

bisher eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

**GVV Waibstadt
-Rathaus-
Hauptstraße 31**

74915 Waibstadt

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Wasserrechtsamt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 605.7173:GVV Waibstadt 6

Bearbeiter/in Herr Sauer
Zimmer-Nr. 128
Telefon +49 6221 522-1245
Fax +49 6221 522-91245
E-Mail t.sauer@rhein-neckar-kreis.de

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Datum 13.02.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4a Abs. 1 Baugesetzbuch)

Mail des Planungsbüros Sternemann und Glup vom 12.01.2023

A: Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft:

GVV Waibstadt

Flächennutzungsplan:

**„9. Teilfortschreibung“
frühzeitige Beteiligung**

Fristablauf für die Stellungnahme:

15.02.2023

B: Stellungnahme

- Fachliche Stellungnahme

1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen

Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten

Grundwasserschutz: Siehe 3.

1.2 Rechtsgrundlage

Bodenschutz:

§§ 1-4 BBodSchG

§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG

§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB

Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. **Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.**
3. **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.**

Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB: H. Schreiter Tel.: 522-2136

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt plant die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans. Die Teilfortschreibung sieht insgesamt 16 Ausweisungen auf den Gemarkungen Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen und Waibstadt vor.

Die Grundsätze des Wasserrechtes (§§ 1, 5 und 6 WHG) zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung sind grundsätzlich in der weiteren Planung zu beachten.

Dazu sind vor allem zu zählen:

- Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- Sparsame Verwendung von Wasser
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten)
- Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz
(§§ 1- Zweck und 6 WHG - Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung)

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

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

Konzepte zur Niederschlagswasserableitung/-Versickerung sind auch im Hinblick auf diese Forderungen zu entwickeln.

Ein Instrument zur Umsetzung des Grundwasserschutzes ist die Ausweisung von Wasserschutzgebieten. Von den in der Planung erfassten und nummerierten Einzelgebieten liegen verschiedene innerhalb der Schutzzone IIIA und IIIB der Wasserschutzgebiete „Schwarzbachtal-Brunnen, Tiefbrunnen Michelbach I und II, Tiefbrunnen Große Stube, Matzenbrunnen, Tiefbrunnen Bruch“ (WSG 226.208), „Sauberg, Helmstadt-Bargen“ (WSG 226.009), „Hetzenlochquelle, Eschelbronn“ (WSG 226.013) und „Tiefenbrunnen Reichartshausen“ (WSG 226.012).

Folgende Planungsgebiete befinden sich in einem der genannten Wasserschutzgebiete:

Epfenbach:

- E.1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark Eschelbronner Straße
 - Lage innerhalb Zone III A des Wasserschutzgebietes „Hetzenlochquelle Eschelbronn“ (WSG-Nr.: 226.013)
- E.2. Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in den Gewannen „Innere Wanne/Mühlrain“
 - Lage innerhalb Zone III B des Wasserschutzgebietes „Hetzenlochquelle Eschelbronn“ (WSG-Nr. 226.013)

Helmstadt-Bargen:

- H.1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“
 - Lage innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Schwarzbachtal-Brunnen, Tiefbrunnen Michelbach I und II, Tiefbrunnen Große Stube, Matzenbrunnen, Tiefbrunnen Bruch“ (WSG-Nr. 226.208)
- H.6. Erweiterung der „gemischten Bauflächen“
 - Der östliche Teilbereich liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Sauberg, Helmstadt-Bargen“ (WSG-Nr. 226.009)

Neckarbischofsheim:

- NB.1. Sonderbaufläche „Photovoltaik“

- Lage innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Schwarzbachtal-Brunnen, Tiefbrunnen Michelbach I und II, Tiefbrunnen Große Stube, Matzenbrunnen, Tiefbrunnen Bruch“ (WSG-Nr. 226.208)

Reichartshausen:

- R.2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“ bei gleichzeitiger Reduzierung der Planungsfläche „Sauenberg“
- Der östliche Teilbereich liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefenbrunnen Reichartshausen“ (WSG-Nr. 226.012)

Gegen die Planungen bestehen generell keine Bedenken, wenn die eingangs zitierten Grundsätze des Wasserrechtes sowie die Inhalte der rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietsverordnungen bei der Umsetzung in die konkrete Bebauungsplanung berücksichtigt werden. An den Detaillierungsgrad und den Umfang der Umweltprüfung werden in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser keine besonderen Anforderungen gestellt.

Kommunalabwasser

SB: H. Dr. Schuster Tel.: 522-1396

Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Kapazitäten der kommunalen Kläranlagen im Plangebiet reichen aus. Wie bei den geplanten Siedlungsflächen die Niederschlagswasserentsorgung nach den bestehenden gesetzlichen und technischen Vorgaben gestaltet werden kann, ist in dieser Planungsphase noch nicht zu bestimmen.

Gewässeraufsicht

SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133
SB: H. Eskic Tel.: 522-1732

Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.

