

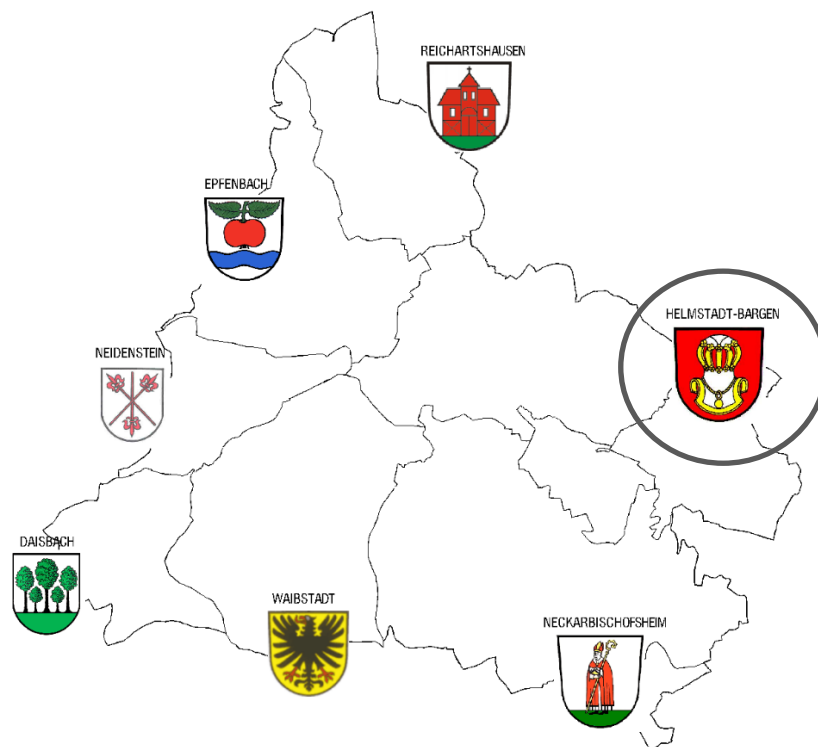
Flächennutzungsplan

für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

10. Teilfortschreibung

**Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Gemarkung Helmstadt**

Begründung



Aufgestellt : Sinsheim/Waibstadt, 18.12.2023/17.04.2025/04.11.2025/22.12.2025/16.03.2026 – GI/Ru
(ergänzt hinsichtlich der Verfahrensvermerke am 08.05.2026)

STERNEMANN
UND GLUP

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahren	3-4
Rechtsgrundlagen	5
Rechtskräftige, bzw. derzeit sich im Aufstellungsverfahren befindende Flächennutzungspläne des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt	5-7
Einführung	
Anlass und Umfang der „10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“	8
Lage des Plangebietes	8-9
1. Ziel der Planung	10
2. Inhalt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt	11
3. Zu berücksichtigende Ziele der Raumplanung	12
3.1. Landesentwicklungsplan	12
3.2. Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar	12-16
4. Planungsinhalte der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt	17-19
5. Belange der Landwirtschaft	20-21
6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes	22-24
7. Geologie und Belange des Grundwasserschutzes	24



Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt.
Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme bestand im Rathaus der Gemeinde Helmstadt-Bargen.
3. Nach der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 04.11.2025 eine Abwägung über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.
4. Der Entwurf der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026 öffentlich ausgelegen.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 26.01.2026 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu den Planungsinhalten am Verfahren beteiligt.
5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 07.05.2026 beraten und der Entwurf der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

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

Waibstadt, den 08.05.2026

Boris Schmitt, Verbandsvorsitzender _____



6. Die 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 20.07.2026 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
7. Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am 04.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Boris Schmitt, Verbandsvorsitzender _____



Rechtsgrundlagen

Die 10. 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 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347), 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 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 98).

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 beinhaltete 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.



9. Teilfortschreibung

Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, für die am 27.07.2022 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, befasst sich mit weiteren einzelnen zu ändernden Darstellungen in den Mitgliedsgemeinden. Im Zuge der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, dass einzelne Tekturpunkte dieser Teilfortschreibung erst nach einer Genehmigung der 1. Änderung des „Regionalplan Rhein-Neckar“ ihre Wirksamkeit entfalten können.

Mit diesem Hintergrund wurden die Inhalte der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes in zwei Aufstellungs-Phasen unterteilt.

Die **1. Phase** mit einer Darstellung von Planungsflächen in den Städten Neckarbischofsheim und Waibstadt sowie in der Gemeinde Reichartshausen wurde im Dezember 2023 zum Beschluss erhoben und konnte nach einer Genehmigung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit der öffentlichen Bekanntmachung im Juli 2024 in Kraft treten.

Derzeit wird der Umweltbericht für die **2. Phase** dieser Teilfortschreibung erarbeitet.

Das Verfahren wird nunmehr, nach der erfolgten Genehmigung der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, Kapitel 1.4. „Wohnbaufläche“ und 1.5. „gewerbliche Bauflächen“ und der zwischenzeitlich eingetretenen Rechtskraft dieses übergeordneten Planwerkes, in Kürze fortgesetzt.



Einführung

Anlass und Umfang der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt hat mit seiner Beschlussfassung am 12.12.2019 das Verfahren der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt abgeschlossen. Diese wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.05.2021 rechtskräftig.

Seit dieser Zeit konnten die 8. Teilfortschreibung sowie die 1. Phase der 9. Teilfortschreibung in Kraft treten.

