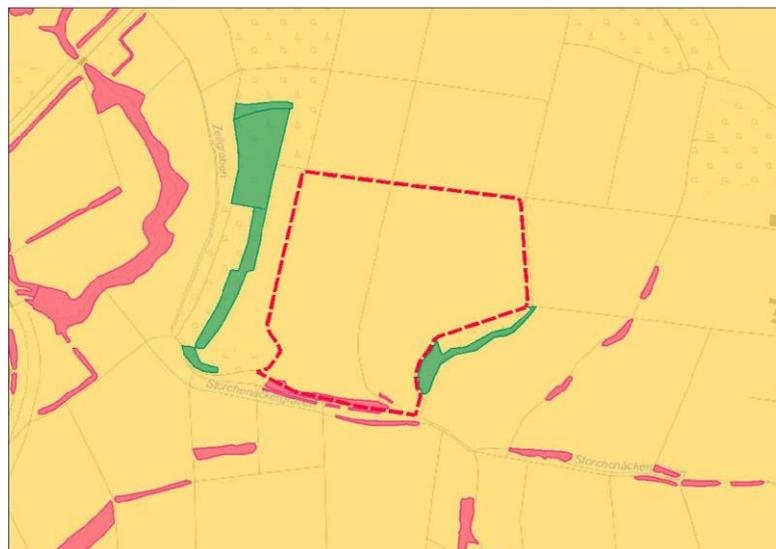
Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft, im nördlichen Randbereich der Gemarkung Neckarbischofsheim. Die Planfläche wird zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausschließlich ackerbaulich genutzt. Abweichend hiervon werden zwei kleinere Bereiche im Süden sind durch Grünland geprägt.

Im südlichen Randbereich der geplanten Darstellung befinden sich Feldgehölze, welche als ausgewiesene „Biotopfläche“ unter Schutz stehen.

Süd-westlich im Plangebiet befindet sich eine Flachland-Mähwiese.

Die dargestellte Sonderbaufläche liegt zwischen zwei kartierten 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**

Von der Planung sind keine „NATURA 2000“-Gebiet direkt betroffen. Gleiches gilt für Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, welche in einem größeren Abstand zur dargestellten Fläche liegen und damit von der Darstellung nicht erheblich beeinträchtigt werden.



Insgesamt ist der größte Teil der geplanten Gebietskulisse der Wertstufe „sehr gering“ zuzuordnen. Hochwertige Bereiche stellen die Gehölzbestände sowie die magere Flachland-Mähwiese dar. Durch die geplante, vorübergehende Nutzung der Fläche für die Stromerzeugung mittels Photovoltaik gehen ausschließlich Ackerflächen verloren. **In die gesetzlich geschützten Gehölzbestände und die „FFH-Mähwiese“ darf nicht eingegriffen werden.**

Eine erste Übersichtsbegehung zum Artenschutz kam zu dem Ergebnis, dass sich im Gebiet Reviere der Feldlerche und der Schafstelze befinden. Des Weiteren besteht am südlichen Rand der untersuchten Fläche ein Brutverdacht hinsichtlich des Neuntötters. Im Hinblick auf vorkommende Vogelarten gilt das Plangebiet als „durchschnittlich artenreich“. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Eine vertiefende Darstellung ist dem Umweltbericht, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

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 hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, im weiteren Planungsprozess auf der Ebene eines Bebauungsplanes getroffen.

#### **Belange der Landwirtschaft**

Die Darstellung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ erfolgt im Spannungsfeld zwischen der formulierten Zielsetzung einer Stromerzeugung aus regenerativen Quellen einerseits und der landwirtschaftlichen Nutzung der Böden andererseits.

Bei der dargestellten Gebietskulisse handelt es sich um Boden der „Vorrangflur I“. Die Flächen weisen eine sehr hohe Bodengüte mit einer überdurchschnittlichen Wertzahl von ca. 65 Bodenpunkten auf.

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. In diesem Zusammenhang wird auf die acht Aussiedlerhöfe verwiesen, die sich im unmittelbaren Umfeld der dargestellten Fläche befinden.

Durch die geplanten Anlagen verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg. Dieser bietet die Möglichkeit, von der „Heidäcker Siedlung“ einen Rundweg zu befahren. Die Befahrbarkeit muss für den landwirtschaftlichen Weg dauerhaft gewährleistet werden.

