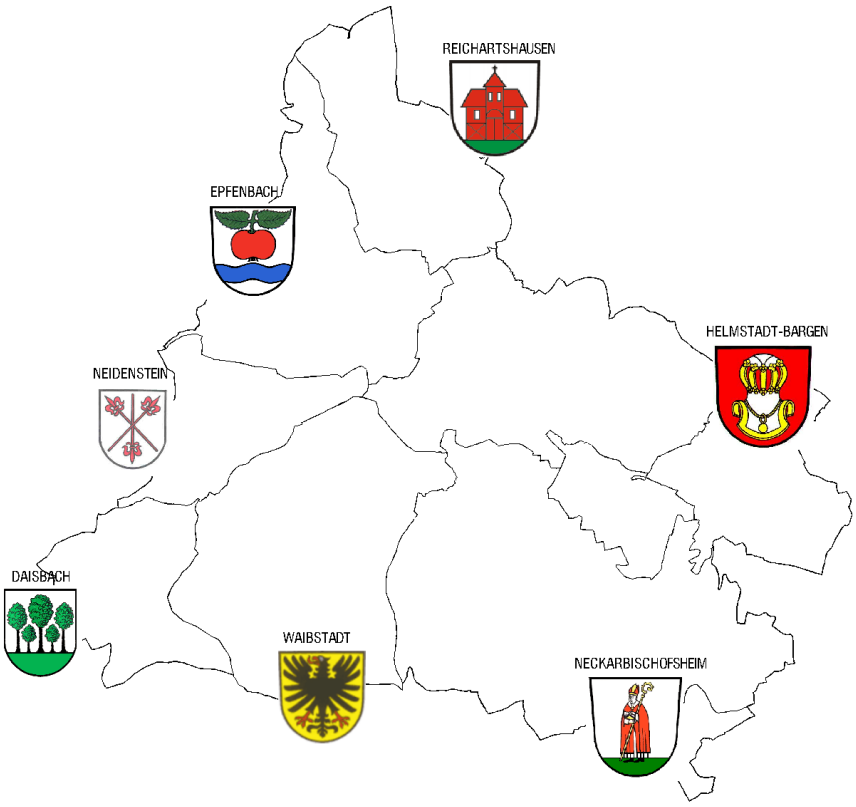
9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes
für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB



Aufgestellt : Sinsheim, 10.06.2024 – Gl/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 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Ein inhaltlicher Schwerpunkt der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt liegt in der Ausweisung fehlender gewerblicher Bauflächen in den Mitgliedsgemeinden.
Darüber hinaus sollen einzelne, den Siedlungsbereich arrondierenden Wohnbauflächen und geplanten Sondernutzungen in den Gemeinden Helmstadt-Bargen, Reichartshausen und Neckarbischofsheim Aufnahme in die vorbereitende Bauleitplanung des Verbandes finden.

Im Zuge der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an diesem Verfahren wurde deutlich, dass einzelne Tekturpunkte der Teilfortschreibung erst nach einer Genehmigung der 1. Teilfortschreibung des „Regionalplan Rhein-Neckar“ ihre Wirksamkeit entfalten können.
Mit diesem Hintergrund wurde der Beschluss gefasst, das Verfahren in zwei Aufstellungsphasen zu unterteilen und in einer 1. Phase die für die Gemeinden vordringlichen und auch weitestgehend unstrittigen Darstellungen in das Planwerk aufzunehmen. Dieses sind :

- die Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf der Gemarkung „Heidäcker“ der Stadt Neckarbischofsheim
- die „Senioren-Wohnanlage“ in den „Wannegärten“ in der Gemeinde Reichartshausen
- die Wohnbaufläche „Areal Daisbachtalstraße 95“ im Ortsteil Daisbach der Stadt Waibstadt

Mit diesen reduzierten Planungsinhalten erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der 1. Phase des Flächennutzungsplanes lagen bereits ausführliche Umweltberichte bzw. die Ergebnisse artenschutzrechtlicher Untersuchungen vor, welche im Zuge bereits vorliegender Bebauungsplan-Entwürfe erarbeitet wurden.
Diese wurden nunmehr auch gesonderte Bestandteile des Flächennutzungsplan-Entwurfes und fanden im Abwägungsprozess sowie in der Darstellung der Begründung Berücksichtigung.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der **Fachbehörden** zur Aufstellung der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes merkte die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises im Hinblick auf die dargestellte Sonderbaufläche „Photovoltaik“ in der Stadt Neckarbischofsheim an, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Darstellung Biotope und sonstige geschützte Bereiche befinden.

Die immense Flächengröße wurde als eine zu erwartende Beeinträchtigung für das Landschaftsbild dargestellt. Befürchtet wurden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Vegetationsstrukturen, so dass zusammenfassend seitens der Unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken gegen die Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan bestanden.
Demgegenüber wurde – mit entsprechenden Kompensations-Maßnahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Artenschutzes – eine Zustimmung zu der Sonderbaufläche „Senioren-Wohnanlage“ in der Gemeinde Reichartshausen sowie zu der Wohnbaufläche „Areal Daisbachtalstraße 95“ signalisiert.