Die nunmehr in das Verfahren gebrachte „10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes“ beschränkt sich ausschließlich auf die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ in der Gemeinde Helmstadt-Bargen.

Sie wird aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens, parallel zum Verfahren der „9. Teilfortschreibung, 2. Phase“, als ein separates Fortschreibungsverfahren durchgeführt.

Lage des Plangebietes

Die überplante Fläche liegt in einer Entfernung von 1.450 m zum Siedlungsrand von Helmstadt, in einer unmittelbaren Nähe zur B 292. Sie grenzt sehr eng an die Gemarkung Waibstadt an.



Lage des Plangebietes zwischen den Ortslagen von Helmstadt und Waibstadt



Maßgebend für die Standortwahl waren die durch eine Waldfläche abgeschirmte Lage der Fläche, die Topografie, aber auch die Belange des Naturschutzes und der Landwirtschaft.

Aufgrund der großen Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung wird die Wohnumfeld-Qualität der Bewohner von Helmstadt nicht geschmälert. Des Weiteren gehen durch die Planung keine Kurzzeiterholungsflächen verloren.

Eine Blendwirkung durch die Photovoltaik-Module kann für Bewohner angrenzender Gebiete, bzw. für die Nutzer angrenzender Verkehrsflächen aufgrund der abgeschirmten Lage der ausgewiesenen Sonderbaufläche ausgeschlossen werden.



1. Ziel der Planung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigen die Gemeinde Helmstadt-Bargen sowie der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage im Gewann „Wolfsloch“ der Gemeinde Helmstadt-Bargen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu schaffen. **Das Vorhaben geht konform mit den Zielen der Bundes- und Landesregierung, nach denen der Anteil erneuerbarer Energien am Brutto-Stromverbrauch im Interesse des Klima- und Umweltschutzes, auszubauen ist.** Hierbei wird der „Photovoltaik“ eine wichtige Bedeutung beigemessen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt möchte hierzu einen Beitrag leisten.

Dieses gilt trotz des Umstandes, dass sich auf den Gemarkungen des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt keine Flächen befinden, die gemäß dem § 35 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 8. b und c BauGB für die Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Privilegierung aufweisen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entspricht der Gemeindeverwaltungsverband dem § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), nach dem die Bauleitpläne insbesondere dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Die Planung geht darüber hinaus auf den § 10 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) ein, nach dem bis zum Jahr 2040 die Netto-Treibhausgasneutralität angestrebt wird. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn der Klimaschutz auf allen Ebenen, d. h. auch durch die Kommunen und die sie tragenden Bürger und Betriebe, engagiert vorangetrieben und konkrete Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt möchte mit der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass durch die Maßnahme eines privaten Investors die sich abzeichnende Lücke zwischen der voraussichtlich in Zukunft benötigten Strommenge und der heute installierten Leistungen durch Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien geschlossen werden kann, ohne dass hierdurch fossile Brennstoffe zum Einsatz kommen müssen. In diesem Zusammenhang wird stellvertretend auf den angestrebten Ausbau der Elektromobilität und den Stromeinsatz zur Wärmeerzeugung (Wärmepumpen) verwiesen.

Aus der dargestellten Notwendigkeit ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse darstellt. Es ist ein nicht unerheblicher Beitrag, die Treibhausgasemissionen zu vermindern und damit der fortschreitenden Erderwärmung entgegenzutreten. Hierbei wird die ausschließliche Inanspruchnahme geeigneter Dachflächen bzw. vorhandener Konversionsflächen im Gemeindegebiet bzw. auf den Flächen des Gemeindeverwaltungsverbandes quantitativ bei weitem nicht ausreichen, um einen effektiven Beitrag hierzu zu leisten und damit der formulierten Zielsetzung zu entsprechen.



3. Zu berücksichtigende Ziele der Raumplanung

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Bei der Aufstellung der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind somit folgende übergeordnete Planungen zu berücksichtigen :

- der „Landesentwicklungsplan 2002“ des Landes Baden-Württemberg
- der „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ der Metropol Region Rhein-Neckar

3.1. Landesentwicklungsplan

Im „Landesentwicklungsplan 2002“ des Landes Baden-Württemberg wird unter der Ziffer 4.2.2 ein sparsamer Verbrauch fossiler Energieträger und eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien als ein, bei der Planung zu berücksichtigendes Ziel formuliert.

Unter der Ziffer 4.2.5 heißt es als einer der zu berücksichtigenden Grundsätze, dass für die Stromversorgung verstärkt regenerierbare Energien – wie Wasserkraft, Windkraft und Solarenergie – genutzt werden sollen. Damit geht das Vorhaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt konform mit den im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg für die weiterführenden Planungen genannten Zielen und Grundsätzen.

3.2. Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar

Der „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ ist seit dem Jahr 2014 rechtsverbindlich. Die unter den Kapiteln 1.4 (Wohnbauflächen) und 1.5 (gewerbliche Bauflächen) vorgenommene 1. Änderung des Regionalplanes wurde durch die Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und konnte mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 31.07.2025 in Kraft treten.

Gemäß der Darstellung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist eine Vollversorgung aus erneuerbaren Energien, soweit möglich aus regionalen Quellen, anzustreben.

Hinsichtlich des Standortes von Photovoltaik-Anlagen ist im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ der Grundsatz formuliert, dass PV-Anlagen vorrangig an oder auf baulichen Anlagen errichtet werden sollen. Für Freiflächenanlagen sind Standorte zu bevorzugen, von denen keine gravierenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ausgehen, die bereits über eine Vorbelastung verfügen und eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Hierbei sind Standort auf bereits versiegelten Flächen, gewerblichen bzw. militärischen Konversionsflächen sowie auf Deponien der Vorrang einzuräumen.

