

**Gemeinsamer Flächennutzungsplan
der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Wiesloch – Dielheim**

Begründung

zur

7. Änderung

Entwurf

Aufgestellt : Sinsheim, 23.02.2023/09.05.2023/07.03.2024 – 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

Teil A – zeichnerischer Teil, M. 1:5000

Teil B – Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einführung	6-7
1. Erfordernis der Flächennutzungsplan-Änderung	8
2. Vorgaben der Raumordnung	9-11
3. Darstellung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen in der Gemeinde Dielheim	
3.1. prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	12-13
3.2. Wohnbauflächenbedarf	13-14
3.3. verfügbares Wohnbauflächenpotential	14-16
4. Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	
4.1. Darstellung der Grundzüge der Planung	17-19
4.2. geplante Nutzung	19-20
4.3. Prüfung möglicher Planungs-Alternativen	20-21
4.4. Erschließungskonzeption	21-22
4.5. Bilanz der in der Ausweisung enthaltenen Flächen	22
5. Belange der Landwirtschaft	23
6. Belange des Hochwasserschutzes/der Entwässerung	24
7. Belange des Landschafts-, Natur- und des Klimaschutzes	25-27
8. Belange des Grundwasserschutzes	28
9. Altlasten und Bodenschutz	29
10. Immissionsschutzrechtliche Belange	30
Verfahrensvermerke	31-33

Einführung

Stand der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Dielheim in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft umfasst die folgend genannten Gemarkungen der in der Verwaltungsgemeinschaft miteinander kooperierenden Stadt Wiesloch und der Gemeinde Dielheim:

Große Kreisstadt Wiesloch mit

- Wiesloch
- Baiertal
- Schatthausen

Gemeinde Dielheim mit

- Dielheim
- Balzfeld
- Horrenberg
- Oberhof
- Unterhof

Die grafische Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung besteht aus zwei Planzeichnungen:

- Teil 1 – der Kernstadt Wiesloch, einschließlich Frauenweiler
- Teil 2 – Baiertal und Schatthausen, als Ortsteile der Stadt Wiesloch sowie die Gemeinde Dielheim, mit den Ortsteilen Horrenberg, Unterhof und Balzfeld

Das derzeit rechtskräftige Planwerk ist seit dem Jahr 2000 rechtswirksam und wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert.

Aktuell rechtskräftig sind die 3., 5., 6. und 8. Änderung des Flächennutzungsplans, welche alle Wiesloch betreffen.

Des Weiteren wurde der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim in fünf Tekturpunkten gemäß den Vorgaben des § 13 a BauGB berichtigt.

Die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim beinhaltet die Änderung einer im wirksamen Flächennutzungsplan auf der Gemarkung Horrenberg dargestellten „gewerbliche Baufläche“. Diese soll, entgegen dem bisherigen Planungsansatz, in eine „Wohnbaufläche“ umgewidmet und in süd-westliche Richtung in einer Tiefe von 50-60 m erweitert werden.

Parallel zu diesem Verfahren wird durch die Verwaltungsgemeinschaft der Flächennutzungsplan derzeit auch für eine Fläche im Bereich des Freibades der Stadt Wiesloch (9. Änderung) sowie für eine Gewerbeentwicklung im Bereich „Neues Sträßel / Am Schwimmbad“ (10. Änderung) geändert.

Redaktioneller Hinweis zum Planwerk

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim wurde in den Jahren 1992 bis 2000 manuell erstellt. Der zeichnerische Teil liegt in Form zweier Karten (Blatt West – Wiesloch, Blatt Ost – Dielheim) in Papierform vor.

Die Darstellung des Planungsinhaltes der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Deckblatt im M. 1:5000. Die Bearbeitung erfolgte in digitaler Form auf der Grundlage eines aktuellen Grundkatasters.

Rechtsgrundlagen

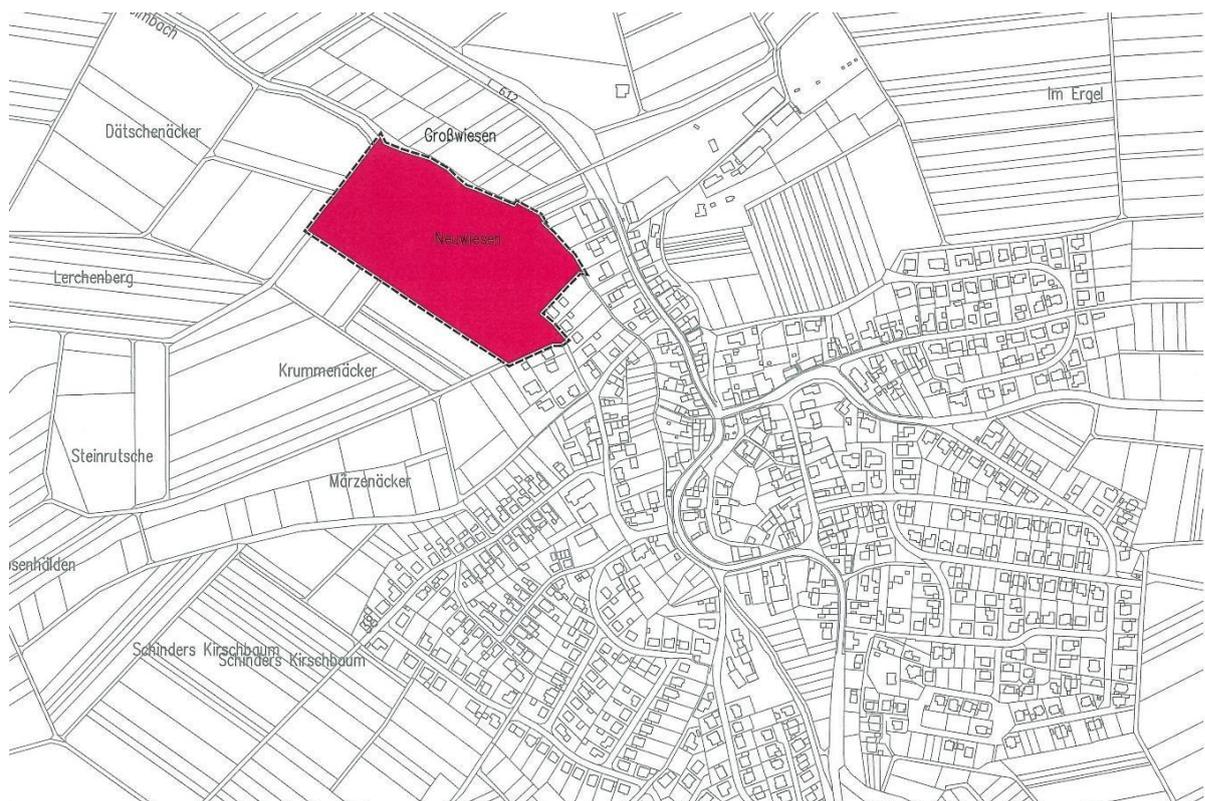
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Erfordernis der Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in der Gemeinde Dielheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche am nord-westlichen Rand des Ortsteiles Horrenberg geschaffen werden.