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.



## **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.

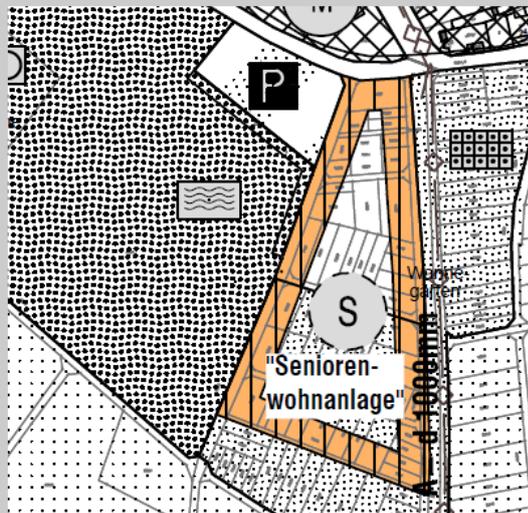
Darüber hinaus sollen dann, in einer 2. Phase, die aktuellen städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde Reichartshausen im Hinblick auf eine aus der Eigenentwicklung heraus erforderlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Aufnahme in den Flächennutzungsplan-Entwurf finden.



**R1. Ausweisung einer Sonderbaufläche  
„Seniorenwohnanlage“ 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 wie 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 seniorengerechten 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.

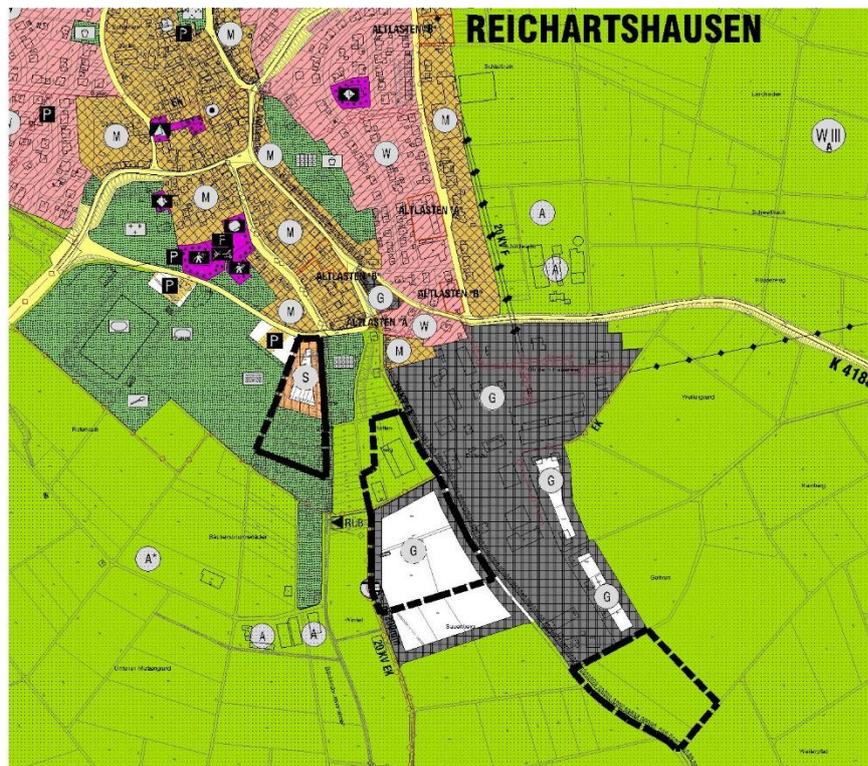
Die Gebäudekubaturen sind hinsichtlich der Höhenentwicklung so zu wählen, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.