Der gewählte Standort hält diese Vorgaben nicht ein, da auf den Gemarkungen des Gemeindeverwaltungsverbandes weder stillgelegte Deponien noch großflächige, mit Photovoltaik-Modulen zu überstellende, versiegelte Flächen verfügbar sind.

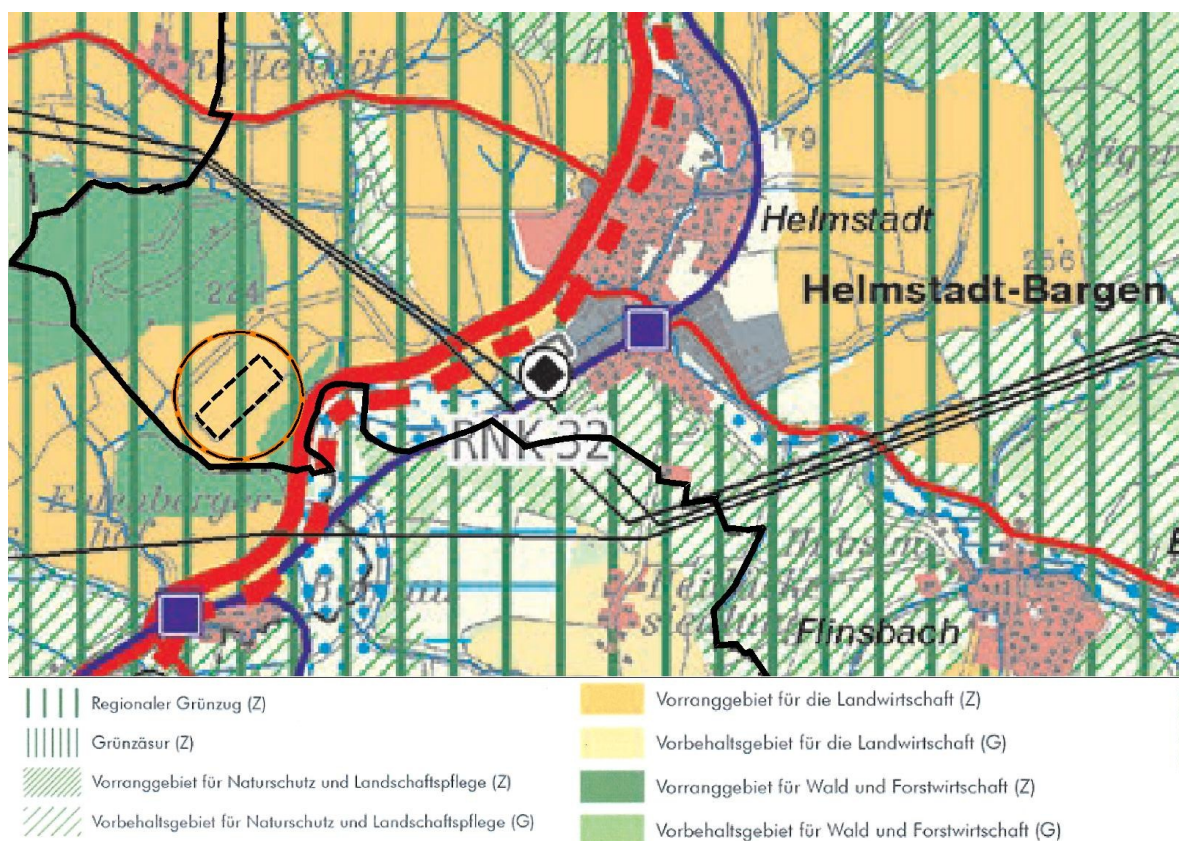


Des Weiteren ist die Feststellung zu treffen, dass auf der Grundlage der Beurteilungskriterien der Metropol Region Rhein-Neckar in den Entwurf des **Teilregionalplanes „Photovoltaik“** auf den Gemarkungen der Gemeinde Helmstadt-Bargen keine „Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ aufgenommen wurden (Stand : Juni 2025).

Die Raumnutzungskarte der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan“ weist für die von der Gemeinde Helmstadt-Bargen / dem Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt für die Errichtung einer Solar-Freianlage vorgesehene Fläche

- als „Regionaler Grünzug“ sowie
- als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“

aus.



Das geplante Vorhaben steht somit formal in einem Konflikt zu den Vorgaben der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

Diese Abweichung zu den genannten Zielen der Raumordnung stellt sich gemäß den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie der Metropol Region Rhein-Neckar zu dem im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan wie folgt dar :



Regionaler Grünzug

„Regionale Grünzüge“ dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. In ihnen darf nicht gesiedelt werden.

Technische Infrastruktureinrichtungen sind hingegen zulässig, soweit sie die Funktion der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind technische Infrastruktur, die nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden kann.