Anlass der Ausweisung ist der in der Gemeinde Dielheim bestehende dringende Bedarf an Wohnbauflächen. Hierfür stehen in den in der Gemeinde Dielheim in den letzten Jahren erschlossenen Gebiete keine frei verfügbaren Potenziale mehr zur Verfügung.

Eine gleichlautende Aussage gilt für die Innenbereiche der Ortskerne von Dielheim, Horrenberg und Balzfeld. Auch hier können derzeit, trotz einzelner gelungener innerörtlicher Nachverdichtungs-Maßnahmen, keine, dem aktuellen Bedarf entsprechenden Bauflächen entwickelt werden.



Lage der geplanten Wohnbaufläche „Neuwiesen“ im Siedlungsgefüge

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, stellt die Gemeinde Dielheim derzeit den Bebauungsplan „Neuwiesen“ auf. Die Ausweisung beinhaltet die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „gewerbliche Baufläche“ sowie einen unmittelbar süd-westlich hieran angrenzenden Bereich, der derzeit planungsrechtlich noch der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist.

2. Vorgaben der Raumordnung

2.1. Landesplanung

Die Stadt Wiesloch sowie die Gemeinde Dielheim liegen an der bzw. am Rande der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Entwicklungsachse Heidelberg – Bruchsal – Karlsruhe.

Die Stadt Wiesloch fungiert hier als Mittelzentrum und ist dem „engeren“ Verdichtungsraum.

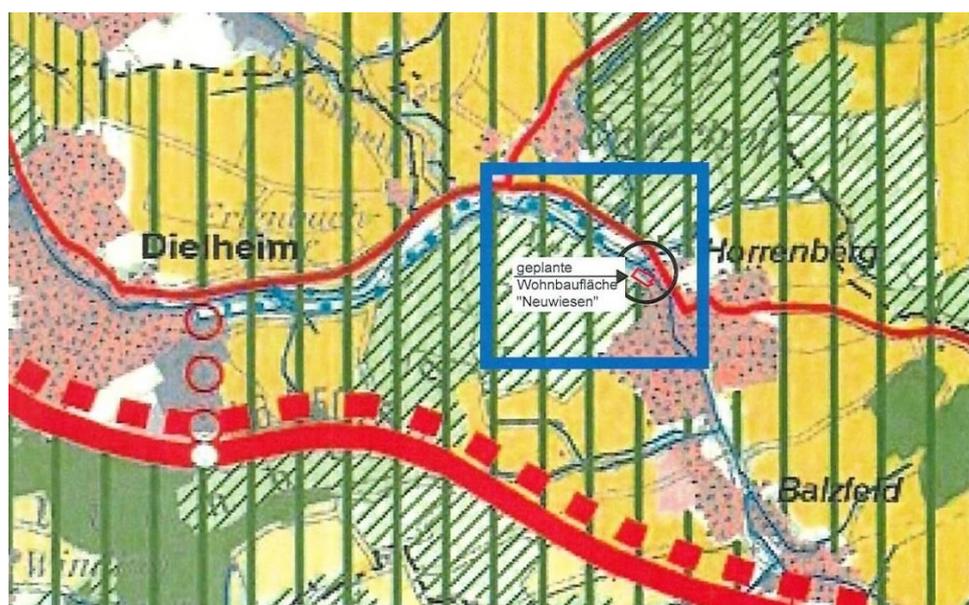
Die Gemeinde Dielheim ist dem „weiteren“ Verdichtungsraum zugeordnet.

2.2. Regionalplanung

Für die regionalplanerische Beurteilung bindend war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000 der „Regionalplan Unterer Neckar“ aus dem Jahr 1993.

Dieser wurde zwischenzeitlich mit Datum vom 15.12.2014 durch den am 27.09.2013 als Satzung beschlossenen „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ abgelöst.

