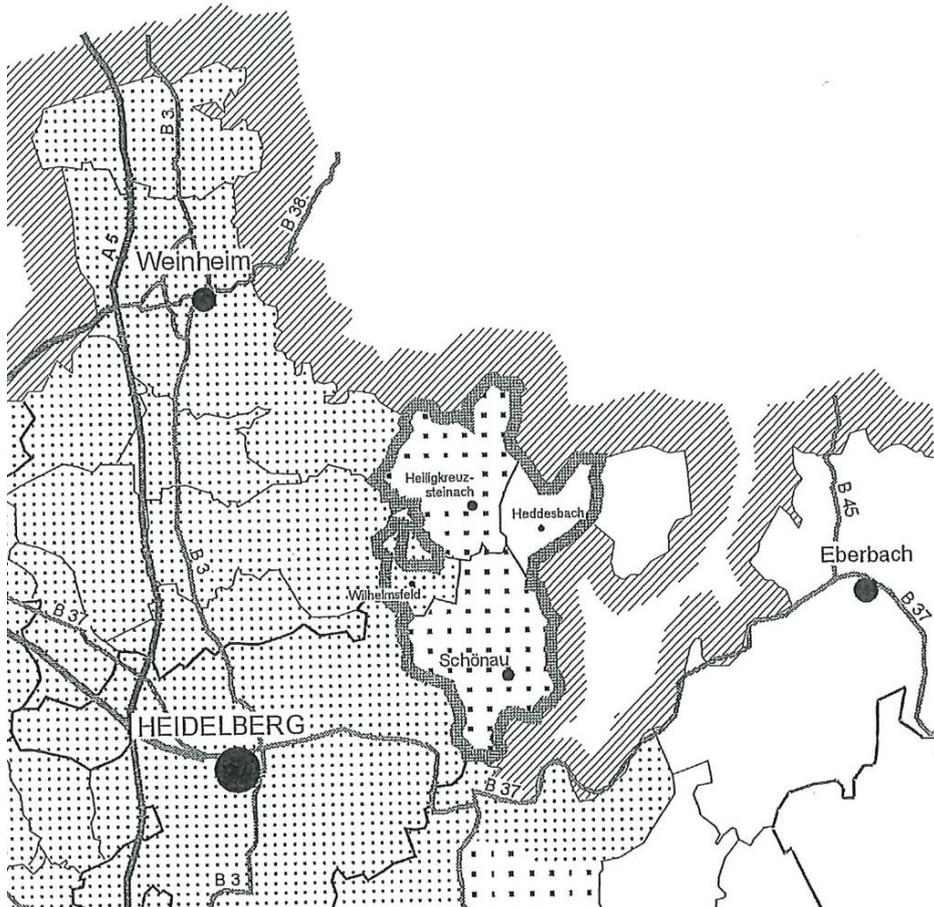


# Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Schönau



## 4. Änderung Gemeinde Wilhelmsfeld

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB



## **I. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Für das bisher noch nicht erschlossene Baugebiet „Laiersberg“ der Gemeinde Wilhelmsfeld besteht seit dem Jahr 1996 ein verbindliches Planungsrecht. Das Baugebiet soll nunmehr aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage nach Bauflächen erschlossen werden. Es wird in diesem Zusammenhang seitens der Gemeinde als sinnvoll und bedarfsgerecht angesehen, vor einem Ausbau der Straße „Am Buchenhain“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass auch an diesem Straßenzug zukünftig beidseits eine Bebauung mit Wohngebäuden entstehen kann. Die Möglichkeit hierzu ergibt sich aus dem Umstand, dass die hier im Bestand vorhandenen Tennisanlage zwischenzeitlich nicht mehr genutzt wird.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeindeverwaltungsverband Schönau, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“, der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Anstelle der bisher dargestellten Grünfläche („Fläche für den Sport – Tennis“) und einer „Fläche für die Landwirtschaft“ wurde nunmehr im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Gleiches gilt für die bereits teilweise bebaute Fläche des Flurstückes Nr. 301, welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Laiersberg“ als „Wohngebiet“ ausgewiesen wurde.

Die damit ergänzend in den Flächennutzungsplan aufgenommene Wohnbaufläche weist eine Gesamtgröße von 0,8 ha auf.

Die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weitestgehend zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ der Gemeinde Wilhelmsfeld. Diese Parallelität der Verfahren führte dazu, dass die zahlreichen Bedenken aus der Öffentlichkeit bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erörtert wurden und letztendlich keinen Eingang in das Verfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes fanden.

## **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau konnte sich im Hinblick auf eine Betrachtung der umweltrelevanten Belange auf die Vorgabe des Baugesetzbuches beziehen, nach der bei gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier : Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) ergänzende Aussagen lediglich zu zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu treffen sind. Vertiefende Darstellungen waren aufgrund des vorliegenden, alle Themenfelder umfassenden Umweltberichtes sowie aufgrund einer intensiven artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht erforderlich. So wurden der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitete Umweltbericht und der vorliegende Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung gesonderte Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Themenschwerpunkte waren hierbei der Umgang mit dem zwischenzeitlich innerhalb des Plangebietes unter Schutz gestellten gesetzlich geschützten Biotopes und die Frage möglicher Gefährdungen, die sich aufgrund des auf den Tennisplätzen eingebauten Belages für den Wirkungspfad Boden – Mensch ergeben könnten. Zu der letztgenannten Fragestellung konnte auf der Grundlage eines parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erstellten Gutachtens die Aussage getroffen werden, dass es sich bei dem Tennisplatzbelag nicht um ein Kieselrotmaterial handelt und die Fläche somit grundsätzlich für eine Umwidmung in eine Wohnbaufläche geeignet ist.