Für folgende Teilflächen des Flächennutzungsplans sind die hier aufgeführten Nebenbestimmungen und Hinweise zu beachten:

Hinweis für alle Flächen:

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

Epfenbach:

Herr Eskic

- E.1. Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Eschelbronner Str.“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Epfenbach und grenzt im Süden an den Epfenbach und im Norden an die K4279. Das Gebiet wird im südwestlichen Bereich ab einem HQ10 bis HQextrem überflutet.

Nach §78 Absatz 1 Satz 1 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aus den oben genannten Gründen wird die Ausweisung des Baugebietes in Epfenbach **abgelehnt**.

- E.2.** Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in den Gewannen „Innere Wanne/Mühlrain“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextrem überfluteten Bereich.

Auf dem Flurstück 14557 befindet sich ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung.

Helmstadt-Bargen:

- H.1.** Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“ befindet sich südlich des Schwarzbach in einem HQextrem. Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten.
Hinweise:

- Nach § 78b Abs.1 Satz 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans 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.1 Satz 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzzfibel) selbst und auf eigene Kosten sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Des Weiteren befindet sich die Fläche am Talgraben. Der Talgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Fläche ist die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante.

H.2. Die Gewerbliche Baufläche „Steinweg links“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextrem überfluteten Bereich

Jedoch befindet sich die Fläche am Steinweggraben. Der Steinweggraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Fläche ist die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante.

H.3. Die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ Prüffläche liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextrem überfluteten Bereich

H.4. Die Gewerbliche Baufläche Flinsbach liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextrem überfluteten Bereich.

Jedoch befindet sich die Fläche am Steinbrunnenweg. Der Steinbrunnenweg ist ein Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Fläche ist die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante.

Herr Eskic

H.5. Die Erweiterung der Fläche in Flinsbach befindet sich nördlich des Wollenbachs an der L530 in Richtung Helmstadt-Bargen. Die Fläche wird bei einem HQ100 und HQextrem überflutet.

Nach §78 Absatz 1 Satz 1 ist festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

- (2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn
1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aus den oben genannten Gründen wird die Ausweisung des Baugebietes in Flinsbach **abgelehnt**.

- H.6.** Die Erweiterung der „gemischten Bauflächen“ Bargen liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.

Neckarbischofsheim:

- NB.1.** Die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.
- NB.2.** Die Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.
- NB.3.** Die Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche „In den sieben Morgen“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.

Neidenstein:

- N.1.** Die Erweiterung der Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der

bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.

Reichartshausen:

- R.1.** Die Seniorenwohnanlage in den „Wannegärten“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.

Jedoch befindet sich die Fläche am Wartschaftbach. Der Wartschaftbach ist ein Gewässer II. Ordnung. Bei der Ausweisung der Fläche ist die Richtlinien zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG sowie § 38 WHG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt innerorts 5 m und außerorts 10 m ab der Böschungsoberkante.

- R.2.** Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.

Waibstadt:

- W.1.** Die gewerbliche Baufläche „Im Gühren“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.
- W.2.** Die Wohnbaufläche „Daisbachtalstraße 95“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Ba-Wü außerhalb der bei einem HQ10 - HQ100 – bzw. bei einem HQextren überfluteten Bereich.

Altlasten/Bodenschutz

SB: Frau Jagow Tel.: 522-1728

der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt plant die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans, der 16 Gebietsausweisungen auf den Gemarkungen Epfenbach, Helmstadt-Bargen, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen und Waibstadt vorsieht.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der nachfolgenden Ebene der kommunalen Bauleitplanung eine detaillierte Umweltprüfung durchzuführen ist, ebenso wie eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Hierzu verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012, Heft 24) und auf den Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010, Heft 23). Diese sind für Baden-Württemberg weiter als fachlicher Standard für die Bewertung von Eingriffen in Böden sowie für die Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzusehen.

Wir weisen auch auf Änderungen im LBodSchAG Baden-Württemberg hin: So ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei einer Vorhabengröße von >0,5 ha durch den Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Ab einer betroffenen Fläche von >1 ha kann die Untere Bodenschutzbehörde zur Umsetzung

dieses Konzeptes eine bodenkundliche Baubegleitung fordern. Das betrifft alle Vorhaben, durch die auf Böden eingewirkt wird, also beispielsweise auch Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung von Bebauungsplänen.

Der Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt sieht mit der 9. Änderung des FNP insbesondere Ausweisungen von Gewerbebauflächen, aber auch Wohnbau- und Sonderbauflächen vor.

Die Flächen liegen gemäß Flächennutzungsplan überwiegend innerhalb von Raumnutzungsausweisungen für: „Fläche für die Landwirtschaft“. vor. Mit der Lage vieler Flächen im „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ stehen die Planungen damit im Widerspruch zu regionalplanerischen Festlegungen. In fast allen der 14 Flächen dieser Teiländerung handelt es sich um nicht versiegelte Flächen mit hoher Bodengüte unter aktuell landwirtschaftlicher Nutzung.