Die für die Gemeinde Dielheim geplante Darstellung des Tekturpunktes der 7. Änderung widerspricht den Vorgaben der Raumnutzungskarte des derzeit noch gültigen Regionalplanes. In dieser sind auf der geplanten Fläche der Gebietserweiterung ein „Regionaler Grünzug“ (Z) sowie ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Z) dargestellt. Das Vorhaben fällt aufgrund seiner Größe **nicht** mehr in den Rahmen eines maßstabsbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraumes und steht damit derzeit formal den Zielen der Raumordnung entgegen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des derzeit noch gültigen Regionalplanes mit Darstellung der einer Gebietsausweisung derzeit noch entgegenstehenden Restriktion

Der Verband Region Rhein-Neckar schreibt derzeit seinen Regionalplan im Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen“ fort. Hierdurch sollen in allen Teilräumen der Metropol Region Rhein-Neckar zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraumversorgung gewährleistet werden.

Wesentliche Kriterien, die der Fortschreibung der Raumnutzungskarte zugrunde lagen, waren:

- ein unmittelbares Anknüpfen an die bestehende Siedlungsstruktur
- eine räumliche Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“
- eine auf die räumliche Darstellung aufbauende flächensparende Siedlungskonzeption – diese soll in den verdichteten Randzonen, in denen sich die Gemeinde Dielheim befindet, bei 20 WE/ha liegen

In der zwischenzeitlich als Satzung beschlossenen Entwurfs-Fassung des **„Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 1. Änderung“** findet das Vorhaben der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in der fortgeschriebenen Raumnutzungskarte aufgrund der Flächenanmeldung der Gemeinde Dielheim unter der Bezeichnung „RNK-48“ Berücksichtigung, indem die Fläche von bestehenden Restriktionen freigestellt wird.

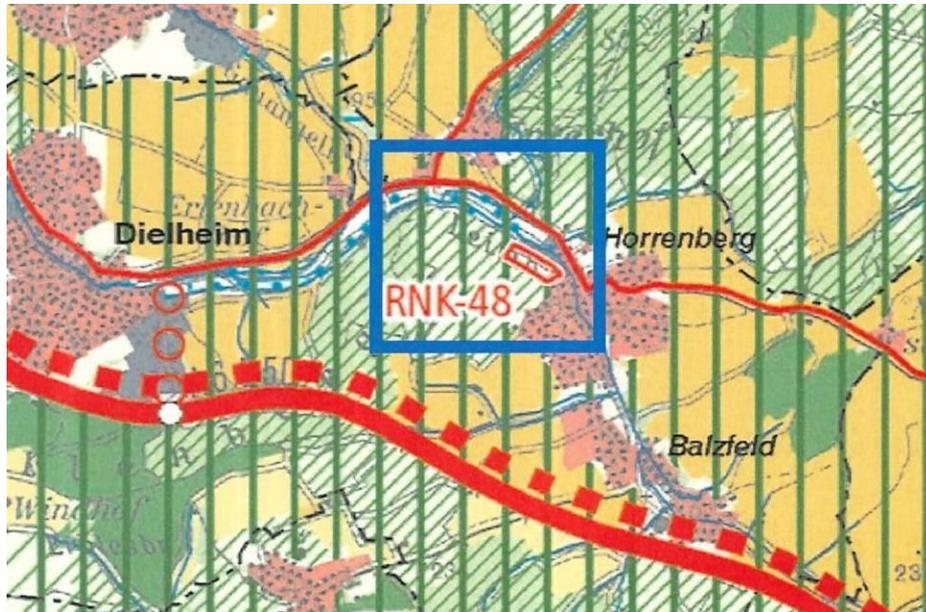
Dieses wurde durch den Verband Region Rhein-Neckar wie folgt begründet: *

Mit dem Ziel einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung verfolgt die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine bedarfsorientierte Planungskonzeption. Dabei wurden nach einer regionsweit einheitlichen Berechnungsmethode die wohnbaulichen Flächenbedarfe ermittelt und diese den wohnbaulichen Flächenpotenzialen auf Grundlage der Datenbank Raum+Monitor (Stand 30.06.2021) oder vergleichbarer Potenzialerhebungen der Kommunen gegenübergestellt. Im Ergebnis der Flächenbilanzierung gemäß Plansatz Z 1.4.2.9 des Entwurfes zur Offenlage und Anhörung der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar besteht in der Gemeinde Dielheim ein rechnerischer Bedarf, in der Raumnutzungskarte zusätzliche Flächenpotenziale für die wohnbauliche Entwicklung zu schaffen, da der für einen Zeitraum von 15 Jahren ermittelte Wohnbauflächenbedarf (12,2 ha) anhand der vorhandenen Flächenpotenziale (2,3 ha) nicht gedeckt werden kann. [...]. Mit Blick auf den südlichen Bereich kann der Anregung aufgrund des rechnerisch nachgewiesenen Bedarfs (s.o.) gefolgt werden und der Bereich in einer Größenordnung von ca. 2,2 ha von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt werden.“

Bis zur Rechtskraft dieser Änderung stehen die betroffenen Belange der Planung noch entgegen, so dass zwischen dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Gemeinde Dielheim vereinbart wurde, parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 ROG i.V.m. § 24 LPlG Baden-Württemberg durchzuführen.