Die geplante Photovoltaik-Freianlage in der Gemeinde Helmstadt-Bargen wird nur einen sehr kleinen Teil des im „Regionalplan ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ einnehmen und damit die Funktion des „Regionaler Grünzug nicht wesentlich beeinträchtigen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf das Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes und Grünordnungsplanes, nach dem sich für die Freiraumfunktionen für den Boden, das Wasser, das Kleinklima sowie für die Belange der Biodiversität, gegenüber einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung, wesentlich verbessern wird. Die vorgesehene Einsaat und Pflege der Fläche unterhalb der Photovoltaik-Module werden dazu beitragen, dass die Funktionsfähigkeit des „Regionaler Grünzug“ erhalten bleibt. Ergänzend ist auf den Plansatz 2.1.3 des „Einheitlicher Regionalplan“ zu verweisen, nach dem Einrichten der technischen Infrastruktur, insbesondere **Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, so auszuführen sind, dass hierdurch die Funktionsfähigkeit des „Regionaler Grünzug“ erhalten bleibt.**

Im Zuge des parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geführte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Wolfsloch“ kamen das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau, Denkmal und Gesundheitswesen – sowie der Verband Region Rhein-Neckar übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Errichtung einer Solar-Freianlage innerhalb des „Regionaler Grünzug“ aufgrund der vergleichsweise kleinflächigen Inanspruchnahme erfüllt sind und damit **nicht** von einer Beeinträchtigung der Funktion als „Regionaler Grünzug“ auszugehen ist.

Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass im Hinblick auf die Darstellung eines „Regionaler Grünzug“ in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes kein Zielverstoß vorliegt.

Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Die für die Photovoltaik-Freianlage „Wolfsloch“ vorgesehene Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

So stellt diese außerlandwirtschaftliche Nutzung gemäß dem Plansatz 2.3.1.2 des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ formal einen Zielkonflikt dar. Bei der Abgrenzung der Vorranggebiete fanden, neben standörtlichen Kriterien (Bodengüte, Hangneigung), auch die agrarstrukturellen Aspekte Berücksichtigung. Dieses sind die vor Ort vorhandenen Betriebsgrößen, die Flurstruktur und Schlaggrößen sowie im Einzelfall gegebenenfalls vorhandene Sonderkulturen.



Die „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ dienen der langfristigen Sicherung der verschiedenen Funktionen der Landwirtschaft (Ernährungs-, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktionen).

In der Begründung des Regionalplanes wird ausgeführt, dass die Landwirtschaft ihren wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und landespflegerischen Aufgaben nur dann nachkommen kann, wenn ihre Belange bei konkurrierenden Raumnutzungen ausreichend gewürdigt werden.

Somit ergibt sich formal ein Zielkonflikt zwischen dem geplanten Vorhaben des Gemeindeverwaltungsverbandes und der Raumordnung, der einer Realisierung des geplanten Vorhabens zunächst entgegensteht.

Mit diesem Hintergrund haben der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt und die Gemeinde Helmstadt-Bargen mit Schreiben vom 01.08.2025 beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag auf die Zulassung einer befristeten Abweichung von den Festlegungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ gestellt.

Die Zulassung einer Zielabweichung setzt gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes voraus, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung hiervon nicht berührt werden.

Eine Grundaussage des Antrages war, die zeitliche Begrenzung der geplanten Nutzung und die damit verbundene Zusage der Gemeinde/des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt das durch zu definierende Maßnahmen zum Schutz des Bodens gewährleistet ist, dass die Fläche nach einer Beendigung der PV-Nutzung wieder vollumfänglich der Nahrungsmittelproduktion zugeführt werden kann.

Mit Schreiben vom 18.12.2025 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe, nach einer Durchführung des Zielabweichungsverfahrens, die beantragte Abweichung von dem im „Einheitlicher Regionalplan“ des Verbandes Region Rhein-Neckar gesetzten Ziel der Raumordnung (hier „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“) zugelassen.

Besagte Entscheidung erging verbunden mit den folgenden Nebenbestimmungen :

- a) Die Zulassung der Zielabweichung endet 30 Jahre nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage.
Unter der Inbetriebnahme ist der Zeitpunkt der Erteilung der dauerhaften Betriebserlaubnis nach VDE-AR-N 4120 zu verstehen. Diese ist der höheren Raumordnungsbehörde vorzulegen.
- b) Die unter a) benannte Befristung der Zielabweichung ist auf den nachgelagerten Planungsebenen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes entsprechend planerisch umzusetzen. Die höhere Raumordnungsbehörde ist an den betreffenden Verfahren zu beteiligen.
- c) Die Zulassung erfolgt unter der Maßgabe des ordnungsgemäßen Rückbaus sämtlicher Komponenten nach Stilllegung der Anlage und Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Bodenfunktionen. Der Rückbau ist, wie im Antrag ausgeführt, vertraglich abzusichern.



- d) Der durch die Zulassung der Zielabweichung ermöglichte Eingriff in die durch das „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ geschützten Umweltgüter ist vollständig zu kompensieren. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Das Regierungspräsidium begründet diese Entscheidung mit der „Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten“, dem „nicht Berührtsein von Grundzügen der Planung“ und dem öffentlichen Interesse der Vermeidung einer globalablesbaren Klimaerwärmung. Nach Auffassung der Raumordnungsbehörde ist die Zurückstellung der landwirtschaftlichen Belange, und damit die nachhaltige Sicherung einer Nahrungsmittelproduktion, mit Blick auf den dringlich erforderlichen Ausbau der erneuerbaren Energien vertretbar. Durch eine vertragliche Absicherung ist der Rückbau der Photovoltaik-Anlage nach Ablauf der gesetzten Frist in den vorherigen Zustand sicherzustellen.