Bei kaum einer anderen Ressource ist so offensichtlich wie beim Boden, dass eine ständig wachsende Inanspruchnahme auf Dauer nicht möglich und damit nicht nachhaltig ist. In mehreren Gesetzen wurde deshalb die Notwendigkeit verankert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, so z.B. in den §§ 1 und 2 des Raumordnungsgesetzes (Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, Grundsätze der Raumordnung) und in § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuchs. Dazu sieht der Landesentwicklungsplan die vorrangige Nutzung von Baulücken und Baulandreserven, Brach-, Konversions- und Altlastenflächen vor.

Mit der Bebauung ist in der Regel ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Die überbauten Flächen stehen nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung und können nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Abtragung der belebten Bodenschichten bedeutet den Verlust der natürlichen Filterfunktion. Durch die zu erwartende Bautätigkeit ist mit einer Bodenverdichtung auch in den nicht überbauten Bereichen zu rechnen. Hierdurch wird der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens gestört. Die Grundwasserneubildungsrate wird in den nicht überbauten Bereichen vermindert. Durch die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet sowie den zu erwartenden Verkehren ist zukünftig von einem erhöhten Schadstoffeintrag in die verbleibenden Böden zu rechnen.

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises sieht die geplante Bebauung von an die 50 Hektar Fläche in der vorgelegte 9. Teiländerung durch den damit einhergehenden Verlust an natürlichem Boden und damit einhergehenden Verlust an vielfältigen Bodenfunktionen als äußerst kritisch und regt dementsprechend eine Prüfung der Erforderlichkeit sowie von alternativen Entwicklungsmöglichkeiten an.

Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand nur auf einer Fläche in Flinsbach (s. Blatt 2.4.).

Zu den einzelnen Gebieten: Hier wird im Folgenden auf die Bewertung der Bodenfunktionen und damit der jeweiligen Bodengüte eingegangen. Das Erfordernis einer Bewertung von Bodenfunktionen leitet sich aus gesetzlichen Vorgaben zum Schutz unserer Böden ab. Die Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Vorgehen in Baden-Württemberg erfolgt in fünf Bewertungsklassen von 0 (versiegelt) bis 4 (sehr hohe Leistungsfähigkeit).

Blatt 1 - Epfenbach:

Bei den beiden Flächen in Epfenbach kommt es zu einer Neuversiegelung auf zusammen ca. 9 ha Fläche. Bei einer der Flächen handelt es sich um die

Erweiterung des Gewerbepark Eschelbronner Straße. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist für beide Flächen 3. Es liegen hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm vor.

Blatt 2.1 - Helmstadt:

Bei der Fläche „Anspann“ handelt es sich um eine Erweiterung und Überbauung auf einer Fläche von 1,27 ha. Es liegen hochwertige Parabraunerden aus Löss, mit einer Gesamtbewertung der Bodenfunktionen von 3,3 (max. möglich zu erreichende Punktzahl = 4) vor. Zwei weitere, kleinere Flächen liegen in diesem Blatt. Aufgrund der geringen Größe wird hier nicht weiter auf diese eingegangen.

Blatt 2.2 - Helmstadt:

Die Gewerbliche Baufläche „Steinweg links“ überplant 1,45 ha unbebaute Fläche. Das Gebiet schließt an ein Gewerbegebiet an. Es liegen Böden mit guter Bodenbewertung (2-2,5, max. möglich zu erreichende Punktzahl = 4) vor. Es handelt sich um Parabraunerden aus Löss.

Des Weiteren liegt im Blatt eine Sonderbaufläche Photovoltaik vor. Es handelt sich um eine ca. 1,93 ha große Fläche auf bisher unversiegelter Fläche. Es liegen Parabraunerden mit einer Gesamtbodenzahl von 2,5 bis 3 Gesamtbewertung vor.

Blatt 2.3 - Barga:

Im Blatt sind zwei kleinere Flächen verzeichnet. Beide Flächen haben eine Größe von ca. 0,2 ha.

Blatt 2.4 - Flinsbach:

Auf einer Fläche von ca. 0,62 ha soll Wohnbebauung (Ergänzung „Korn-gasse“) entstehen. Bei dem Boden handelt es sich um Parabraunerde aus Löss und der Boden hat eine Gesamtbewertung von ca. 3 Punkten. Zudem liegt noch eine kleinere Fläche, auf der gemischte Bebauung entstehen soll, vor.

Im Norden des Stadtteils soll eine weitere gewerbliche Baufläche von insgesamt 1,36 ha entstehen. Hier liegt eine hohe Gesamtbewertung von 2,5 -3 (max. möglich zu erreichende Punktzahl = 4) vor und es handelt sich um Rendzinen. Zudem liegt hier eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnete Fläche vor. Es handelt sich um den Altstandort „AS Tankstelle Roland Lemburger der als B-Fall „Belassen - Neubewertung bei Nutzungsänderung“ für den Wirkungspfad Boden-Mensch unter der Objektnr. 04178-000 im Altlastenkataster erfasst ist. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, die Fläche möglicherweise von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter untersuchen zu lassen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Blatt 3 - Neckarbischofsheim:

Eine geplante Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“ soll entstehen. Dieser Bereich ist laut der Begründung derzeit formal im Widerspruch zum Inhalt der Raumnutzungskarte des Regionalplans (laufendes Zielabweichungsverfahren). Das Planungsgebiet ist 2,92 ha groß und befindet sich im Bereich von größtenteils Pararendzinen aus Löss mit einer hohen Gesamtbewertung der Bodenfunktionen.