* Quelle: aus der Stellungnahme der Metropol Region Rhein-Neckar v. 13.02.2024 zum Bebauungsplan „Neuwiesen“

Die hierfür erforderlichen Antragsunterlagen wurden ausgearbeitet. Aktuell läuft auch für dieses Verfahren eine Anhörung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



**Auszug aus der Raumnutzungskarte der am 15.12.2023 als Satzung beschlossenen
1. Teilfortschreibung des Regionalplanes der Metropolregion Rhein-Neckar**

3. Darstellung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen in der Gemeinde Dielheim

3.1. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

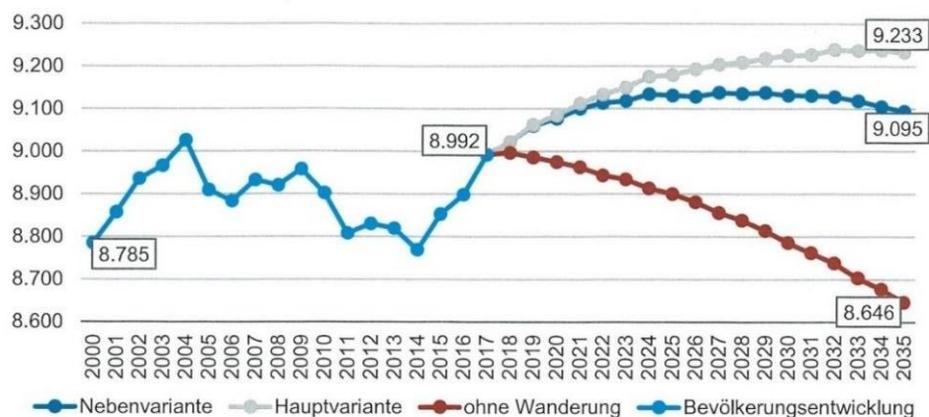
Die Gemeinde Dielheim hat im Jahr 2020 das **Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Dielheim 2035“** aufgestellt. Ausgehend von einem Bevölkerungsstand (4./2017) von 8.992 Einwohnern im vierten Quartal 2017, wird in dieser Ausarbeitung die Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten prognostiziert.

Es wird deutlich, dass, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einwanderungen aus dem unmittelbar angrenzenden hochverdichteten Kernraum, Einwohnerzuwächse von 100 bis 240 Einwohnern zu erwarten sind (Hauptvariante bzw. Nebenvariante).

Der Einwohnerstand nach dem ersten Quartal 2021 (9.068 Einwohner) bestätigt diesen Prognoseansatz.

Bevölkerungsprognose

Grundlage der Prognosen sind die vergangenen Geburtenraten, die derzeitige durchschnittliche Lebenserwartung sowie die Zu- und Abwanderung aus bzw. in bestimmte Gebiete in den letzten Jahren. Selbst ohne Zuwanderung wird für Dielheim eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 prognostiziert (Abb. 20).



Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung der Gemeinde Dielheim

Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Dielheim 2025“

Die Prognose deckt sich mit der nachfolgend abgebildeten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes für Baden-Württemberg.

Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen Dielheim (Rhein-Neckar-Kreis)						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2017 ¹⁾	8.992	1.695	2.015	2.846	2.223	213
2018	9.022	1.671	2.055	2.815	2.269	212
2019	9.062	1.663	2.090	2.765	2.317	227
2020	9.084	1.648	2.093	2.753	2.358	232
2021	9.112	1.653	2.094	2.702	2.407	256
2022	9.133	1.663	2.083	2.661	2.459	267
2023	9.149	1.674	2.075	2.584	2.525	291
2024	9.175	1.680	2.075	2.540	2.572	308
2025	9.179	1.698	2.064	2.478	2.615	324
2026	9.193	1.723	2.041	2.404	2.699	326
2027	9.204	1.740	2.013	2.346	2.785	320
2028	9.209	1.744	1.999	2.302	2.847	317
2029	9.218	1.747	1.985	2.279	2.888	319
2030	9.226	1.756	1.959	2.277	2.923	311
2031	9.227	1.767	1.938	2.244	2.961	317
2032	9.239	1.772	1.925	2.243	2.977	322
2033	9.237	1.768	1.916	2.265	2.960	328
2034	9.238	1.766	1.904	2.284	2.928	356
2035	9.233	1.757	1.898	2.316	2.891	371

1) 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der Hauptvariante der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017. Methodenbeschreibung.

Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante.

3.2. Wohnbauflächenbedarf

Basierend auf der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose des Gemeindeentwicklungskonzeptes bzw. des statistischen Landesamtes für Baden-Württemberg, errechnet sich, gemäß dem **Hinweispapier zur Bedarfsberechnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe**, für die Gemeinde Dielheim **bis zum Zieljahr 2035 ein Wohnbauflächenbedarf von 14,3 ha**. Dieser Berechnung liegt der in der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan“ getroffene Ansatz zugrunde, dass die Gemeinde Dielheim, im Fall einer über den Eigenbedarf hinausgehenden Nachfrage, einen Zusatzbedarf an Wohnbauflächen geltend machen kann / Vorausberechnung mit Wanderungsgewinnen.

Der in diesen Rechenansatz eingebrachte Siedlungsdichtewert entspricht mit 40 EW/ha dem Kapitel 1.4.2.8 der 1. Änderung des Regionalplanes, welches besonders den „sonstigen Kommunen“ einen Dichtewert von 20 WE/ha zugrunde legt.

	Hauptvariante
Einwohnerstand „2021“	9.068
Einwohnerstand „2035“	9.233
Fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ ₁)	407
Absolute Einwohnerentwicklung (EZ ₂)	165
Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ ₁ + EZ ₂)	572
relativer Wohnbauflächenbedarf	14,3 ha

Dieser prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen reduziert sich bei einer zukünftig anzustrebenden höheren Wohndichte.

Unter der Voraussetzung, dass in dem zukünftigen Baugebiet der Gemeinde Dielheim Dichtewerte gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar von 50 EW/ha (sonstige Kommune in den verdichteten Randzonen bei 2,0000 Einwohnern je Haushalt) erreicht werden, reduziert sich der Flächenbedarf auf ca. 11,44 ha.

Zur Überprüfung der Plausibilität der oben ermittelten Bedarfszahl wurde der Rechenansatz der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan“ zugrunde gelegt.

