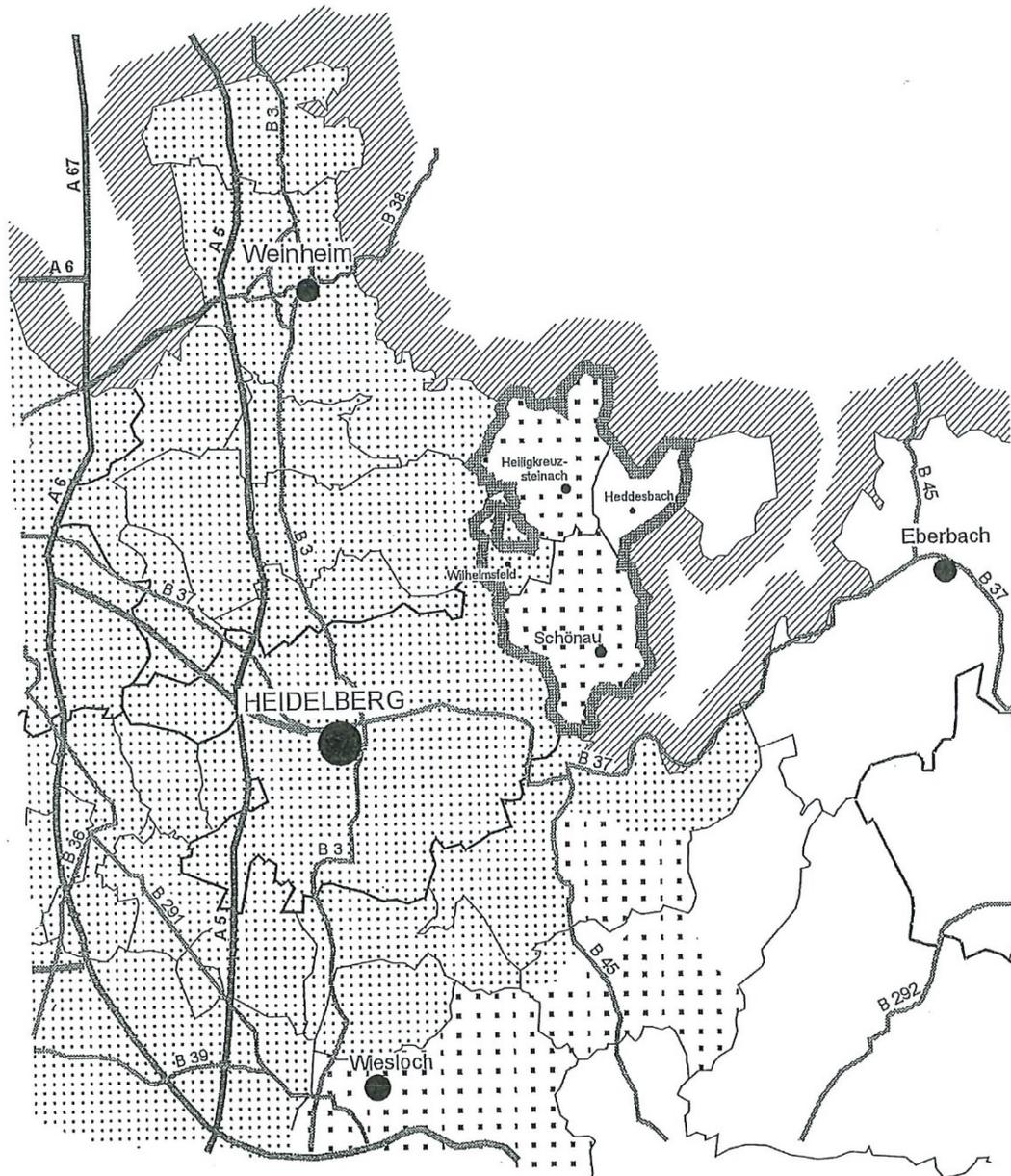
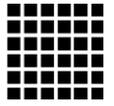


Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Schönau



4. Änderung Gemeinde Wilhelmsfeld



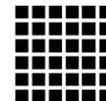
Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Schönau

4. Änderung Gemeinde Wilhelmsfeld

Zeichnerischer Teil und Begründung

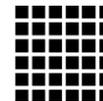
- Vorentwurf -

Aufgestellt: Sinsheim, 03.04.2023		 FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34
Datum:	Änderung:	
10.07.2023	Ergänzung der Begründung	



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahren	4-5
Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (zeichnerischer Teil)	6
Begründung	
Rechtsgrundlagen	8
1. Derzeitiger Planungsstand der vorbereitenden Bauleitplanung im Gemeindeverwaltungsverband Schönau	8
2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung	8
3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Änderung	9
4. Übergeordnete Planungen	9-10
5. Bestehender Bedarf an Wohnbauflächen	10
6. Städtebauliche Erläuterungen	11-12
Belange des Forstes	12
Belange des Bodens	12
Belange des Lärmschutzes	13
7. Hinweise zum Umweltbericht	13-14



Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2023 den Aufstellungs-Beschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau.

Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme besteht in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden.

3. Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 10.07.2023 eine Abwägung über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen, den Entwurf gebilligt und den Beschluss gefasst, diesen öffentlich auszulegen.

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 03.11.2023 öffentlich ausgelegt.

Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom _____ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu den Planungsinhalten am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am _____ beraten und den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

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

Sieglinde Pfahl, Verbandsvorsitzende _____

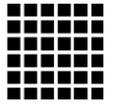


6. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.

7. Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

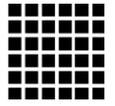
Sieglinde Pfahl, Verbandsvorsitzende _____



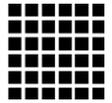
Lageplan zur

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

M. 1:5000



Begründung



Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung 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 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I. Nr.176), 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 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl.S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

1. Derzeitiger Planungsstand der vorbereitenden Bauleitplanung im Gemeindeverwaltungsverband Schönau

Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau, mit den Gemeinden Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Schönau und Wilhelmsfeld, hat in den Jahren 1992 bis 1998 seinen Flächennutzungsplan als Gesamtwerk mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2010 fortgeschrieben.

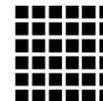
Diese 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 28.10.1998, abgesehen von der im Jahr 2010 vorgenommenen Änderung, rechtskräftig.

Die 3. Änderung wurde auf der Gemarkung Schönau durchgeführt, um am östlichen Ortsrand der Gemeinde einen Einzelhandelsbetrieb in einer bedarfsgerechten Größe ansiedeln zu können.

2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau bezieht sich ausschließlich auf die Ausweisung einer den Siedlungsrand von Wilhelmsfeld arrondierenden Wohnbaufläche.

Hintergrund der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Wilhelmsfeld, aufgrund der großen Nachfrage nach Bauflächen die Erschließungsstraße „Am Buchenhain“ zukünftig beidseits, unter Einbeziehung der Flächen einer zwischenzeitlich nicht mehr genutzten Tennisanlage, einer Bebauung zuführen zu können. Die damit vorgenommene Ergänzung der geplanten Wohnbaufläche in der Gemeinde Wilhelmsfeld wird mit der erforderlichen Eigenentwicklung begründet.



3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Änderung

Die Darstellung des Inhaltes der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt auf dem Grundkataster (ALK-Daten) der Gemarkung Schönau.

Das Verfahren bezieht sich ausschließlich auf die in der Kartengrundlage im M. 1:5000 gekennzeichneten Fläche auf der Gemarkung Wilhelmsfeld.

Alle weiteren nicht bzw. schwarz-weiß abgebildeten Planungsflächen sind damit nicht Inhalt dieses Verfahrens.

4. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung anzupassen.

Damit sind die Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan der Metropol Region Rhein-Neckar“ die wesentliche Grundlage für diesen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Tekturpunkt. Der Regionalplan ist seit dem Jahr 2014 rechtsverbindlich und wird derzeit für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen in Teilen fortgeschrieben.