Eine weitere Wohnfläche „In den sieben Morgen“ soll auf 1,26 ha derzeit unbebauter Fläche erweitert werden. Dort liegen ähnliche Bodenverhältnisse vor wie im Bereich „Unter den Linsenkuchen“.

Zudem ist eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf knapp 17 ha geplant. Im Bereich dieser Planung sind Parabraunerden aus Löss und Lösslehm vorhanden und es liegt eine hohe Gesamtbewertung vor (3 Punkte, max. möglich zu erreichende Punktzahl = 4). Es handelt sich um freie, unversiegelte Flächen.

Blatt 4 - Neidenstein:

Angrenzend an den BPlan Epfenbacher Berg soll Wohnbaufläche auf einer Fläche von 0,62 ha entstehen. Es liegen Parabraunerden aus Löss- und Lösslehm vor und der Boden hat eine hohe Bodengesamtbewertung von 2,67.

Blatt 5 - Reichartshausen:

Eine Sonderanbaufläche ist für ein Seniorenheim auf ca. 1,3 ha Fläche geplant. Es liegen Parabraunerde aus Löss und Lösslehm und eine hohe Bodengesamtbewertung von 3 vor.

Die südlich gelegenen Gewerbeflächen sollen um insgesamt 0,92 ha erweitert werden. Es liegen Parabraunerden aus Löss- und Lösslehm, und eine Bodenbewertung im Mittel von 2 vor.

Blatt 6 - Daisberg (Waibstadt):

Auf zwei Flächen ist eine Erweiterung geplant, so die gewerbliche Baufläche „im Gühren“ mit einer Größe von ca. 4,95 ha, und die Wohnbaufläche „Daisbachtalstraße 95“ mit einer Fläche von 1,41 ha. Auf der geplanten gewerblichen Fläche liegt eine sehr hohe Bodengüte mit einer Gesamtbewertung von 3,67 (max. möglich zu erreichende Punktzahl = 4) vor. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der Wohnbaufläche erreicht mit einem Wert von 1,67 eine mittlere Größe.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass im Zuge von nachgeordneten Bauleitverfahren (Gebieterschließungen) und ggf. auch Bauvorhaben, bei vielen dieser 14 Flächen der 9. Änderung, wie oben beschrieben, ein Bodenschutzkonzept und eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich werden kann.

Bitte beachten Sie weiter, dass im Zuge von nachgeordneter Planung und Ausführung von Bauleitverfahren und Bauvorhaben grundsätzlich auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden soll. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

Das Planungsbüro Sternemann und Glup, Zwingergasse 10, 74889 Sinsheim erhält Kenntnis von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



T. Sauer



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt
Hauptstraße 31
74915 Waibstadt

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen 42.30Mc

Ansprechpartner Herr Mayer
Zimmer-Nr. 217
Telefon 06221 522-2147
Fax 06221 522-92147
E-Mail C.Mayer@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr oder
Termine nach Vereinbarung

Datum 02.02.2023

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Waibstadt, 9. Teilfortschreibung:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben des Planungsbüros Sternemann und Glup vom 12.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt bestehen seitens des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine grundsätzlichen Bedenken.

Für einzelne Teilflächen geben wir folgende Hinweise (Rechtsgrundlage § 50 BImSchG):

Gemeinde Epfenbach, Erweiterung gewerbliche Baufläche „Gewerbepark Eschelbronner Straße“:

Die Fläche liegt im Einwirkungsbereich von zwei 110 kV-Freileitungen. (Als Einwirkungsbereich gilt gemäß Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV) bei einer 110 kV-Leitung der Bereich bis 200 m Abstand vom ruhenden äußeren Leiter.)

Der Bewertungsabstand gemäß 26. BImSchVVwV beträgt jeweils 10 m. (Bewertungsabstand ist der Abstand von der Bodenprojektion des ruhenden äußeren Leiters, ab dem die Feldstärke mit zunehmender Entfernung abnimmt.)

Stadt Waibstadt, gewerbliche Baufläche „Im Gühren“, Ortsteil Daisbach:

Die Fläche liegt im Einwirkungsbereich einer 380 kV-Freileitung. (Als Einwirkungsbereich gilt gemäß Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV) bei einer 380 kV-Leitung der Bereich bis 400 m Abstand vom ruhenden äußeren Leiter.) Der Bewertungsabstand beträgt 20 m.



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt
Hauptstraße 31
74915 Waibstadt

Dienstgebäude 74889 Sinsheim, Muthstraße 4

Aktenzeichen 2023/0020

Bearbeiter/in E. Heise
Zimmer-Nr. 226
Telefon +49 6221 522-5329
Fax +49 6221 522-95329
E-Mail e.heise@rhein-neckar-kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 27.02.2023

9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt, § 4 Abs. 1 BauGB

E-Mail vom 12.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der GVV Waibstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für eine weitere **Fortschreibung des Flächennutzungsplans** gefasst und den eingebrachten Vorentwurf gebilligt.