Die Gemeinde Dielheim wurde im Entwurf der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Kommune mit einem eingeschränkten Zusatzbedarf Wohnen“ eingestuft.

Gemäß der nachfolgend aufgeführten Berechnungsformel berechnet sich hiernach für die Gemeinde Dielheim für die nächsten 15 Jahre folgender Wohnbauflächenbedarf:

$$\frac{\text{EW (Zeitpunkt der FNP – Aufstellung)} \cdot \text{Zuwachsfaktor (in \%)} \cdot \text{FNP – Laufzeit (Anzahl der Jahre)}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE)} \cdot \text{Siedlungsdichte (WE je ha)} \cdot 5}$$

Gemeinde Dielheim	$9.240 \cdot \text{EW} \cdot 0,018 \cdot 15 \text{ Jahre}$ $2 \times 20 \text{ WE/ha (25 WE/ha)} \cdot 5 = 12,47 \text{ ha (9,97 ha)}$
-------------------	---

* Stand: 31.12.2022

Beide Rechenansätze verdeutlichen, dass in der Gemeinde Dielheim, unter Berücksichtigung einer Wohndichte von 40 EW/ha, bis zum Jahr 2035/2037 ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größe von 12,47 ha bis 14,3 ha zu erwarten ist. Dieser reduziert sich, bei einer Wohndichte von 50 EW/ha, auf eine Flächengröße von 9,97 ha bis 11,44 ha.

3.3. Verfügbares Wohnbauflächenpotential

Wohnbaupotentiale im Flächennutzungsplan

Derzeit gibt es im Flächennutzungsplan keine ungenutzten Wohnbaupotentialflächen mehr. Die Potentialflächen „Eckertsberg III“ in Dielheim sowie „Erlenbachwiesen II“ in Horrenberg sind bereits erschlossen und weitestgehend aufgesiedelt. Einzelne freie Grundstücke sind als „Baulücken“ zu verzeichnen.

Der Gemeinde Dielheim steht, nach einer Rechtswirksamkeit dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, folgendes Wohnbauflächenpotential zur Verfügung:

Teilort	Entwicklungsfläche gemäß dem Flächennutzungsplan, einschließlich der Baufläche „Neuwiesen“
Dielheim	0,00 ha
Balzfeld	0,00 ha
Horrenberg	4,20 ha
Unterhof	0,00 ha
Oberhof	0,00 ha
Flächenpotential „Wohnen“ gesamt	4,20 ha

Aktivierbare innerörtliche Flächenpotentiale

Die Gemeinde Dielheim hat mit Hilfe der STEG im Zuge der Erarbeitung der Gemeindeentwicklungskonzeption „Strategie Dielheim 2035“ in Form von Ortsbegehungen die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotentiale erhoben.

Vorhandene Baulücken

Hier handelt es sich um nicht bebaute Bauplätze innerhalb bestehender Baugebiete, bzw. im Zusammenhang bebauter Ortslagen. Der Großteil der Baulücken befindet sich im Ortsteil (OT) Dielheim. Eine Vielzahl an Baulücken wurde außerdem in den Ortsteilen Horrenberg und Balzfeld gezählt. Weitere Baulücken sind in Unterhof vorzufinden.

In Oberhof sind keine Baulücken vorhanden. Nahezu alle der 282 im gesamten Gemeindegebiet identifizierten Baulücken befinden sich in Privateigentum und stehen daher für eine Entwicklung nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Baulücken	Anzahl	Wohnbauflächenpotential
Dielheim	148	6,2 ha
Balzfeld	62	2,5 ha
Horrenberg	61	2,7 ha
Unterhof	11	0,5 ha
Oberhof	0	0,0 ha
Gesamt	282	11,9 ha

Nachverdichtungspotentiale

Die örtlichen Erhebungen ergaben, dass in der Gemeinde Dielheim ein Nachverdichtungspotential von ca. 3,6 ha vorhanden ist. Hier handelt es sich häufig um große Flurstücke, die nur teilweise bebaut und damit, nach heutigen Gesichtspunkten, nur eine untergeordnete bauliche Nutzung aufweisen. Auch befinden sich diese Flächen überwiegend in privater Hand und zeichnen sich oftmals durch ungeeignete Parzellenzuschnitte und

eine fehlende Erschließung aus. Einer baulichen Inanspruchnahme stehen in der Gemeinde Dielheim derzeit die nicht vorhandene Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer entgegen. Die innenliegenden Grünbereiche werden als Erholungsfläche genutzt und wertgeschätzt.

Die Gemeinde Dielheim hat in ihrem Gemeindeentwicklungskonzept das Ziel bekräftigt, in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die „Innenentwicklung“ zu legen.

Vor einer Inanspruchnahme weiterer, an den derzeitigen Siedlungsrand angrenzender Freiflächen muss der Fokus aller Bemühungen auf eine Realisierung innerörtlicher Nachverdichtungsmaßnahmen liegen.

Es sollen Maßnahmen ergriffen werden, welche die Eigentümer innerörtlicher Wohnbauflächen-Potentiale dazu bewegen, einem Verkauf ihrer Flächen zuzustimmen bzw. diese eigenständig zu bebauen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass die Erfahrungen der letzten Jahre den Schluss zulassen, dass aufgrund von diversen Hinderungsgründen die ermittelten Innenentwicklungsflächen nur zu einem sehr geringen Prozentsatz bei der Bedarfsermittlung in Ansatz gebracht werden kann.

