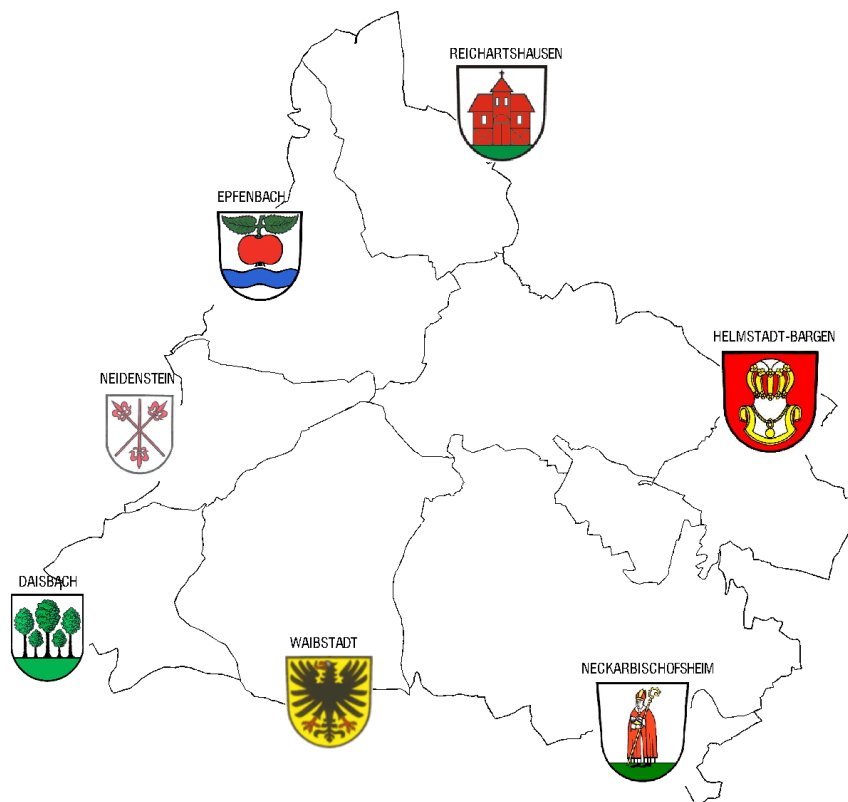


## 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB



Aufgestellt : Sinsheim, 29.06.2022 – 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

## **I. Anlass der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt stellt eine Nachjustierung der Inhalte der „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ dar, welche am 12.12.2019 zum Beschluss erhoben wurde.

Bei der in die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Flächen handelt es sich schwerpunktmäßig um die Darstellung von Sonderbauflächen in der Gemeinde Helmstadt-Bargen und den Städten Neckarbischofsheim und Waibstadt. Sie hatten aufgrund ihrer inhaltlichen Aktualität eine hohe Dringlichkeit, konnten jedoch in den Jahren 2019/2020, zur Vermeidung eines noch längeren Verfahrens, nicht mehr Aufnahme in die „2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ finden.

Gleiches gilt auch für den im Zuge dieses Verfahrens vorgenommenen Flächentausch in der Gemeinde Epfenbach. Hier wurden für den vordringlichen Bedarf an gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen zwei kleinere, zentrumsnahe Planungsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und im Gegenzug eine Teilfläche des seit Jahrzehnten in der vorbereitenden Bauleitplanung verankerten Wohnbaufläche „Innerer Frohnberg“, welche eine ausgeprägte Ausdehnung in den Außenbereich aufwies, aus der Flächenausweisung herausgenommen.

## **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei den einzelnen ausgewiesenen Tekturpunkten der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes handelt es sich nur teilweise um Flächen, welche baulich bisher noch nicht in Anspruch genommen wurden.

Demgegenüber fanden andere Darstellungen Aufnahme in den Flächennutzungsplan, da hier bereits seit Jahrzehnten Entwicklungen stattgefunden haben und diese mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf eine planungsrechtliche Grundlage „gestellt“ werden sollten.