Ein Umweltbericht (inklusive Aussagen zum gesetzlichen **Artenschutz**) liegt noch nicht vor. Eine **abschließende Stellungnahme** kann erst mit **Vorliegen des Umweltberichts** und des **Artenschutzfachbeitrags** abgegeben werden. Alle Gemeinden liegen innerhalb des **Naturparks „Neckartal-Odenwald“**.

- **Gemeinde Epfenbach**

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

Die im Zuge der Offenlage des Einheitlichen Regionalplans aus Sicht des Naturschutzes geäußerten Bedenken werden **aufrechterhalten** (RNK-13). Insbesondere wird **erhebliches Konfliktpotential** bezüglich der Verstärkung des fingerförmigen Auswuchses (Schutzgut Landschaftsbild) und der Inanspruchnahme von Auenbereich des Epfenbachs (v. a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere / Vegetation, Landschaftsbild) gesehen. Konflikte mit dem kartierten **Biotop „Bach südl. Epfenbach – Mühlbach“** und dem **gesetzlichen Artenschutz** sind nicht auszuschließen. Es bestehen **erhebliche Bedenken**.

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

Die im Zuge der Offenlage des Einheitlichen Regionalplans aus Sicht des Naturschutzes geäußerten Bedenken werden **aufrechterhalten** (RNK-15). Insbesondere wird **erhebliches Konfliktpotential** bezüglich der Verstärkung einer spornartigen Siedlungsentwicklung in exponierter Lage (Schutzgut Landschaftsbild) gesehen. Konflikte mit dem **gesetzlichen Artenschutz** sind aufgrund der potentiellen Betroffenheit einer CEF-Fläche für Zauneidechsen auf Flst.-Nr. 14551 nicht auszuschließen, weitere Artvorkommen sind möglich. Es wäre zu prüfen, ob es sich bei Flst.-Nr. 14551 um einen **geschützten Streuobstbestand** handelt. Es bestehen **erhebliche Bedenken**.

- **Gemeinde Helmstadt-Bargen**

H.1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Anspann“

Die im Zuge der Offenlage des Einheitlichen Regionalplans aus Sicht des Naturschutzes geäußerten Bedenken werden **aufrechterhalten** (RNK-32). Insbesondere wird **erhebliches Konfliktpotential** bezüglich der Inanspruchnahme von Auenbereichen des Schwarzbachs (v. a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere / Vegetation, Landschaftsbild) gesehen. Konflikte mit dem kartierten **Biotop „Schwarzbach - Bernau/Helmstadt“** und dem **gesetzlichen Artenschutz** (Hinweise auf Eisvogel und Wasseramsel im Biotoperhebungsboden) sind nicht auszuschließen. Kleine Bereiche des Plangebietes liegen im **Biotopverbund feuchter Standorte**. Es bestehen **erhebliche Bedenken**.

H.2. Gewerbliche Baufläche „Steinweg links“

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland und Grünland, das an den Steinweggraben angrenzt. Konfliktpotential wird insbesondere in den **Schutzgütern Boden, aber auch Tiere und Pflanzen / Vegetation sowie Landschaftsbild** gesehen. Bei Beibehaltung der Planung würde eine **spornartige** Auskragung in die freie Landschaft entstehen (Schutzgut Landschaftsbild). Eine Betroffenheit des **gesetzlichen Artenschutzes** ist bei Vorkommen von Artengruppen wie z. B. Brutvögeln (wie z. B. Feldvögeln) oder Fledermäusen möglich. Eingriffe in das geschützte **Biotop „Gehölze südöstl. Helmstadt - Steinweg rechts“** sind nicht auszuschließen. Das Biotop befindet sich im **Biotopverbund trockener Standorte**. Bei Beibehaltung der Planung bestehen **erhebliche Bedenken**.

H.3. Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Prüffläche)

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Konfliktpotential wird am ehesten in den **Schutzgütern Boden** (vermutlich Teilversiegelung notwendig), **aber auch Tiere und Pflanzen / Vegetation sowie Landschaftsbild** gesehen. Durch Einsaat von autochthonem Saatgut und Pflege als Wiese / Weide könnte ein ökologischer Mehrwert entstehen. Hinsichtlich der Vorbelastung durch die Deponie westlich des Plangebietes erscheint die Umsetzung einer Photovoltaikfläche vertretbar. Der **gesetzliche Artenschutz** ist zu beachten. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

H.4. Ergänzung der geplanten Wohnbaufläche „Korngasse“

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland, das an den Steinbrunnengraben angrenzt. Konfliktpotential wird am ehesten in den **Schutzgütern**

Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation sowie (durch Vorbelastungen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** gesehen. Der **gesetzliche Artenschutz** ist zu beachten. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, darunter auch größere Grünlandbereiche. Konfliktpotential wird am ehesten in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie (durch Vorbelastungen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** gesehen. Der östliche Teilbereich liegt in einem **Wildtierkorridor**. Der **gesetzliche Artenschutz** ist zu beachten. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

H.6. Erweiterung der „gemischten Bauflächen“, Ortsteil Barga

Beim Plangebiet handelt es sich um Hausgärten am Ortsrand von Barga. Im Wesentlichen handelt es sich um Nachverdichtungen. Konfliktpotential bietet hier, neben den **Schutzgütern Tiere und Pflanzen / Vegetation und Boden**, am ehesten der **gesetzliche Artenschutz** bei Vorkommen von geschützten, kulturfolgenden Arten. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

H.7. Sonstige ergänzende Darstellungen

Die zu Parkierungszwecken rechtskräftig ausgewiesene Baufläche („Schlauch“) grenzt an das geschützte **Biotop „Wollenbach südöstl. Helmstadt – Auwiesen“**. Ggf. sind hier **Konflikte** ableitbar. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes erscheinen beide Vorhaben **vermutlich umsetzbar**.

- **Stadt Neckarbischofsheim**

NB.1. Sonderbaufläche „Photovoltaik“

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Im Plangebiet liegt die als Biotop geschützte **„Flachland-Mähwiese nordwestlich Neckarbischofsheim, Gewann Mittlere Heidäcker“**. In der näheren Umgebung befinden sich die geschützten **Biotope „Wald im Storchenacker SW Helmstadt“, „Feldgehölz nördl. Neckarbischofsheim - Untere Heidäcker“, „Feldhecken nördl. Neckarbischofsheim - Untere Heidäcker“, „Wald mit seltenen Tieren SW Helmstadt“, „Klinge bei den Heidäckern SW Helmstadt“, „Struktureicher Waldrand SW Helmstadt“ und „Trockengebüsch SW Helmstadt“**. Das Plangebiet liegt zu einem sehr kleinen Teil im **Biotopverbund trockener Standorte**. Konfliktpotential wird insbesondere in den **Schutzgütern Landschaftsbild, Boden, aber auch Tiere und Pflanzen / Vegetation** gesehen. Besonders durch die **immense** Flächengröße von fast 17 ha ist eine **Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes gegeben. Negative Auswirkungen auf Biotope, darunter v. a. die Magere Flachland-Mähwiese, sind zu erwarten. Teilversiegelungen beanspruchen das Schutzgut Boden. Konflikte mit dem **gesetzlichen Artenschutz** sind nicht auszuschließen. Insgesamt wird das Vorhaben v. a. aufgrund seiner Größe **sehr kritisch** gesehen.

NB.2. Wohnbaufläche „Unter dem Linsenkuchen“

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Die Fläche liegt vollständig im **Biotopverbund mittlerer Standorte**, allerdings nur im 1.000 m – Suchraum. Konfliktpotential wird neben der Lage im Biotopverbund am ehesten in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie (durch Vorbelastungen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** gesehen. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter **Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes** erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Konfliktpotential wird am ehesten in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie (durch Vorbelastungen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** gesehen. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter **Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes** erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

- **Gemeinde Neidenstein**

N.1. Erweiterung der Wohnbaufläche „Am Epfenbacher Berg“

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen und Brachflächen. Östlich grenzt das geschützte **Biotop „Feldhecken nördl. Neidenstein“** an das Plangebiet an. Neben Konflikten mit dem Biotop sind am ehesten mit den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie (durch Vorbelastungen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** Konflikte zu erwarten. Mit einer entsprechenden Kompensation, Abstandswahrung zum angrenzenden Gehölzbiotop und unter **Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes** erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

- **Gemeinde Reichartshausen**

R.1. Ausweisung einer Sonderbaufläche „Senioren-Wohnanlage“ in den „Wannegärten“

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Parkplatz (Grünland), intensiv ackerbaulich genutzte Flächen sowie Brachflächen und ehemalige Feldgärten. Westlich grenzen an das Plangebiet das **Biotop „Feldhecken am Rande von Reichartshausen – Wanne“** an. Eine Betroffenheit des Biotops konnte bei einem Vor-Ort-Termin nicht festgestellt werden. Konfliktpotential wird am ehesten in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie (durch Vorbelastungen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** gesehen. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter **Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes** erscheint das Vorhaben aber **umsetzbar**.