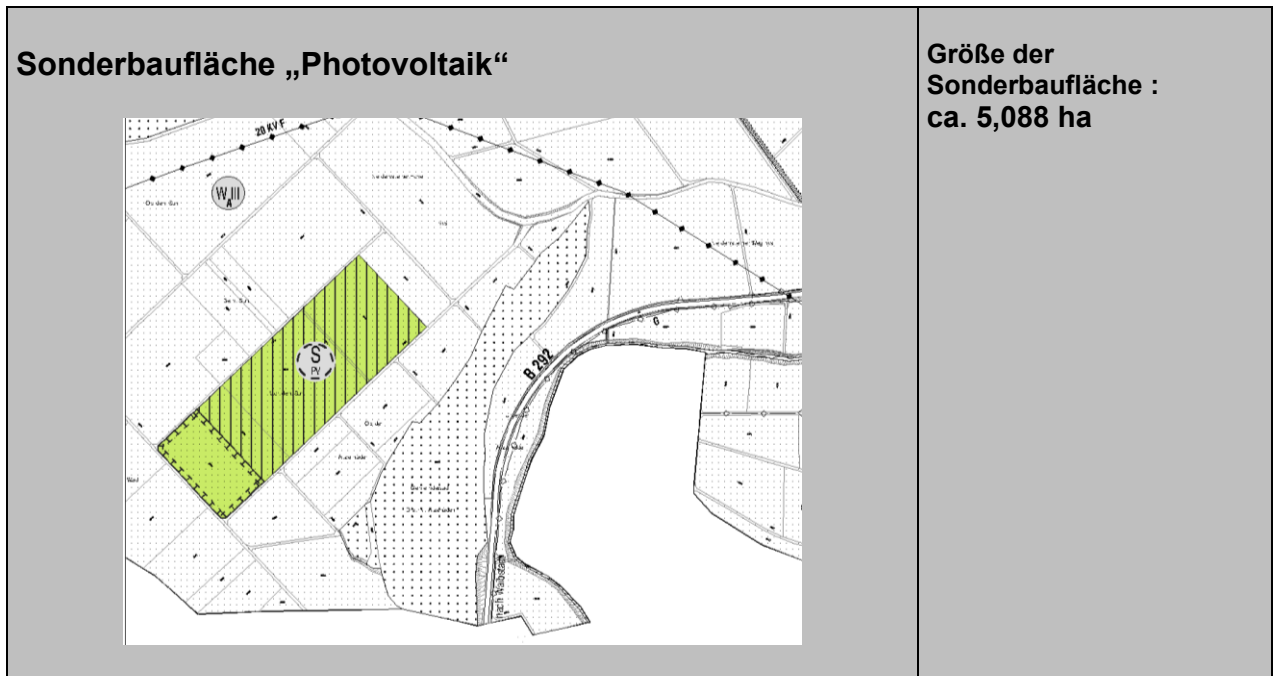
Die erfolgte Befristung der Zielabweichung ist auf den nachgelagerten Planungsebenen, und damit auch durch Vorgabe dieser 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, planungsrechtlich umzusetzen.

Der Verband Region Rhein-Neckar befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren für den **Teilregionalplan „Freiflächen-Photovoltaik“**. In dem derzeit vorliegenden Entwurf ist das Plangebiet nicht als „Vorbehaltsgebiet für Photovoltaik“ dargestellt. Eine entsprechende Fläche für diese Art der Nutzung sieht der Entwurf für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt lediglich auf der Gemarkung Neckarbischofsheim vor.

Des Weiteren wird derzeit der **Teilregionalplan „Windenergie“** fortgeschrieben. Im Bereich der dargestellten Sonderbaufläche „Photovoltaik“ sah der erste Planentwurf ein Vorranggebiet für die regionalbedeutsame Windenergienutzung (RNK-VRG 07-W) vor. Nach dem derzeitigen Abwägungsstand wird der östliche Teil dieses Windvorranggebietes, welches sich mit dem hier geplanten Solarpark überschneiden hätte, nicht weiterverfolgt. Somit besteht der ursprünglich erkennbare Konflikt mit der auch auf dieser Fläche ursprünglich vorgesehenen Windenergienutzung nicht mehr.



4. Planungsinhalte der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt



Beschreibung

Im Zuge der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen der Flurstücke Nr. 3724, Nr. 3734, Nr. 3744 und Nr. 3745 als geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 4. BauNVO dargestellt.

Die ebenfalls in die Teilfortschreibung einbezogene Fläche des Flurstückes Nr. 3721 erhält die Darstellung als eine mit der Sonderbaufläche verbundene „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Vorgenommen wird eine überlagernde Darstellung der geplanten Sonderbaufläche und der „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ mit einer „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Erläuterung in der Legende verdeutlicht die festgelegte Befristung dieser Nutzungen auf 30 Jahre und die definierte landwirtschaftliche Folgenutzung.

Die Rechtsgrundlage für eine Darstellung der aus den Zielen der Raumordnung abgeleiteten zeitlichen Begrenzung ist der § 5 Abs. 2 BauGB. Dieser benennt, jedoch nicht abschließend, mögliche Inhalte und Darstellungen in einem Flächennutzungsplan.

Auf der ausgewiesenen Sonderbaufläche soll entsprechend der zugelassenen befristeten Zielabweichung für einen Zeitraum von 30 Jahren die Errichtung einer Solar-Freianlage, entsprechend der unter dem Kapitel 1. dieser Begründung dargestellten Zielsetzung, ermöglicht werden.



Zugelassen werden soll die Montage von Photovoltaik-Modulen auf im Rammverfahren mit dem Erdreich verbundenen Solar-Tischen. Die Fläche unterhalb der Module und zwischen den Reihen der Modul-Tische sind mit einer gebietsheimischen kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen. Durch einen in der verbindlichen Bauleitplanung zu definierenden Mindestabstand zwischen den Solar-Modulen und dem Erdreich ist eine extensive Pflege der Fläche zu gewährleisten.