In ihrer Abwägung hat die Verbandsversammlung die Feststellung getroffen, dass die geplante Photovoltaik-Freianlage zu den das Plangebiet begrenzenden Biotopen einen ausreichend großen Abstand einhält und diese Strukturen damit in vollem Umfang, auch in ihrer Funktion, erhalten bleiben.
Verwiesen wurde in diesem Zusammenhang auch auf den Umstand, dass die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende des Landes ist und die Planung damit ein großes öffentliches Interesse verfolgt.

Das Kreisforstamt des Rhein-Neckar-Kreises machte im Zuge seiner Stellungnahme darauf aufmerksam, dass die dargestellte Wohnbaufläche in Daisbach im Norden und Westen direkt an eine Waldfläche angrenzt.
Verwiesen wird auf den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen dem Waldrand und einer zulässigen Wohnbebauung. Ausnahmen zu dieser Waldabstandsregelung kann im vorliegenden Fall nicht zugestimmt werden.
Eingehend auf diese Stellungnahme bekräftigt die Verbandsversammlung nochmals ihre Absicht und die Notwendigkeit, in der weiterführenden Planung, in Anlehnung an die Landesbauordnung Baden-Württemberg, den Waldabstand einzuhalten.

Der Verband Region Rhein-Neckar sowie das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, stellten in ihren Stellungnahmen fest, dass die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ein wesentlicher Bestandteil der Energiewende ist dessen Realisierung im öffentlichen Interesse liegt. Vor diesem Hintergrund stellen „Regionale Grünzüge“ sowie „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ aus regionalplanerischer Sicht für eine solche Nutzung keine Hinderungsgründe dar. Hinsichtlich einer Aufnahme der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf der Gemarkung Neckarbischofsheim in den Flächennutzungsplan bestehen somit keine regionalplanerischen Zielkonflikte.

Im Zuge der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange forderte das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises einen ergänzenden Bedarfsnachweis im Hinblick auf die in den Flächennutzungsplan für die Stadt Waibstadt aufgenommene Wohnbaufläche. Dieser Bitte konnte mit einem ergänzend in die Begründung aufgenommenen Zahlenwerk entsprochen werden.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hebt in ihrer Stellungnahme nochmals die sehr hohe Bodengüte der für die Photovoltaik-Freianlage der in der Stadt Neckarbischofsheim hierfür vorgesehenen Flächen hervor. Der Gemeindeverwaltungsverband hat, hierauf eingehend, das Ergebnis seiner bisherigen Abwägung nochmals bestätigt.

So erfolgte die Ausweisung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ im Spannungsfeld zwischen der in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung formulierten Zielsetzung einer Stromerzeugung aus regenerativen Quellen einerseits und der seitens der Landwirtschaftsbehörde dargestellten Nutzung der Böden für die Lebensmittelerzeugung andererseits.

Im Zuge der Beteiligung der **Öffentlichkeit** gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde die Forderung erhoben, bereits in der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf den einzuhaltenden Waldabstand von 30,00 m einzugehen. In einzelnen Stellungnahmen wurde das Projekt aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes, der Artenvielfalt, aber auch aufgrund des Umstandes, dass anderenorts Wohnbauflächen in einer ausreichenden Größe vorhanden sind und eine harmonische Einbindung in den Ort anzuzweifeln ist, sehr kritisch hinterfragt.
Die Verbandsversammlung hat sich im Zuge einer Beratung mit den vorgetragenen Argumenten nochmals sehr intensiv auseinandergesetzt und ist in der Abwägung aller Argumente letztendlich zu dem Beschluss gekommen, die geplante Wohnbaufläche in der 1. Phase der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu belassen.
Es wird die Überzeugung geäußert, dass die von der Stadt Waibstadt vorgesehene, auf die Örtlichkeit eingehende Ausgestaltung des Vorhabens eine Gewähr dafür sein wird, dass sich das Plangebiet in die bestehende Landschaft und die Siedlungsstruktur einfügen wird.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Aufstellung des Flächennutzungsplanes haben die Stadt Neckarbischofsheim sowie die Gemeinde Reichartshausen umfangreiche Voruntersuchungen im Hinblick auf möglicher Alternativ-Standorte für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage bzw. einer Senioren-Wohnanlage vorgenommen. Die grundsätzliche Eignung einer Fläche, die große Nähe zu einem geeigneten Netzanschlusspunkt sowie die Flächenverfügbarkeit sprachen für den gewählten Standort in der Stadt Neckarbischofsheim.
Städtebauliche Belange, wie beispielsweise eine konfliktfreie Lage hinsichtlich des Straßenverkehres und des Lärms, aber auch die Möglichkeit, an diesem Standort ältere Bewohner in das Ortsleben einbeziehen zu können, ließen für die Senioren-Wohnanlage in Reichartshausen letztendlich keinen alternativen Planungsansatz zu.
Für die Ausweisung der Wohnbaufläche „Areal Daisbachtalstraße 95“ spricht der Umstand, dass es sich hierbei um eine bereits planungsrechtlich vorbelastete und teilweise bebaute Fläche handelt.

Aus einer ganzheitlichen Betrachtung heraus war durch die Verbandsversammlung abschließend die Feststellung zu treffen, dass derzeit, unter Berücksichtigung aller Kriterien, keine geeigneteren Standorte für die in den Flächennutzungs-Entwurf aufgenommenen Darstellungen bestehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.06.2024 – Gl/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