R.2. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“ bei gleichzeitiger Reduzierung der Planungsfläche „Sauenberg“

Bei den Planungsflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die gewerbliche Baufläche „Gehren“ soll erweitert werden. Durch die gleichzeitige, flächengleiche Reduzierung der Planungsfläche „Sauenberg“ entfällt die potentielle Betroffenheit der **Biotope „Feldhecke im Gewann Sauenberg südlich Reichartshausen“ und „Magerwiese am Sauenberg südlich Reichartshausen“**. Dies wird **begrüßt**. Ein Konflikt mit dem östlich gelegenen **Biotop „Hohlweg und Feldhecke süd-**

lich Reichartshausen“ ist jedoch auch weiterhin zu erwarten (Lage in der freien Landschaft). Die Planungsfläche „Sauenberg“ befindet sich teilweise im **Biotopverbund trockener Standorte sowie mittlerer Standorte**. Der nach der Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Gehren“ sich herausbildende **Siedlungssporn** in der Landschaft wird kritisch gesehen (Schutzgut Landschaftsbild). Konfliktpotential wird darüber hinaus in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** gesehen. Der **gesetzliche Artenschutz** ist zu beachten. Bei Beibehaltung der Planung bestehen, insbesondere aufgrund Konflikten mit dem Biotopschutz („Sauenberg“) und dem Landschaftsbild („Gehren“) **erhebliche Bedenken**.

- **Stadt Waibstadt**

W.1. Gewerbliche Baufläche „Im Gühren“

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzen. Zu einem kleinen Teil ist es im **Biotopverbund trockener Standorte** gelegen. Ein Konflikt mit dem westlich gelegenen **Biotop „Hohlweg südl. Daisbach – Hundsrück“** ist zu erwarten (Lage in der freien Landschaft). In der näheren Umgebung befinden sich die **Biotope „Feldhecke südöstl. Daisbach - Im Gühren“ und „Feldhecke südl. Daisbach – Brücklisäcker“**. Konfliktpotential wird darüber hinaus in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie **Landschaftsbild** (fingerförmige Siedlungserweiterung in die Landschaft hinein) gesehen. Bei Beibehaltung der Planung bestehen **erhebliche Bedenken**.

W.2. Wohnbaufläche „Daisbachtalstraße 95“

Das Plangebiet besteht aus einer historischen Villa mit ehemaligem Park. Konfliktpotential werden v. a. in den **Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen / Vegetation** sowie (durch Vorbelastungen in Form von baulichen Anlagen in geringerem Maße) **Landschaftsbild** gesehen. Der **gesetzliche Artenschutz** ist zu beachten. Durch bauliche Vorbelastungen (Straße, Villa mit Nebengebäuden), das südliche gelegene Wochenendgebiet und das östlich gelegene Daisbach besteht unseres Erachtens **keine** Gefahr der Entstehung eines Fremdkörpers („Splittersiedlung“) in der Landschaft. Mit einer entsprechenden Kompensation und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes erscheint das Vorhaben daher **umsetzbar**.

Mit freundlichen Grüßen

E. Heise



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt
Hauptstraße 31
74915 Waibstadt
Per Mail an: bauamt@waibstadt.de

Dienstgebäude 69151 Neckargemünd, Langenbachweg 9

Aktenzeichen 856.8860.00:0001

Bearbeiter/in Frau Haas
Zimmer-Nr. 209
Telefon +49 6221 522-7634
Fax +49 6221 522-97634
E-Mail A.Haas@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Datum 15.02.2023

Stellungnahme untere Forstbehörde zur 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die untere Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nimmt zu den vorgelegten Planungen wie folgt Stellung.

Zu NB1. „Sonderbaufläche Photovoltaik“: Nördlich von Neckarbischofsheim soll eine Ackerfläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage nutzbar gemacht werden. Es grenzen direkt die Waldflächen des Distrikts „Kohlplatte“ sowie mehrerer privater Waldgrundstücke an. Wie bereits im Beschreibungstext zur Maßnahme erwähnt, ist in Anlehnung an § 4 (3) Landesbauordnung ein ausreichender Abstand zu diesen Waldflächen einzuhalten. Dies gilt auch für eine eventuelle Trafo-/ Umspannstation.

Zu N1. „Erweiterung der Wohnbaufläche Am Epfenbacher Berg“: Das bestehende Wohnbaugebiet soll in nordöstliche Richtung erweitert werden. Es grenzen im Norden und Osten direkt die Waldflächen des Distrikts „Hetzenloch“ und des Distrikts „Das kleine Wäldchen“ an. Entsprechend § 4 (3) LBO ist ein Abstand von mindestens 30 m zwischen Wohnbebauung und Wald einzuhalten.

Zu W2. „Wohnbaufläche Daisbachtalstraße 95“: Die ausgewiesene Fläche um die „Villa Seidel“ soll als Wohnquartier nutzbar gemacht werden. Im Norden und Westen grenzt direkt Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz an, die Regelungen des § 4 (3) LBO sind somit einzuhalten. Ein folgendes Bebauungsplanverfahren muss daher einen Abstand von mindestens 30 m zwischen Wald und Wohnbebauung berücksichtigen. Ausnahmen zur Waldabstandsregel sind im vorliegenden Fall nicht möglich. Dies wurde bei einem Gesprächstermin am 6.2.2023 zwischen allen Beteiligten erörtert.