Die in den Entwurf der 4. Änderung aufgenommene Planungsfläche nördlich der Straße „Am Buchenhain“ ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ überwiegend als „Regionaler Grünzug“ festgelegt. Sie grenzt unmittelbar an ein „Vorbehaltsgebiet für die Wald- und Forstwirtschaft“ an.

„Regionale Grünzüge“ dienen (gemäß Plansatz 2.1.1 Z ERP) als „großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumstrukturen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung“.

Gemäß Plansatz 2.1.3 Z ERP darf in „Regionale Grünzüge“ in der Regel nicht gesiedelt werden.

Die **Überschneidung** mit dem betreffenden Grünzug umfasst im vorliegenden eine Fläche von **ca. 0,40 ha**, bei einer Eingriffstiefe von ca. 35 m.

Mit Blick auf den maßstabbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraum kann die Feststellung getroffen werden, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegensteht.

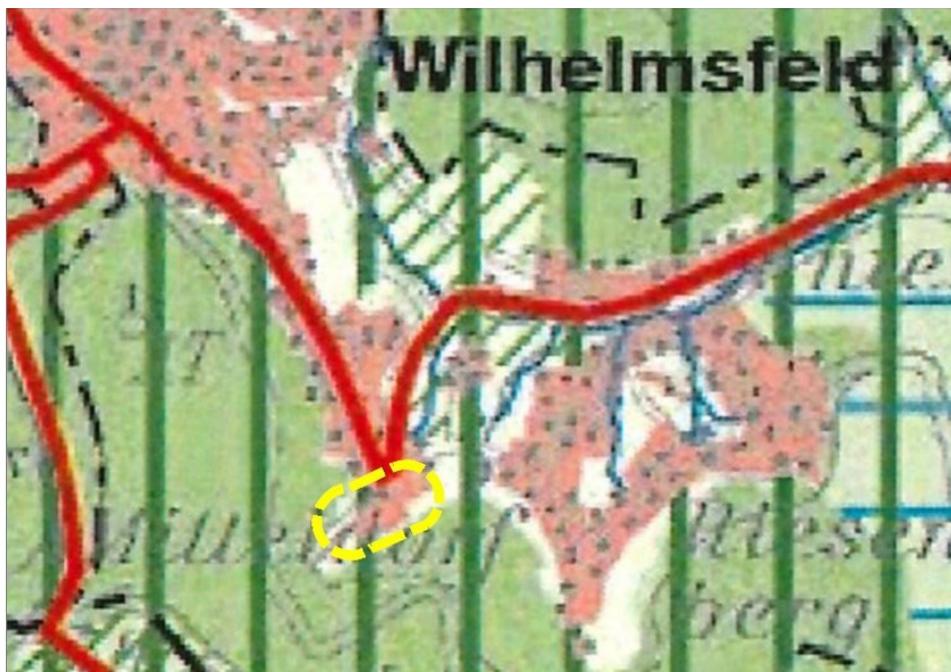
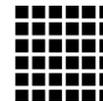


Abbildung Auszug aus der Raumnutzungskarte, Blatt Ost,
des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

5. Bestehender Bedarf an Wohnbauflächen

In der Gemeinde Wilhelmsfeld besteht nachweislich ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die in der Gemeinde noch vorhandenen innerörtlichen Potenziale, wie beispielsweise Baulücken, stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem Wohnungsbau derzeit nicht oder nur in einem sehr begrenzten Umfang zur Verfügung. In Anlehnung an die in der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ empfohlene Berechnungsformel wurde für die Gemeinde Wilhelmsfeld für einen Zeitraum von 15 Jahren ein Flächenbedarf in einer Größe von 1,91 ha ermittelt.

Im Hinblick auf die Bilanz ausgewiesener Wohnungsflächen ist darauf hinzuweisen, dass der südliche Teil der erweiterten Darstellung der 4. Änderung teilweise bereits auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut ist. Somit hat diese Flächendarstellung primär einen redaktionellen und demnach berichtigen Charakter.