In diversen Gesprächen wurden wiederholt folgende Hinderungsgründe genannt:

- kein Interesse aufgrund des persönlichen Wunsches, die derzeit vorhandenen Freiflächen weiterhin nutzen zu können bzw. diese in einem unverbauten Zustand zu erhalten
- kein Interesse am Verkauf, weil die finanzielle Notwendigkeit hierfür fehlt
- kein Interesse am Verkauf bzw. an einer Einbeziehung in eine städtebauliche Gesamt-Maßnahme aufgrund fehlender attraktiver Anlagemodelle für die zu erzielenden Erlöse
- ein Interesse aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Grundstückseigentümer und der mit einer Konzeption in Verbindung stehenden längeren Planungs- und Realisierungsphasen bzw. aufgrund der anfänglich nicht greifbaren finanziellen Ergebnisse/Risiken

Unter Berücksichtigung der Schwierigkeiten bei der Innenentwicklung und des hohen Wohnbauflächenbedarfes, kann auf die Außenentwicklung nicht gänzlich verzichtet werden.

Um den Bedarf von 11,40 ha decken zu können, ist daher die Umwandlung des Bereiches „Neuwiesen“ von einer ursprünglich geplanten gewerblichen Nutzung bzw. von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Wohnbaufläche, neben den Bemühungen um eine aktive Innenentwicklung, ein wichtiger Schritt zur Deckung des Bedarfes.

Bei der zu überplanenden Fläche „Neuwiesen“ handelt es sich zu einem großen Teil bereits um eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche. Hier wird lediglich die Nutzungsart von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung geändert. Um die Erschließung des Gebietes mit der geplanten Ringschließung gewährleisten zu können, ist eine moderate Ergänzung des Gebietes und die Inanspruchnahme einer Fläche von weiteren ca. 1,73 ha erforderlich. Vor dem Hintergrund des nicht unerheblichen Wohnbauflächenbedarfes und dem Mangel an vorhandenen Potentialflächen, scheint dies ein vertretbarer Eingriff zu sein.

4. Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1. Darstellung der Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Horrenberg der Gemeinde Dielheim eine geplante und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte „gewerbliche Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ umzuwidmen und diese bedarfsgerecht zu erweitern. Anstelle der ca. 2,62 ha großen Planungsfläche für eine gewerbliche Nutzung soll nunmehr, unter Einbeziehung angrenzender „Flächen für die Landwirtschaft“, eine ca. 4,00 ha große Wohnbaufläche ein Inhalt der Darstellung des Flächennutzungsplanes sein.

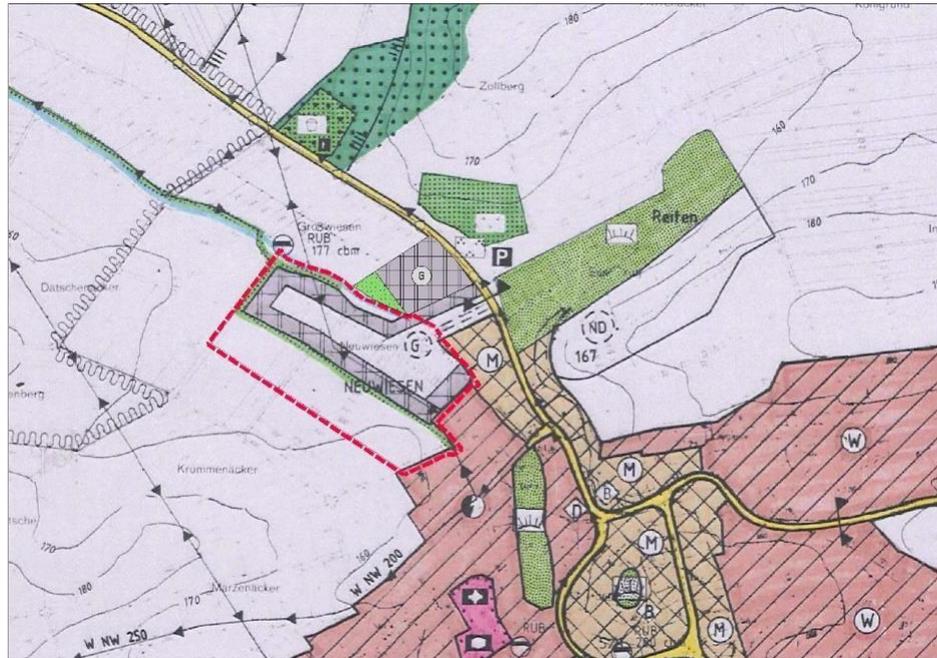
Die damit in die Flächennutzungsplanung ergänzend aufgenommene geplante Wohnbaufläche liegt südwestlich des „Leimbach“ und grenzt im Süd-Osten unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand an.

Sie ist Teil einer bereits im Jahr 2014 im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelten und zwischenzeitlich durch die 5. Berichtigung fortgeschriebene Gesamtkonzeption der Gemeinde Dielheim. Diese sah bereits vor, den Versorgungsschwerpunkt von Horrenberg mit Lebensmitteln am nördlichen Ortsrand, unmittelbar an der L 512, zu platzieren und süd-westlich des „Leimbach“, anstelle einer „gewerbliche Baufläche“, ein Wohngebiet zu entwickeln. Diese geplante Wohnbaufläche soll auch dazu beitragen, den am Ortseingang in Form eines „Sondergebiet“ ausgewiesenen und zwischenzeitlich realisierten und etablierten Verbrauchermarkt in das städtebauliche Gefüge zu integrieren.