Bei den übrigen, in dieser Stellungnahme nicht aufgeführten vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplans liegt keine Betroffenheit von Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz vor. Daher gibt es zu diesen Punkten keine Anmerkungen oder Bedenken von Seiten der unteren Forstbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

gez. A. Haas

II. Forstbezirk Rheintal-Kraichgau und Forstreviere Kraichgau-Mitte und Kraichgau-Ost z.K.

Von: Gerold Werner <werner@zvhws.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. Januar 2023 16:07
An: Bernhard Kiermeier
Cc: Rustemeier-Allespach, Sonja
Betreff: WG: 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

ZWECKVERBAND HOCHWASSERSCHUTZ
Einzugsbereich ELSENZ-SCHWARZBACH



Sitz: Waibstadt, Rhein-Neckar-Kreis

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für die Beteiligung an dem Verfahren. Zu den geplanten Flächennutzungen nehmen wir wie folgt Stellung:

E1: Die östliche HQ10-Teilfläche, die überflutet wird, muss wie dargestellt herausgenommen werden. Oder es findet ein Retentionsausgleich entlang des Gewässers und eine qualitative Verbesserung, mit Aufweitung, Vorland, Randstreifen und Bepflanzung statt. In diesem Fall ist die Abstimmung mit dem Landratsamt, Wasserrechtsamt erforderlich.

E2: Keine Bedenken, Einwendungen.

H1: Da die Fläche im ÜSG HQextrem liegt, müssen wir Bedenken anmelden. Eine Bebauung können wir nicht empfehlen. Bei Problemen an den Rückhaltesystemen oder bei Extrem-Hochwasser kann die Fläche überflutet werden und es kann zu Schäden kommen. Dann entstehen durch ausweichendes Wasser auch noch Probleme an anderer Stelle. Sollte die Fläche trotzdem baulich genutzt werden, sind die genannten Hinweise und Vorsorgemaßnahmen zu beachten.

H2: Der Graben, der durch die Fläche führt wird von der HWGK nicht erfasst. Hier ist die Starkregenuntersuchung (falls vorhanden) der Gemeinde zur Prüfung heranzuziehen. Bei vergangenen Hochwasserereignissen ist der Graben bereits übergelaufen und bei den Gewerbebetrieben vor Ort mussten Hochwasserschäden verzeichnet werden. Eine weitere Prüfung ist erforderlich. Evtl. müssen hier noch Maßnahmen entlang des Gewässers getroffen werden.

H3: Keine Bedenken, Einwendungen.

H4: Die Gräben, die durch die Fläche führen werden von der HWGK nicht erfasst. Hier ist die Starkregenuntersuchung (falls vorhanden) der Gemeinde zur Prüfung heranzuziehen. Bei vergangenen Hochwasserereignissen ist die Planfläche mehrfach überschwemmt worden. Bei den Wohnhäusern vor Ort

mussten Hochwasserschäden verzeichnet werden. Eine weitere Prüfung ist erforderlich. Da die zwei Gräben nicht mehr ungehindert im freien Abfluss zum Wollenbach hin entwässern können, müssen hier dringend Maßnahmen getroffen werden.

H5: Die geplante gewerbliche Baufläche ist ein Überschwemmungsgebiet und stellt einen großen Retentionsraum dar. Die Ausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten ist untersagt. Die kleinere Fläche an der Brückenstraße befindet sich im ÜSG HQextrem. Hier müssen wir Bedenken anmelden. Eine Bebauung können wir nicht empfehlen. Bei Problemen an den Rückhaltesystemen und bei Extrem-Hochwasser kann es zu Überflutungen kommen und es können zusätzliche Probleme an bisher geringer betroffenen Gebäuden entstehen. Sollte die Fläche trotzdem baulich genutzt werden, ist die Hochwasservorsorge zu beachten.

H6: Keine Bedenken, Einwendungen.

NB1: Keine Bedenken, Einwendungen.

NB2: Keine Bedenken, Einwendungen.

NB3: Keine Bedenken, Einwendungen.

N1: Keine Bedenken, Einwendungen.

R1: Der Wartschaftsbach wird von der HWGK nicht erfasst. Augenscheinlich können die Wannegärten durch den Wartschaftsbach überflutet werden. Zur Prüfung der Hochwassergefahr kann die Starkregenuntersuchung (falls vorhanden) der Gemeinde herangezogen werden. Evtl. liegen aber auch Erfahrungen mit Überflutung der Wannegärten bei vergangenen Hochwasserereignissen vor. Im Zuge der Erschließung könnte als Hochwasservorsorge ein parkähnliches Gewässervorland als Überschwemmungskorridor geschaffen werden. In diesem Fall ist die Prüfung und Abstimmung mit dem Landratsamt, Wasserrechtsamt erforderlich.

R2: Keine Bedenken, Einwendungen.

W1: Keine Bedenken, Einwendungen.

W2: Keine Bedenken, Einwendungen.

Im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden unsererseits keine zusätzlichen Anforderungen gestellt.

In den o.g. Flächen befinden sich keine von uns beabsichtigten bzw. sich in der Durchführung befindenden Maßnahmen.

Ebenso liegen uns für die o.g. Flächen keine weiteren Fachgutachten bzw. Prüfberichte vor.

Mit freundlichen Grüßen

Gerold Werner
Verbandsgeschäftsführer

Hauptstr. 31, 74915 Waibstadt