So stellen nunmehr die Sonderbauflächen „Pferdehaltung“ und „Koi-Handel – Gartenbau“ in der Gemeinde Helmstadt-Bargen und die Sonderbaufläche „Temporäres Wohnen“ Nutzungspotenziale dar, welche durch die gefundene Abgrenzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einerseits legalisiert, andererseits hinsichtlich zulässiger Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Belange des Landschafts- und Naturschutzes eingeschränkt werden sollten

Die in die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Tekturpunkte wurden in Form eines Umweltberichtes und landschaftsplanerischen Beitrages detailliert analysiert. Dargestellt wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen, zu betrachtenden Schutzgüter. Die Ergebnisse dieser Ausarbeitungen fanden im Zuge des Verfahrens Eingang in die vorzunehmende Abwägung der Verbandsversammlung. Sie gingen darüber hinaus in der Begründung des Flächennutzungsplanes ein, indem hier verbindlich einzuhaltende diesbezügliche Vorgaben für die weiterführenden Planungen formuliert wurden.

### **III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes haben sich die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** intensiv mit den vorgenommenen Darstellungen auseinandergesetzt.

Dies gilt insbesondere für das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie für den Regionalverband der Metropol Region Rhein-Neckar, welche bestehende Zielkonflikte mit der derzeit noch aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplanes aufzeigten bzw. Alternativbetrachtungen für die Flächendarstellungen für erforderlich ansahen. Mit diesem Hintergrund wurde die ursprünglich geplante gewerbliche Baufläche „Anspann“ der Gemeinde Helmstadt-Bargen letztendlich aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanung wieder herausgenommen. Sie soll, nach einer Fortschreibung des Regionalplanes, zu einem späteren Zeitpunkt in den Gremien erneut zur Diskussion gestellt werden.

Zu den dargestellten Sonderbauflächen „Photovoltaik“ sowie „Temporäres Wohnen“ musste nach intensiven Prüfungen durch die Verbandsversammlung die Feststellung getroffen werden, dass aufgrund der EEG-Vorgaben und der Verfügbarkeit von Flächen, aber auch aufgrund der bereits seit vielen Jahren vorhandenen baulichen Anlagen (temporäres Wohnen), derzeit keine geeigneteren Standorte in den Gemeinden bzw. im Verbandsgebiet vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Ausweisung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ in der Gemeinde Helmstadt-Bargen wurde deutlich, dass bei allen weiteren Planungen die im Umfeld vorhandenen Feldheckenstrukturen sowie die Belange des Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind. Den seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises angesprochenen Belangen steht die Notwendigkeit gegenüber, auch im Verbandsgebiet Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien bereitzustellen.

Im Hinblick auf die Sonderbaufläche „Pferdehaltung“ in der Gemeinde Helmstadt-Bargen widerspricht die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme der Auffassung des Umweltberichtes, welcher das Vorhaben als „umsetzbar“ bezeichnet. Hier stellte sich die Fachbehörde auf den Standpunkt, dass durch den bereits vorhandenen baulichen Bestand die hier ehemals üppigen Streuobstwiesen bereits stark beschädigt sind und dieser Umstand ihrer Einschätzung nach bereits zu Eingriffen in die Lebensstätten geschützter Arten geführt hat. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Lage der geplanten Sonderbaufläche innerhalb einer Kernfläche eines Biotopverbundes mittleren Standortes.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises plädiert dafür, Photovoltaik-Anlagen auch zukünftig schwerpunktmäßig auf Dachflächen von Gebäuden und damit nicht auf schutzbedürftige und für die Landschaft zu erhaltende Flächen zu platzieren. Dieser Auffassung konnte sich die Verbandsversammlung grundsätzlich anschließen, verwies jedoch auf den Umstand der Verfügbarkeit entsprechend großer Dachflächen.