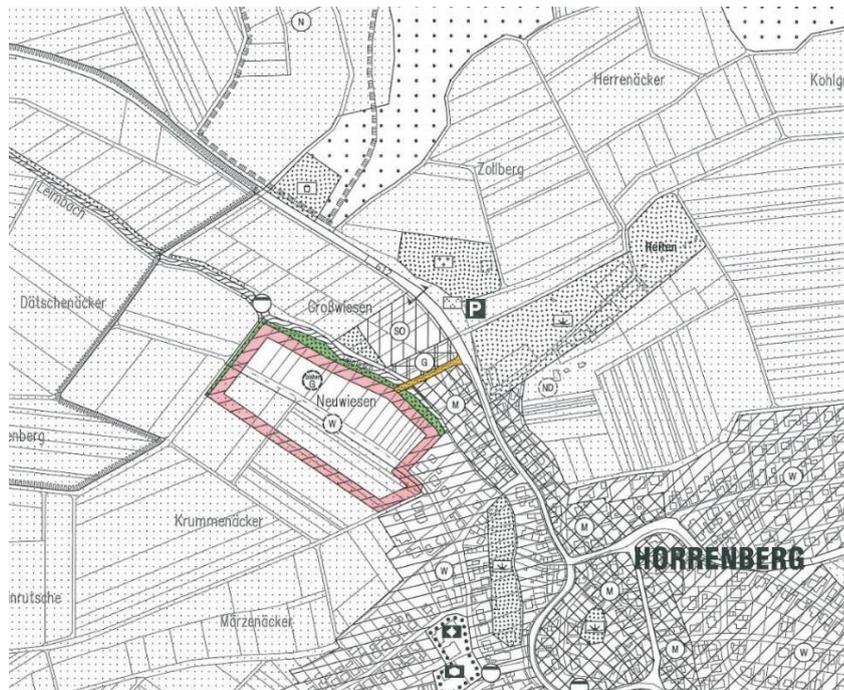
Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass im Ortsteil Horrenberg ein in das Siedlungsgefüge besser eingebundener Standort für einen Verbrauchermarkt aufgrund des formulierten Anforderungsprofils, wie Größe, Anfahbarkeit und Umfang möglicher Parkplätze, trotz einer intensiven Prüfung verschiedener Alternativen, zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Verfügung stand.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte geplante „gewerbliche Baufläche“ zu einer geplanten „Wohnbaufläche“ umzuwidmen und damit die ausgewiesene Baufläche, aufgrund des bestehenden Bedarfes und aufgrund des angestrebten Erschließungskonzepts (Ringerschließung), um eine Fläche von ca. 1,73 ha zu erweitern.

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentieren den derzeit rechtskräftigen Planungsstand, überlagernd dargestellt mit der nunmehr geplanten Gebietskulisse der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer ca. 4,0 ha großen geplanten „Wohnbaufläche“ am nord-westlichen Rand des Ortsteiles Horrenberg. Die Darstellung tritt anstelle einer bisher im Planwerk hier vorgesehenen ca. 2,62 ha großen „gewerbliche Baufläche“ und einer „Fläche für die Landwirtschaft“.



Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingebunden in die formulierten Ziele des **Gemeindeentwicklungskonzeptes „Strategie Dielheim 2035“**, welches in den Jahren 2019/2020 in einer Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat, der Verwaltung und den Bürgern, unter Mitwirkung der Stadtentwicklung GmbH erarbeitet wurde. Der als Ergebnis dieses Prozesses zusammengefasste Maßnahmenplan schlägt im Gewinn „Neuwiesen“ des Ortsteiles Horrenberg, entsprechend dem nunmehr vorliegenden Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Planung und Erschließung einer ca. 4,2 ha großen Wohnbaufläche vor.

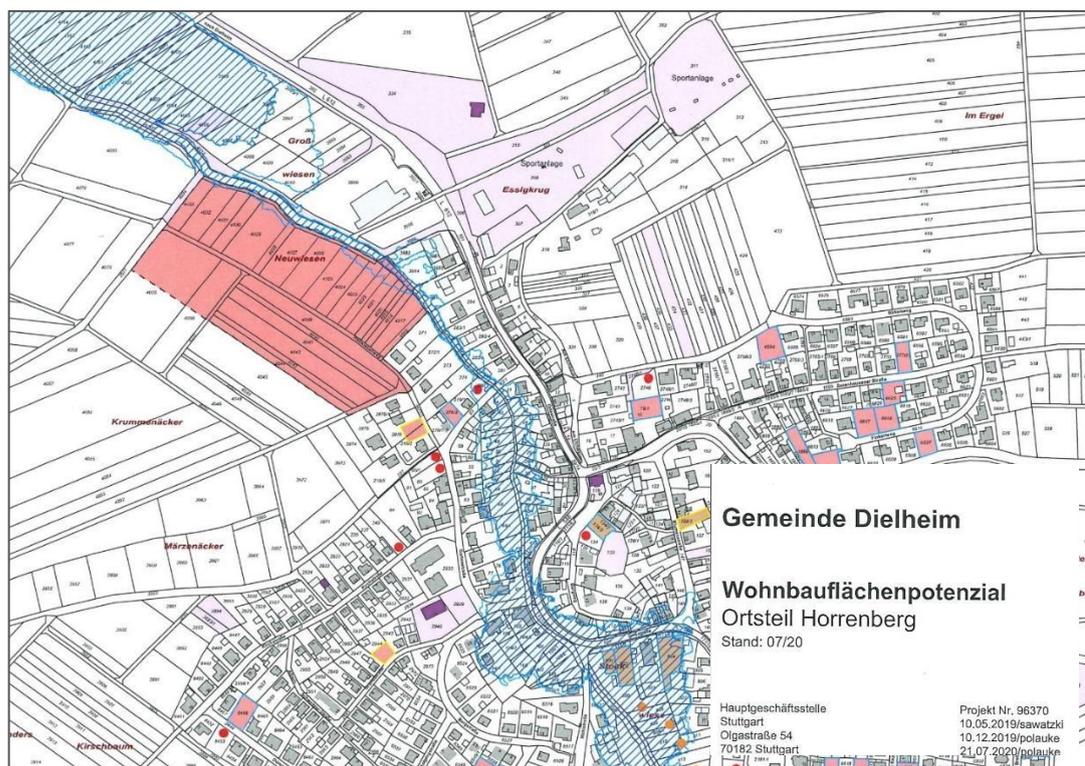


Abbildung vorhandener bzw. geplanter Wohnbauflächenpotentiale, übernommen aus dem Maßnahmenplan „Strategie Dielheim 2035“