Neben den Modul-Tischen sind auf der Sonderbaufläche auch dem Betrieb der Solar-Freianlage dienende Gebäude und Einrichtungen, wie beispielsweise technische Nebenanlagen – Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen – sowie Speicher-Module zuzulassen.

Eine dauerhafte Beleuchtung der ausgewiesenen Sonderbaufläche ist auszuschließen. Sie ist auf das unabdingbare Maß zur Sicherstellung notwendiger Wartungsarbeiten zu beschränken.

Die Erschließung der geplanten Sonderbaufläche erfolgt über den für diesen Zweck ausreichend ausgebauten Feldweg des Flurstückes Nr. 8675. Dieser Weg sowie die von hier aus bestehende Zuwegung zur Bundesstraße sind ausreichend dimensioniert und befestigt, um die zulässige Photovoltaik-Freianlage ohne weitere temporäre Eingriffe in bestehende Strukturen zu erstellen und über die Laufzeit warten zu können.

Der Betreiber der Anlage muss gewährleisten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 292 durch eine Blendwirkung nicht beeinträchtigt wird. Dieses ist, nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes, aufgrund der die geplante Photovoltaik-Freianlage abschirmende Waldfläche möglich.

Die Nutzung der Fläche zur Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Modulen soll auf 30 Jahre befristet werden, so dass die Fläche nach Ablauf dieses Zeitraumes wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Der Zeitpunkt des Beginns der ausgesprochenen Befristung gilt ab der Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freianlage, bzw. ab der Erteilung der Betriebserlaubnis. Dieser ist der höheren Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Karlsruhe mitzuteilen.

Die Ausweisung des Sondergebietes erfolgt mit dem in der Legende des zeichnerischen Teils formulierten Zusatz „Rückführung in die landwirtschaftliche Folgenutzung nach Ablauf eines Zeitraumes von 30 Jahren“. Somit muss ein Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) auch eine zeitlich befristete Festsetzung, ausgesprochen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Ziffer 1. BauGB, sein.

Nach Ablauf der genannten Frist muss die technische Anlage rückstandsfrei entfernt werden. Das zu wählende Rammverfahren sowie hierauf abgestimmte Maßnahmen bei der Erstellung der Anlage müssen gewährleisten, dass es zu keiner nachhaltigen, dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung kommt.



Der Rückbau der Photovoltaik-Anlage wird zwischen der Gemeinde Helmstadt-Bargen und einem Investor der Solar-Freianlage über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.



5. Belange der Landwirtschaft

Die Ausweisung des Sondergebietes „Photovoltaik“ erfolgt im Spannungsfeld einerseits zwischen der von der Gemeinde Helmstadt-Bargen formulierten Zielsetzung, auf geeigneten Flächen Strom aus Sonnenenergie zu erzeugen und andererseits die für die Landwirtschaft gut geeigneten Böden landwirtschaftlich für die Erzeugung von Lebensmitteln zu nutzen.

Aus der global ablesbaren Gesamtsituation einer Klimaerwärmung und den in diesem Zusammenhang formulierten Klimaschutzzielen des Landes Baden-Württemberg leiten der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt und die Gemeinde Helmstadt-Bargen generell die Erforderlichkeit ab, die Errichtung von Solar-Freianlagen auf ihren Gemarkungen zu ermöglichen. Dem stehen die gegenläufigen Belange der Landwirtschaft und damit die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst besondere Eignung der Fläche für die Ernährungssicherung, gegenüber.

Laut der Bodenkarte für Baden-Württemberg wird das gesamte Plangebiet von Parabraunerde aus Löss eingenommen. Unter landwirtschaftlichen Kriterien haben die Bodenfunktionen eine mittlere Gesamtbewertung von 2,5. Somit handelt es sich um landwirtschaftliche Hochleistungsböden, die mit mittleren Boden- oder Grünlandgrundzahlen von 60-74 bewertet sind.

Aus diesen Angaben wird ersichtlich, dass die im Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ eingestufte Fläche „Wolfsloch“ eine hohe Bodenqualität aufweist. Der Zugschnitt der Parzellen ermöglicht eine effiziente ökonomische landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Darüber hinaus ist die im Zuge dieser Flächennutzungsplanfortschreibung überplante Fläche der „Vorrangflur“ zugeordnet.

Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass die für eine temporäre Nutzung für eine Solarfreianlage vorgesehene Fläche eine besondere Eignung und damit hohe Wertigkeit für die Nahrungsmittelproduktion aufweist.

Die Abwägung des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt zugunsten der Ausweisung und Realisierung einer Photovoltaik-Freianlage erfolgte unter Berücksichtigung der in der Bundes- und Landesgesetzgebung formulierten Klimaschutzziele.

Als Ergebnis umfangreicher Untersuchungen alternativer Standort ist die Feststellung zu treffen, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand, unter Berücksichtigung der kurzen Wege für eine Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz, aber auch aufgrund des Umstandes, dass weitestgehend alle Flächen des Gemeindegebietes für die Landwirtschaft eine hohe Wertigkeit aufweisen, auf den Gemarkungen der Gemeinde Helmstadt-Bargen keine geeigneteren Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung stehen. Für den gewählten Standort sprechen des Weiteren der auf dieser Fläche gegebene geringe Störungsgrad der Photovoltaik-Anlage im Landschaftsbild sowie eine Vorbelastung durch die nahe gelegene Trasse der Bundesstraße.