Verwiesen wird darauf, dass bei großen Spannweiten von gewerblich genutzten Hallen eine nachträgliche Bestückung mit Photovoltaik-Elementen nicht möglich bzw. bei Neubauten dieses unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten oftmals nicht darstellbar ist.

In der Abwägung wurde die Auffassung vertreten, dass zukünftig verstärkt Dachflächen für eine Montage mit Photovoltaik-Modulen beworben werden sollten, es jedoch auch zukünftig unabdingbar sein wird, für die Stromerzeugung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar machte in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam, dass es auch weiterhin notwendig sein wird, in den Mitgliedsgemeinden des Verbandes ausreichend große gewerblich nutzbare Flächen vorzuhalten, um möglichst zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Diesem Ansinnen konnte die Verbandsversammlung uneingeschränkt zustimmen und bekräftigte in diesem Zusammenhang ihre Absicht, parallel mit der Fortschreibung des Regionalplanes, eine weitere Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Schwerpunkt einer gewerblichen Entwicklung der Mitgliedsgemeinden durchführen zu wollen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die Inhalte der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt das Ergebnis eines ausgewogenen Planungsprozesses waren, in den alle seitens der Fachbehörden geäußerten Belange einbezogen und gegeneinander abgewogen wurden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde der **Öffentlichkeit** gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie, nach einer nochmaligen Überarbeitung des Planentwurfes, gemäß § 4 a BauGB mehrfach die Gelegenheit eingeräumt, zu den einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes Stellung zu beziehen. Die Entwurfs-Unterlagen lagen sowohl am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als auch in den Rathäusern der von der Planung betroffenen Mitgliedsgemeinden öffentlich aus.

Im Zuge dieser Verfahrensschritte gingen aus der Bevölkerung heraus keine Stellungnahmen ein. Aus diesem Sachverhalt kann eine weitestgehende Zustimmung der Bürger zu den Planungsinhalten abgeleitet werden.

#### **IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. des Umstandes, dass auf der Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorhandene Nutzungen und Einrichtungen weiterentwickelt werden sollen (beispielsweise bei der „Fläche für den Gemeinbedarf“ der Stadt Neckarbischofsheim) war für die Verbandsversammlung der Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten nur sehr begrenzt vorhanden.

Der Forderung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Alternativbetrachtungen für die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ der Gemeinde Helmstadt-Bargen und für das „Temporäres Wohnen“ in der Stadt Waibstadt kam der Verband im Zuge des Planungsprozesses nach.

Intensiv hinterfragt wurden alternative Möglichkeiten für die Ausweisung eines Standortes für die vorübergehende Unterbringung von Asylbewerbern oder sozial schwachen Menschen.

Wesentliche Anforderungen an mögliche Standorte war hierbei eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Hauptversorgungsanlagen sowie des Haltepunktes des ÖPNV in der Stadt Waibstadt.

Darüber hinaus war es ein kommunalpolitisches Anliegen, mit der Ausweisung dieser Sonderbaufläche für eine nur temporäre Nutzung, nicht die Grundzüge der geplanten städtebaulichen Entwicklung zu beeinträchtigen.

Ein wesentliches Entwurfs-Kriterium für die Ausweisung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ der Gemeinde Helmstadt-Bargen waren bestehende Anschlussmöglichkeiten für den gewonnenen Strom, die unmittelbare Nähe zu einer gewerblichen Baufläche, aber auch die Verfügbarkeit des dargestellten Flächenpotentials.

Aus einer ganzheitlichen Betrachtung heraus war abschließend die Feststellung zu treffen, dass derzeit, unter Berücksichtigung aller Standortkriterien und Rahmenbedingungen, keine geeigneteren Standorte für eine Sonderbaufläche „Temporäres Wohnen“ bzw. für die Darstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ zur Verfügung stehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 29.06.2022 – 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

Joachim Locher, Verbandsvorsitzender

Architekt