### 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 „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.

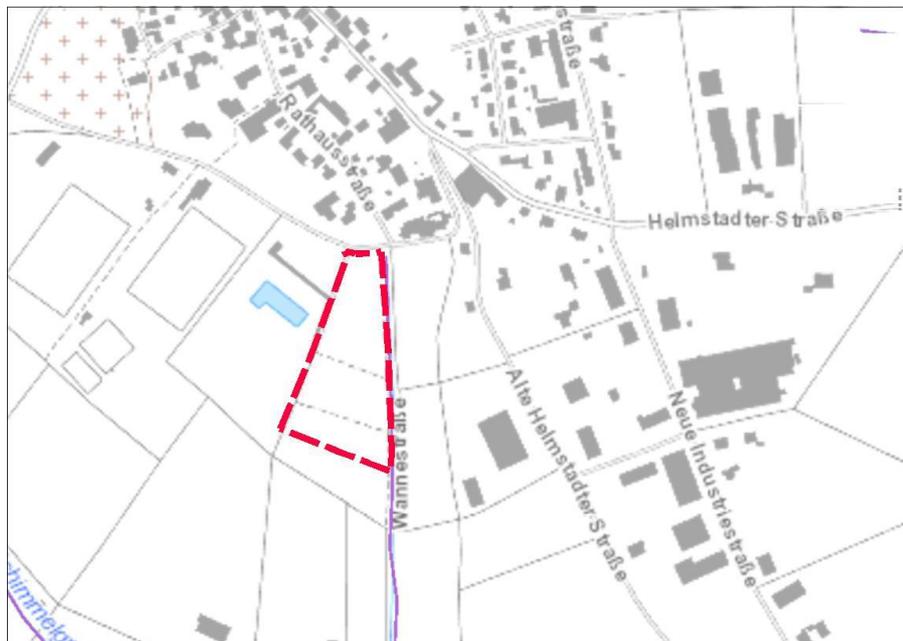
### Erschließung

Die Erschließung der geplanten Sonderbaufläche, und damit auch die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz in Richtung Effenbach 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 Grundwasserschutzes und der Gewässeraufsicht**

Nördlich der „Wannestraße“ grenzt die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Br. Gew. Unter der Zentbrücke Reichartshausen“ an die dargestellte Planungsfläche an. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

Am östlichen Rand der geplanten Sonderbaufläche verläuft der „Wirtschaftsbach“. Dieser wird aufgrund seiner Randlage von der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.



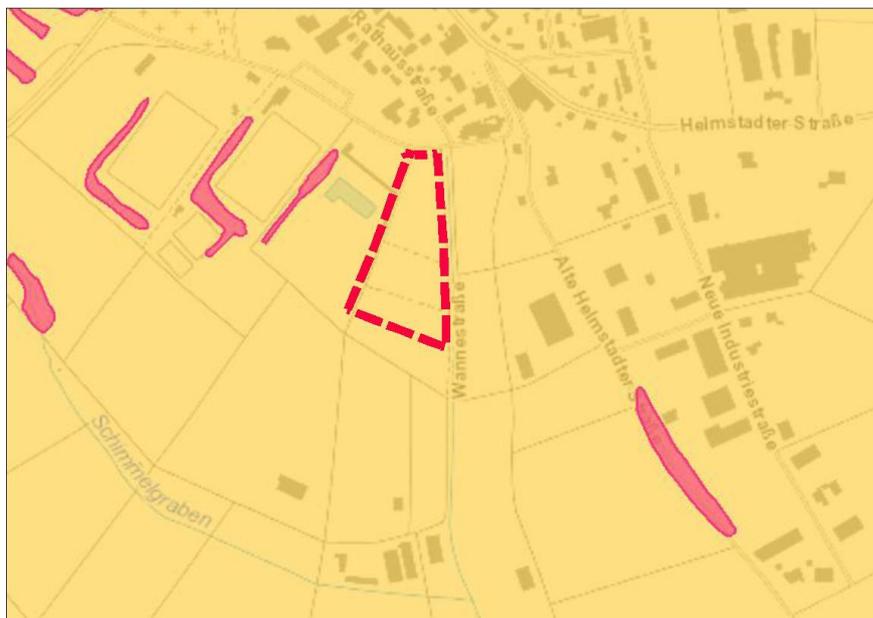
### Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplante Fläche liegt im Naturpark „Neckartal – Odenwald“.

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

Geschützte Biotope (§ 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.

Im Zuge des parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellten Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Artengruppe „Vögel“ wurde mit vier Begehungen zwischen den Monaten April und Juni 2022 untersucht. Dabei wurden 36 Vogelarten festgestellt, von denen 26 in einem Umfeld des Plangebietes als Brutvögel einzustufen sind. Im Plangebiet selbst wurden keine Brutreviere nachgewiesen.