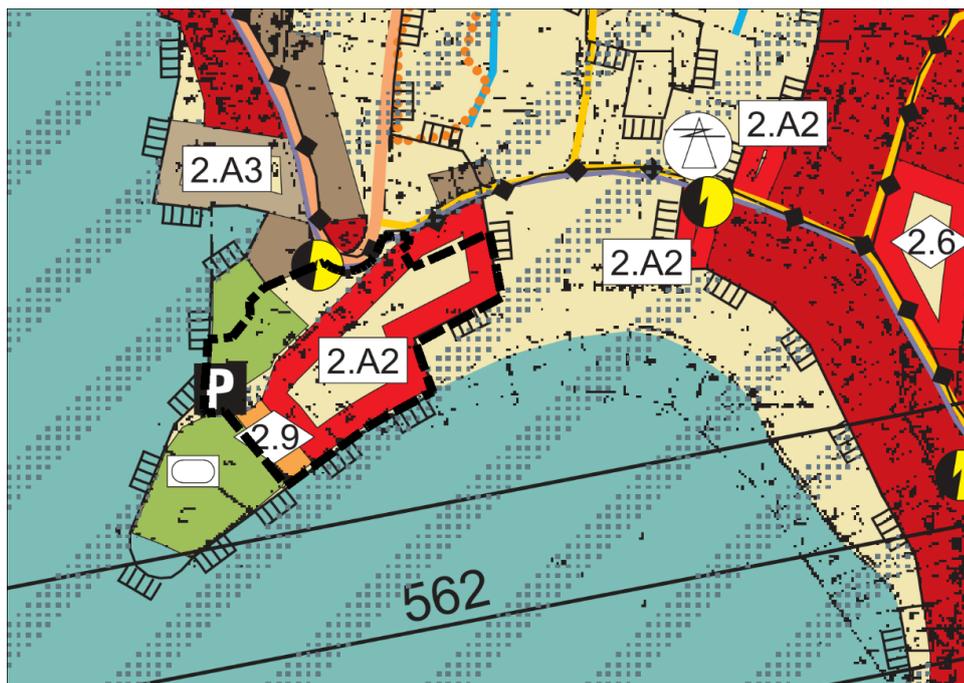
Die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Planungsfläche nördlich der Straße „Am Buchenhain“ weist lediglich eine Größe von 0,40 ha auf. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kuchenblech“ und weist somit, neben der planungsrechtlichen, durch die hier vorhandene Tennisanlage eine bauliche Vorbelastung auf.



6. Städtebauliche Erläuterungen

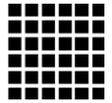
Die Gemeinde Wilhelmsfeld beabsichtigt aufgrund der großen Nachfrage nach Bauflächen, das Wohngebiet „Laiersberg“, für welches bereits im Jahr 1996 der Bebauungsplan beschlossen und rechtskräftig wurde, umzulegen und zu erschließen. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen nördlich der Straße „Am Buchenhain“, auf denen sich derzeit noch die nicht mehr genutzten Tennisplätze befinden, ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Mit diesem Hintergrund wurde durch den Gemeindeverwaltungsverband Schönau der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben. Dieser stellt nach seiner derzeit noch rechtskräftigen Fassung die Flächen nord-westlich der Straße „Am Buchenhain“ sowie süd-westlich der Planungsfläche „Laiersberg“ als „Sonderbaufläche“ und „öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



**Auszug aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau**

Parallel zur Durchführung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Wilhelmsfeld auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 BauGB derzeit den Bebauungsplan „Am Buchenhain“ auf. Er beinhaltet große Teile des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne „Laiersberg I“ und „Kuchenblech“.



Die neu in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommene geplante Wohnbaufläche weist eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha auf. Ein Teil dieser Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ bzw. als „private Grünfläche“ („Fläche für den Sport – Tennis“) dargestellt.

Belange des Forstes

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der gesetzlich vorgegebene Mindestabstand zwischen der vorhandenen Waldgrenze und einer zukünftigen Wohnbebauung einzuhalten.