Im Hinblick auf den im Plangebiet kartierten Borstgrasrasen und eine zwischenzeitlich unter Schutz gestellte Heckenstruktur wurden Ausgleichskonzepte entwickelt und diese mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht. Die erforderlichen Anträge auf Zulassung einer Ausnahme wurden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt.

**Zusammenfassend konnte, unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorbelastung und des zu geringen zusätzlichen Erschließungsaufwandes, durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau die Feststellung getroffen werden, dass es sich bei den Flächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes um eine „insgesamt verträgliche Arrondierung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Wilhelmsfeld“ handelt.**

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

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Verfahrensschritten die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planungsinhalte und zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt.

Im Zuge der in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes stattgefundenen **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie der im Herbst 2023 durchgeführten Offenlage gingen beim Gemeindeverwaltungsverband Schönau keine Stellungnahmen ein. Dieses resultierte voraussichtlich aus dem Umstand, dass die von der Planung betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer sich bereits auf der Ebene des parallel erstellten Bebauungsplanes sehr intensiv mit der Planung auseinandergesetzt und auf dieser Ebene ihre Anregungen und Bedenken vorgetragen haben.



Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises bat im Zuge des Verfahrens um eine detailliertere Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes in der Gemeinde Wilhelmsfeld. Es wies darauf hin, dass die erforderlichen Ausnahmeverfahren für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen sind. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Aussagen des im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Umweltberichtes angesichts der Tiefe und der Detailliertheit sowie des räumlichen Geltungsbereiches nicht „eins zu eins“ auf den Flächennutzungsplan übertragbar sind.

Diesen Anregungen wurde durch die Aufnahme ergänzender Textpassagen in die Begründung entsprochen.

Der Verband Region Rhein-Neckar sowie die Höhere Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe konnten der Planung, entsprechend ihren Äußerungen im Zuge des parallel geführten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, uneingeschränkt zustimmen. Sie kamen zu der Auffassung, dass die in die Flächennutzungsplan-Änderung neu aufgenommene Wohnbaufläche sich in einem Übergangsbereich einer bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen“ und eines „Regionaler Grünzug“ befindet. Die feststellbare Überschneidung mit diesem Grünzug konnte im Sinne des einzelfallbezogenen, maßstabsbedingten Ausformungsspielraumes durch die Behörden mitgetragen werden.

Das Kreisforstamt des Rhein-Neckar-Kreises weist in seinen Stellungnahmen darauf hin, dass der gesetzliche Waldabstand zu Wohngebäuden mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen sowie mit Feuerstätten einzuhalten ist. Um eine hiervon abweichende Bebauung zu ermöglichen, muss zwingend eine niederwaldartige Bewirtschaftung umgesetzt und dieses durch einen Eintrag einer Grunddienstbarkeit dinglich gesichert werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau hatte zum Zeitpunkt der vorgenommenen Abwägung davon Kenntnis, dass diese Thematik des einzuhaltenden Waldabstandes bei einer Konkretisierung und Umsetzung der Planung von großer Relevanz sein wird und fasste hieraufhin den Beschluss, auf diesen Sachverhalt in der Begründung der vorbereitenden Bauleitplanung hinzuweisen.

**Zusammenfassend ist nach Abschluss des Verfahrens die Feststellung zu treffen, dass im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit alle für die Planung relevanten Themenfelder ausführlich erörtert und aus der Abwägung heraus ein ausgewogenes Planungsergebnis erzielt werden konnte. Für den Entscheidungsprozess des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau waren der zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorliegende große Detaillierungsgrad sowie die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen hilfreiche Grundlagen.**

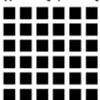


#### **IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche in der Gemeinde Wilhelmsfeld steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der nunmehr vorgesehenen Erschließung der Baufläche „Laiersberg“, für welche seit Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dieses Gebiet soll nunmehr um die nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ gelegenen Flächen, die bisher als Tennisplätze genutzt wurden, arrondiert werden.

Die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen weisen durch die Bebauungspläne „Laiersberg“ und „Kuchenblech“ eine planungsrechtliche Vorbelastung auf. Aufgrund des Umstandes, dass sie auch bereits baulich in Anspruch genommenen sind (bisher durch den Tennisverein genutzte Flächen) und für die Erschließung keine nennenswerten weiteren Flächen in Anspruch genommen werden müssen, konnte die Feststellung getroffen werden, dass in der Gemeinde Wilhelmsfeld für eine behutsame Arrondierung der Siedlungsfläche keine vergleichbaren, geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.04.2024 – 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

Sieglinde Pfahl, Verbandsvorsitzende

Architekt