Von den Arten des Anhangs IV. der „FFH-Richtlinie“ ist eine Betroffenheit von Zauneidechsen nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der vorzufindenden Habitat- bzw. Lebensraumstrukturen ist bei einer Umsetzung der Planung eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht zu erwarten.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht des parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Reichartshausen erstellten Bebauungsplanes „Wannegärten“ verwiesen. Dieser ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.



## **Stadt Waibstadt**

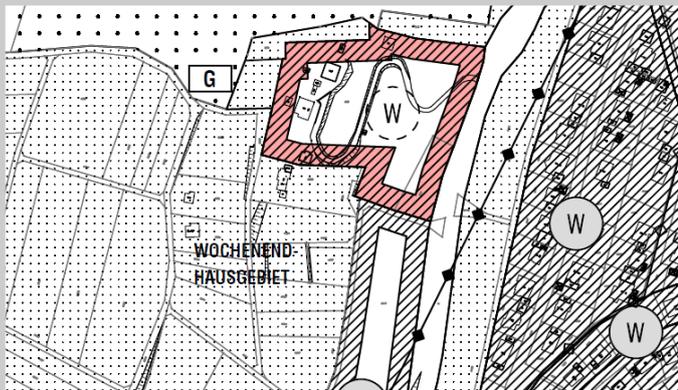
Der in den Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, 1. Phase, aufgenommene Tekturpunkt bezieht sich auf den Ortsteil. Daisbach.

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

Der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit enthaltene Planungsansatz einer Erweiterung der gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrand-Eingang wird demgegenüber vorerst zurückgestellt.



**W2. Wohnbaufläche „Areal 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 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 Appartements 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 für Wohnzwecke zu reaktivieren. Hierbei sollen die im Plangebiet bestehende Villa sowie der besondere Charakter der im Bestand vorhandenen Parkanlage erhalten bleiben.

Geplant ist, unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgegebenen Waldabstandes, die Ausgestaltung eines verdichteten Wohnquartiers, bestehend aus mehrgeschossigen, sich in das Landschaftsbild einfügenden Wohngebäuden. Es soll gegebenenfalls ergänzt werden durch kleinere Einzelhandels-Einheiten sowie durch ein „Boardinghaus“.

Die geplante Wohnbaufläche wird der in der Region bestehenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen gerecht. Die Ausgestaltung des Quartiers erfolgt gemäß der Zielsetzung eines flächensparenden Bauens.

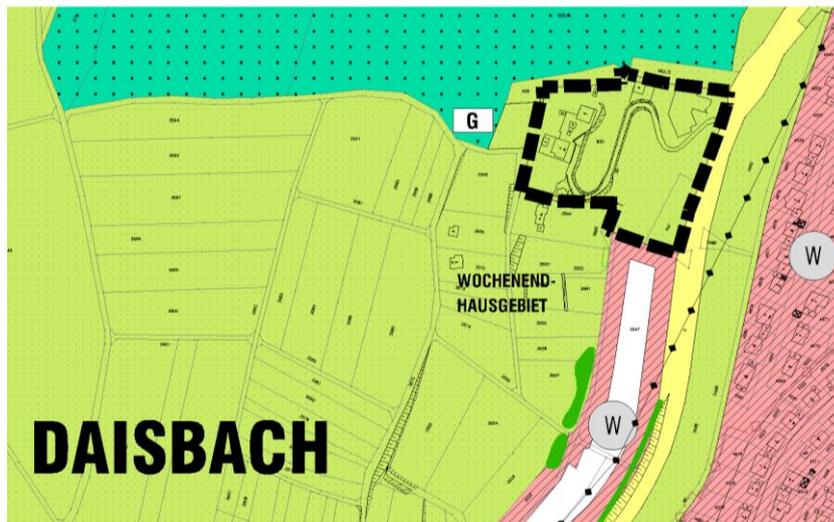
Es ist beabsichtigt, in der weiterführenden Planung die an diesem Standort einzuhaltenden Vorgaben für ein nachhaltiges Bauen, insbesondere unter dem Aspekt des Umwelt- und Klimaschutzes, als eine verbindlich einzuhaltende Vorgabe zu formulieren.