Dieses betrifft einerseits den an die dargestellte Planungsfläche angrenzenden Staatswald, andererseits die nord-westlich gelegene private Waldfläche.

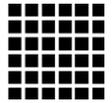
Die Ausweisung der überbaubaren Fläche für Gebäude mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen muss sich einerseits an dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kuchenblech“ orientieren und, bei einer darüberhinausgehenden Ausweisung, den gesetzlichen Waldabstand einhalten. Damit wird die Verkehrssicherungspflicht der Forstbehörde sich gegenüber der derzeitigen Rechtslage nicht verändern.

Für den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem nordwestlich angrenzenden Wald gilt der oben genannte Grundsatz des Waldabstandes. Abweichend hiervon ist seitens der Gemeinde Wilhelmsfeld aufgrund der im Bestand vorhandenen Waldstruktur und dem Zustand dieser Waldfläche eine Niederwaldbewirtschaftung angedacht. Eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass ein Entstehen einer Waldform durch eine Grunddienstbarkeit sichergestellt und eine entsprechende Maßnahme vor Ort auch umgesetzt wird. Um zu gewährleisten, dass eine Bebauung mit dieser Fläche innerhalb des Waldabstandes nicht vor einem Umbau des Waldes erfolgt, kann in der verbindlichen Bauleitplanung ein „bedingtes Baurecht“ festgesetzt werden.

Belastungen des Bodens

Auf der dargestellten Fläche sind gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten kartiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufbau der bestehenden Tennisplätze im weiteren Planungsprozess hinsichtlich seiner möglichen Gefährdung für die Wirkungspfade „Boden – Mensch“ bzw. „Boden – Grundwasser“, aufgrund der sensiblen Nachnutzung, vor einer Umnutzung der Planung zu untersuchen ist.



Belange des Lärmschutzes

Die Gemeinde Wilhelmsfeld / der Erschließungsträger haben parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Flächen des Geltungsbereiches eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen.

Hier wurden Aussagen über die Lärmeinwirkung der im Plangebiet umgebenden Verkehrslärmemittenten getroffen. Des Weiteren wurde der Einfluss der in der Umgebung bestehenden Gewerbebetriebsanlagen ermittelt und im Hinblick auf die vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung der neu in das Planwerk aufgenommenen Flächen beurteilt.

Durch den Straßenverkehrslärm ergeben sich auf der Planungsfläche überwiegend verträgliche bzw. ruhige Verhältnisse.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein „Wohngebiet“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Tages- und Nachtzeitraum auf nur wenigen Flächen überschritten. Auf diesen Sachverhalt kann durch Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen werden.

Durch den Betriebsanlagelärm vom Bauhof sowie von der gewerblichen Tätigkeit auf dem Flurstück Nr. 303 ergeben sich im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

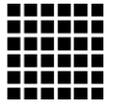
Aufgrund von möglichen Überschreitungen im Nachtzeitraum ist auf der Basis der gegebenen rechtlichen Vorgaben auf betriebliche Lärmschutz-Maßnahmen hinzuwirken.

7. Hinweise zum Umweltbericht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Buchenhain“ liegen keine Schutzgebietsverordnungen (Naturschutzgebiet – NSG, Landschaftsschutzgebiet – LSG, Schutzgebiete Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet).

Die Gemeinde Wilhelmsfeld sowie der Geltungsbereich liegen innerhalb des Naturpark Schutzgebiet-Nr. 3 „Neckartal-Odenwald“.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 2.26.041 „Odenwald“ – grenzt unmittelbar an die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte Neuausweisung an.



Auszug aus dem Kartenwerk der LUBW

Die Gemeinde Wilhelmsfeld stellt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan „Am Buchenhain“ auf. Teile des im Zuge dieses Verfahrens durch das Planungsbüro für Gartengestaltung und Landschaftsplanung Ostholthoff erstellte Umweltberichtes, werden auch ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Andere, bzw. darüber hinaus gehende Umweltauswirkungen sind nicht zu benennen.

Gleiches gilt für den Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, welche für die in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Flächen im Jahr 2021 durchgeführt wurde.