Als verbindliche Vorgabe für die weiterführende Planungsebene wurde seitens der am Verfahren beteiligten Fachbehörden die Forderung erhoben, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB ein „bedingtes Baurecht“ zu formulieren. So geht auch aus den Bestimmungen aus der Bewilligung des Zielabweichungsverfahrens hervor, dass das Planungsrecht für die Fläche der Solar-Freianlage 30 Jahre nach der Inbetriebnahme der Anlage endet. Nach Ablauf dieser Zeit ist diese rückstandslos zurückzubauen und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Vor der Rechtskraft des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes wird der Gemeinde Helmstadt-Bargen durch den Ersteller und Betreiber der Anlage eine Bürgschaft hinsichtlich der Übernahme der Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung in einen ordnungsgemäßen Zustand übergeben.

Um eine Rückführung der temporären in Anspruch genommenen Fläche in den ursprünglichen Zustand zu ermöglichen, ist für die Modultische eine betonlose Fundamentierung, in Form eines Rammverfahrens vorzunehmen.

Des Weiteren wird für die Realisierungsphase zum Schutz des Bodens ein Bodenschutzkonzept erstellt. Zu vermeiden sind Schäden am Bodenkörper durch das Befahren mit schweren Maschinen bei ungünstigen Bodenbedingungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Verdichtungen und damit nicht zu einer nachhaltigen, dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens für die landwirtschaftliche Nachnutzung kommen kann. Bei Einhaltung adäquater Bodenschutzmaßnahmen, die in einem Bodenschutzkonzept zu beschreiben und durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen sind, können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden weitestgehend vermieden werden.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten „CEF-Maßnahme für die Feldlerche“ erfolgt auf einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fläche. Diese stellt derzeit mit der für die Solar-Freianlage überplanten Fläche eine Bewirtschaftungseinheit dar.

Die Planung ist das Abwägungsergebnis zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes formulierten Zielsetzung. Nach der Aufgabe der geplanten Nutzung ist eine Rückführung der Fläche in die landwirtschaftliche Produktion verbindlich vorgesehen. Positive Effekte für das Schutzgut „Boden“ können sich durch eine langjährige Bodenruhe sowie durch den Wegfall von Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen ergeben.



6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Voraussichtliche Umweltauswirkungen/Artenschutz

Von der Darstellung der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind **keine** Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Gleiches gilt für „NATURA 2000“-Gebiete.

Die Flächen des Plangebietes liegen im Naturpark „Neckartal – Odenwald“.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 32 BNatSchG geschützten Biotop. Mit Blick auf das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende streng geschützte Biotop Nr. 166192260360 „Tümpel und Feldgehölz westlich Helmstadt – Beim Suhl“ sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen, insbesondere zur Vermeidung einer Einwanderung hier möglicherweise vorkommender Arten auf der Fläche, zu ergreifen.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert alle im Umfeld des Plangebietes kartierten Biotop bzw. die Lage bestehender Schutzgebiete :