### Derzeitiges Planungsrecht

Das für eine Wohnbaufläche vorgesehene Areal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt, trotz der Existenz der Villa mit der ehemaligen Parkanlage sowie 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 bisher keine Rechtskraft erlangt.

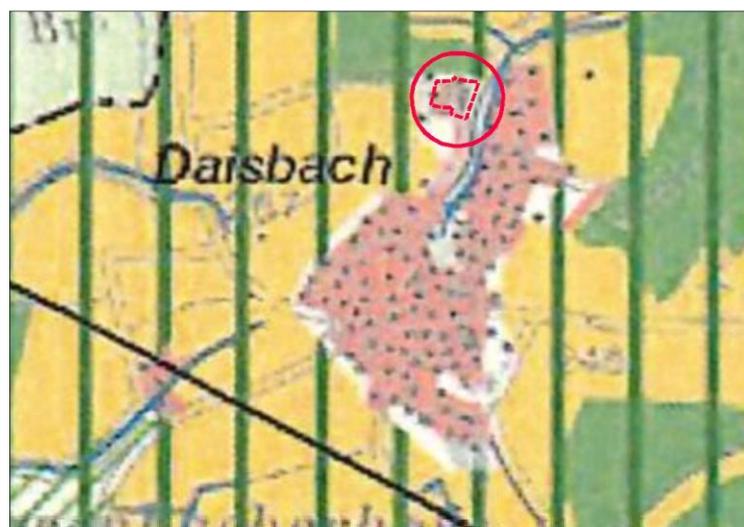


### Regionalplanerische Belange

Regionalplanerische Belange stehen der Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ stellt für diese Fläche einen vorhandenen Siedlungsbereich dar.

Dieser grenzt, wie nachfolgende Abbildung zeigt, an einen „Regionaler Grünzug“ und an ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.





### Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes

#### Ansatz 1 –

**Abgeleitet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt, genehmigt durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 05.05.2021 und in Kraft getreten mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.05.2021**

Im Zuge dieser Ausarbeitung wurde für die Gemeinden des Verbandes die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen prognostiziert und hieraus ein rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen, bezogen auf das Zieljahr 2030, abgeleitet.

Grundlage der Berechnung waren die Vorgaben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg vom 15.02.2017.

Für die Stadt Waibstadt wurde bis zum Zieljahr ein Bevölkerungszuwachs von 766 Einwohnern vorhergesagt und hieraus ein Wohnbauflächenbedarf von 15,32 ha abgeleitet.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Gesamtsituation im Verbandsgebiet. Dem für die Verwaltungsgemeinschaft prognostizierten Bedarf von 32,75 ha stehen ausgewiesene Planungsflächen in einer Größenordnung von 49,32 ha gegenüber.

Entgegen der im Gemeindeverwaltungsverband vorgenommenen, über die Prognose hinausgehenden Flächenausweisung nutzt die Stadt Waibstadt zusammen mit dem Ortsteil Daisbach das ermittelte Bedarfspotential nicht in vollem Umfang aus und bleibt mit ihren Ausweisungen, trotz ihrer zentralörtlichen Funktion, um ca. 3,00 ha unter diesem Prognoseansatz.

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



## Ansatz 2 – abgeleitet aus dem Regionalplan

Die Metropol Region Rhein-Neckar schreibt derzeit ihren Regionalplan unter den Kapiteln 1.4. „Wohnbaufläche“ sowie 1.5. „gewerbliche Baufläche“ fort.

Er beinhaltet, insbesondere für die vorbereitende Bauleitplanung, einen Berechnungsansatz für eine quantitative Wohnbauflächenbedarfs-Berechnung.

Die Anwendung dieser Berechnungsformel führt für die Stadt Waibstadt, für die Laufzeit von 15 Jahren, d. h. bis zum Jahr 2038, zu folgendem Ergebnis :

### Berechnungsformel

$$\frac{\text{EW (Zeitpunkt der FNP-Aufstellung)} \cdot \text{Zuwachsfaktor (in \%)} \cdot \text{FNP-Laufzeit (Anzahl der Jahre)}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE)} \cdot \text{Siedlungsdichte (WE je ha)} \cdot 5}$$

Prognoseansatz 2		Zum Vergleich : Bedarfsberechnung und Ausweisung der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Zieljahr : 2030			
		Stadt/Gemeinde (Einwohnerzahlen : 2/2023)	2023 bis 2038	ermittelter fiktiver Bevöl- kerungs- zuwachs	Summe ausge- wiesener Wohnbau- flächen
Epfenbach	$\frac{2.398 \text{ EW} \times 0,008 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 20 \text{ WE/ha} \times 5}$	1,43 ha			---
Helmstadt- Bargen	$\frac{3.912 \text{ EW} \times 0,018 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 25 \text{ WE/ha} \times 5}$	4,22 ha			1,70 ha
Neckarbischofs- heim	$\frac{4.237 \text{ EW} \times 0,028 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 25 \text{ WE/ha} \times 5}$	7,10 ha			11,22 ha
Neidenstein	$\frac{1.734 \text{ EW} \times 0,018 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 25 \text{ WE/ha} \times 5}$	1,87 ha			1,88 ha
Reicharts- hausen	$\frac{2.111 \text{ EW} \times 0,008 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 20 \text{ WE/ha} \times 5}$	1,26 ha			2,63 ha
<b>Waibstadt</b>	$\frac{5.733^* \text{ EW} \times 0,028 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 25 \text{ WE/ha} \times 5}$	<b>9,63 ha</b>	766 EW	12,31 ha	<b>15,32 ha</b>
<b>Gesamt</b>		<b>25,51 ha</b>			<b>32,75 ha</b>

\* Einwohnerzahl 2/2023

Der Berechnung zugrunde gelegt wird im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für die Stadt Waibstadt ein Dichtwerte von 25 Wohneinheiten je ha.

Bei einer Anwendung des in der Regionalplan-Fortschreibung dargestellten Rechenansatzes reduziert sich für die Stadt Waibstadt, insbesondere aufgrund der angesetzten höheren Belegungsdichte, der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen.

**Dem im Zuge der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelten Bedarf von 15,32 ha steht dann eine gemäß des Rechenansatzes der Regionalplan-Fortschreibung reduzierte Bedarfszahl von 9,63 ha gegenüber.**

Im Hinblick auf die dargestellten Flächenbilanzen ist anzumerken, dass von den in der 2. Allgemeinen Fortschreibung dargestellten geplanten Wohnbauflächen (12,21 ha) das Baugebiet „Vorderer Kühnberg“ mit einer Fläche von 1,77 ha zwischenzeitlich erschlossen und weitestgehend bebaut ist.

Für eine anzustrebende innerörtliche Nachverdichtung stehen weder in Waibstadt noch in Daisbach kurz- und mittelfristig nennenswerte, in Ansatz zu bringende Flächen zur Verfügung.



Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass in der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, rechtskräftig seit dem Jahr 2021, im Hinblick auf geplante Wohnbauflächen eine reduzierte Flächenausweisung in einer Größenordnung von 3,01 ha vorgenommen wurde. Diese Minderausweisung wird nunmehr formal mit der Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Areal Daisbachtalstraße 95“ (Größe : 1,41 ha) kompensiert.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf die im Zuge der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits vorgenommene Aufgabe der geplanten Wohnbaufläche „Breitenbaum“ mit einer Größe von 5,65 ha verwiesen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ hat sich die Stadt Waibstadt dazu entschlossen, das durch eine Bestandsbebauung und auch durch vorhandene interne Straßen und Wege bereits vorbelastete Gebiet „Areal Daisbachtalstraße 95“ in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und kurzfristig einer Bebauung, auch im Geschosswohnungsbau und damit mit einer für den ländlichen Bereich sehr hohen Wohndichte, zuzuführen.

Durch eine Realisierung dieses Planungsansatzes können andere, im Flächennutzungsplan noch enthaltene Planungsflächen vorerst zurückgestellt werden.

### **Erschließung**

Die Anbindung der geplanten Wohnbaufläche an die K 4182 kann über die bestehende Linksabbiegespur erfolgen. Die Zufahrt in das geplante Wohngebiet und damit die gegebenenfalls erforderliche Umgestaltung dieses Knotenpunktes wird im Zuge der erforderlichen Bebauungsplan-Änderung bedarfsgerecht weiterentwickelt und mit dem Straßenverkehrsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht.