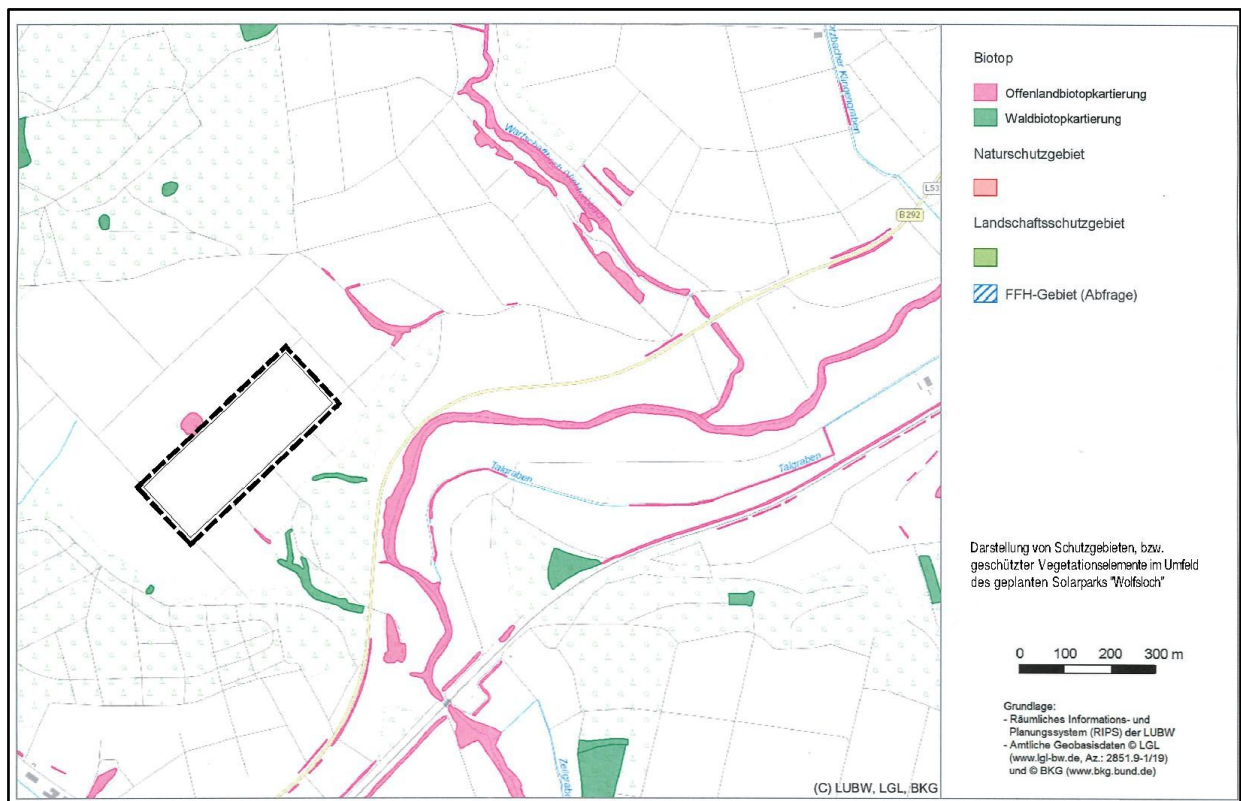


Abbildung aus der Veröffentlichung der LUBW mit Darstellung des Plangebietes und aller im Umfeld vorhandenen geschützten Flächen und Elemente



Für die 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg ein Umweltbericht erarbeitet – dieser wird ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

Darüber hinaus liegen der Begründung zu dieser Teilfortschreibung der Umweltbericht, der Bericht über die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung sowie das Maßnahmenkonzept bei, welche im Zuge des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes erarbeitet wurden.

Die hierin formulierten „CEF-Maßnahmen“ zum Ausgleich für die von der Planung betroffenen Brutreviere der Feldlerche sollen auf einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fläche umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden. Die angrenzend an die Sonderbaufläche dargestellte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist hierfür vorgesehen.

Auch alle weiteren Maßnahmen sowie die im Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellte Vorgehensweise zum Artenschutz werden Vorgaben dieser Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Sie sind bei der weiterführenden Planung auch, unter Beachtung des Zeitpunktes ihrer Realisierung, zu berücksichtigen.

Folgende Vermeidungsmaßnahme sind für den Neuntöter, die Goldammer und den Star sowie für Amphibien vorzunehmen, bzw. zu beachten :

- die Berücksichtigung geeigneter Bauzeiten
- Minimierungsmaßnahmen und Bauzeitenregelungen hinsichtlich des Vorkommens von Amphibien und deren, das Plangebiet tangierenden Wanderkorridoren

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der einzelne, im Plangebiet bisher noch vorhandene Baum ist zwischenzeitlich nicht mehr existent.

Die bereits für die Sonderbaufläche vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Vorhaben zeigt, dass die Eingriffe bei einer Umsetzung aller Minimierungs- und Kompensations-Maßnahmen ausgeglichen werden können. Zu erwarten ist für die Laufzeit der Photovoltaik-Freianlage ein Ökopunkte-Überschuss.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist darauf hinzuweisen, dass durch die geringe Einsehbarkeit der Solarfreianlage, bedingt durch die umliegenden Waldflächen, sich lediglich eine lokale Störung des Landschaftsbildes ergeben wird. Darüber hinaus erbringt die vorgesehene Umwidmung der südlich gelegenen Ackerfläche als Blühwiese eine weitere Minimierung des Eingriffes für dieses Schutzgut.

Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zur nächstgelegenen Bebauung, vermindert das Vorhaben die Wohnumfeld-Qualität weder für die Anwohner der Gemeinde Helmstadt-Bargen noch für die der Nachbargemeinden. Auswirkungen auf die naturgebundene Erholung sind nicht zu erwarten.



Umweltschutz/Klimaanpassung

Aufgrund der topografischen Lage, aber auch aufgrund der süd-östlich und süd-westlich unmittelbar angrenzenden Waldflächen, hat die für die Solar-Freianlage vorgesehene Fläche keine nennenswerte Bedeutung für die Kaltluftversorgung bebauter Gebiete, weder für die Gemeinde Helmstadt-Bargen noch für die Stadt Waibstadt. Somit sind durch die vorliegende Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen der überplanten Fläche zu erwarten. Dieses gilt insbesondere auch aufgrund des Umstandes, dass sich durch das Vorhaben keine spürbaren Versiegelungen ergeben werden.

Das Vorhaben gilt als eine Maßnahme, die dem Klimaschutz dient. Sie soll dazu beitragen, den Anteil erneuerbarer Energien am Brutto-Stromverbrauch zu steigern und damit die Verwendung fossiler Energien zur Stromerzeugung zu reduzieren. Damit liegt die an dem Standort vorgesehene Maßnahme, als ein Baustein zum Erreichen der angestrebten Klimaneutralität, im öffentlichen Interesse.

7. Geologie und Belange des Grundwasserschutzes

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „ZV Unt. Schwarzbach, Waibstadt, Br. Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“ (WSG 226.208).

Auf der überplanten Fläche gelten die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone III A.

Die mit der 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes überplanten Flächen befinden sich in der hydrogeologischen Einheit Lösssediment, welche aus Schluff und Feinsanden besteht. Diese Einheit ist nur gering durchlässig und besitzt eine geringe Bedeutung als Grundwasserleiter mit mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit.

Der vorhandene Lehm Boden nimmt Regenwasser schnell auf und leitet dieses langsam weiter, wodurch eine gute Filterfunktion gegenüber Schadstoffen gegeben ist. Das Grundwasser ist somit wenig empfindlich gegenüber Verschmutzungen während der Bauphase, jedoch sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen. Letztere können bei der Erstellung der Photovoltaik-Freianlage durch den Einsatz von schweren Maschinen entstehen und sind zwingend zu vermeiden.