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 der Forstwirtschaft**

Im Norden und Westen der dargestellten Wohnbaufläche grenzt „Wald“ im Sinne des § 2 LWaldG an. Durch die Festsetzungen in einem Bebauungsplan ist zu gewährleisten, dass zwischen dem Wald und den Gebäuden, die einem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, der erforderliche Mindestabstand eingehalten wird.

Abweichend der bisher rechtskräftigen Darstellung, werden die Flurstück Nr. 625 und Nr. 583/3, entsprechend der festgestellten Waldeigenschaft, mit der Signatur „Fläche für Wald“ versehen.

### **Belange des Gewässerschutzes – Hochwasserschutz**

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

### **Belange der Rohstoffsicherung**

Die geplante Wohnbaufläche „Daisbachtalstraße 95“ liegt am Rande des ehemaligen Steinbruchs Waibstadt-Daisbach (Steinbruchwald, Rohstoffgewinnungsstellen – Nr. RG 6619-333). Dort wurden in der Vergangenheit Kalksteine des oberen Muschelkalks gewonnen.

Trotz dieses Umstandes kann, auch in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, die Feststellung getroffen werden, dass die Fläche aus geologischer Sicht für eine Nachverdichtung und für die Nutzung zu Wohnzwecken geeignet ist.

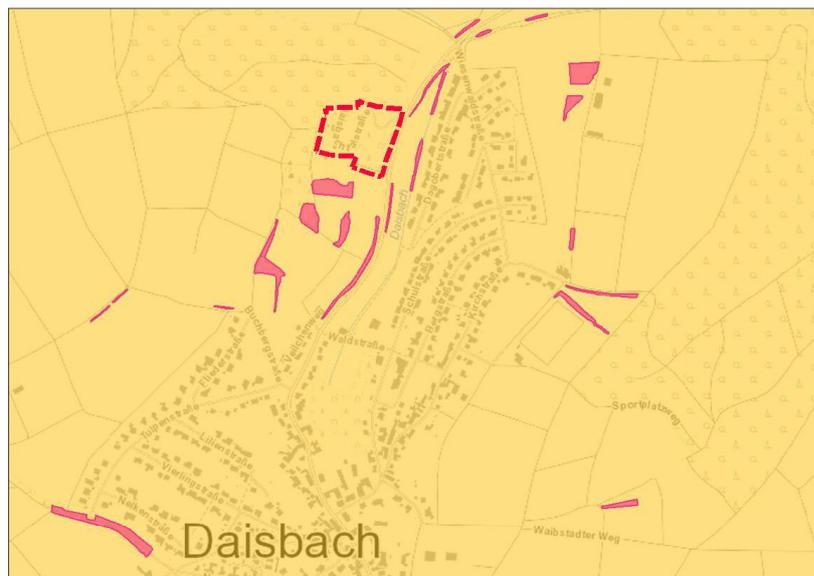


### Belange des Landschafts- und Naturschutzes

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

Auf der geplanten Wohnbaufläche sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.  
In der näheren Umgebung befinden sich folgende geschützte Biotope :

- „Feldhecke nördlich Daisbach – Weinberg“, Biotop-Nr. 166192260409
- „Feldgehölz und Feldhecke südlich Neidenstein – L 549, L 591“, Biotop-Nr. 166192260402
- „Feldgehölz nördlich Daisbach Steinäcker“, Biotop-Nr. 167192260007



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 und bewertet. In einem Umweltbericht sind die erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen, insbesondere für die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“, aber auch für das Schutzgut „Landschaftsbild“, zu ermitteln und festzusetzen.

Zur Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf den Artenschutz wurde im Jahr 2020 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Insgesamt wurden 6 Fledermausarten nachgewiesen. Der potenzielle Verlust von Quartieren sowie von Leitstrukturen erfordert im weiteren Planungs-Prozess die Festsetzung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs-Maßnahmen. Die zahlreichen, im Plangebiet vorgefundenen Specht-Höhlen sprechen für eine hohe Bedeutung des Gebietes für den Grünspecht, der als „streng geschützt“ gilt.

Es wurde für die weiterführende Planung ein vertiefender Untersuchungsbedarf der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Holzkäfer und Säugetiere (Hase, Maus) festgestellt.

Ergänzende Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil dieser Begründung, zu entnehmen.



## **Teil B**

### **Zeichnerische Teile**