4.2. geplante Nutzung

Der einzige Tekturpunkt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim ist die Aufgabe einer im Gewinn „Neuwiesen“ geplanten „gewerbliche Baufläche“. Stattdessen wird an diesem Standort, ergänzt um eine 1,76 ha große, bisher der Landwirtschaft vorbehaltende Fläche, eine geplante „Wohnbaufläche“ Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Dielheim beabsichtigt, die aus dem Eigenbedarf entstehende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der nicht aus der konkreten Nachfrage aus dem Ortsteil resultiert, zukünftig schwerpunktmäßig im Kernort zu bündeln.

Mit diesem Hintergrund, aber auch aufgrund der für eine gewerbliche Nutzung nicht wirtschaftlich darstellbaren Erschließung der Fläche, wurde, eingehend auf das Ergebnis des Gemeindeentwicklungskonzeptes im Gemeinderat der Gemeinde Dielheim, am 17.05.2021 der Beschluss gefasst, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte „gewerbliche Baufläche“ aufzugeben und stattdessen eine bedarfsgerecht erweiterte „Wohnbaufläche“ in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge für die Entwicklung eines Wohngebietes als „geeignet“ anzusehen. Diese Aussage wird begründet mit den sich ergebenden kurzen Wegen zur Ortsmitte sowie mit der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Lebensmittelmarkt. Des Weiteren spricht für diesen Standort die gute Anbindung an den ÖPNV, aber auch an das klassifizierte Straßennetz.

4.3. Prüfung möglicher Planungs-Alternativen

In Dielheim sowie seinen Ortsteilen stehen derzeit im Flächennutzungsplan keine Flächenpotentiale für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung bestehen somit keine Flächen, die für die Entwicklung vorrangig heranzuziehen wären.

Im Regionalplan sind an verschiedenen Stellen in Dielheim und seinen Ortsteilen restriktionsfreie Flächen („Weißflächen“) enthalten. Nach dem Beschluss des Gemeinderates sollen hierfür vorrangig die Flächen in den Gewannen „Im Weißbaum“, „Linsengrund“ und „Waldwiesen“ herangezogen werden. Diesen stehen keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen, sie bedürfen jedoch einer Änderung des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem Regionalplan - eingekreist mit den drei genannten „Weißflächen“

Es ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde Dielheim, neben dem Kernort auch die einzelnen Ortsteile in ihrer Eigenentwicklung zu stärken und ihnen eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu ermöglichen. Mit diesem Hintergrund wurde im Jahr 2016 im Ortsteil Balzfeld das Baugebiet „Erlenbachwiesen“ als das letzte, noch im Flächennutzungsplan für das Wohnen dargestellte Entwicklungspotential, erschlossen.

Nunmehr soll aufgrund der bestehenden Nachfrage die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Horrenberg dazu beitragen, die hier vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen zu stärken und langfristig zu sichern.

Die topografischen Gegebenheiten und, damit verbunden, die nicht gegebenen Anknüpfungsmöglichkeiten an das klassifizierte Straßennetz, sprechen gegen eine Inanspruchnahme der in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes enthaltenen „Weißfläche“ nördlich des gewachsenen Ortskernes. Dieses wird derzeit sehr deutlich anhand bestehender Überlegungen der Gemeinde Dielheim, in diesem Bereich den „Birkenweg“ mit der Straße „Am Eichbaum“ zu verbinden und an diesem dann ausgebauten Straßenstück eine den Siedlungsrand arrondierende Bebauung zu ermöglichen (ergänzend ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die „Zuzenhausener Straße“, abgesehen von einer damit entstehenden sehr langen Wegstrecke, keine weiteren Verkehre eines Neubaugebietes mehr aufnehmen kann).

Mit dem Ziel einer gleichmäßigen Stärkung aller Ortsteile soll daher ein Teil des Wohnbauflächenbedarfes in Horrenberg abgedeckt werden.

Trotz der oben genannten noch weiteren restriktionsfreien Flächen im Ortsteil Horrenberg, soll daher die in Teilen noch nicht restriktionsfreie Fläche „Neuwiesen“ einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei spricht für diesen Standort insbesondere die bereits im Flächennutzungsplan bestehende Darstellung einer Baufläche für eine gewerbliche Nutzung. Aus planerischer Sicht stellt die nunmehr hier geplante Wohnnutzung, gegenüber der ursprünglich hier vorgesehenen gewerblichen Nutzung, eine städtebauliche Aufwertung dar. Die Entwicklung der Baufläche „Neuwiesen“ auf der Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird daher, unter Beachtung aller relevanten Rahmenbedingungen, als die beste Alternative angesehen.

4.4. Erschließungskonzeption

Die städtebauliche Konzeption der Gemeinde Dielheim sieht vor, das gesamte, zukünftig im Plangebiet entstehende motorisierte Verkehrsaufkommen über ein neu zu erstellendes Brückenbauwerk und die bereits seit dem Jahr 2016 hier vorhandene Stichstraße an die L 612 anzubinden. Die Ziel- und Quellverkehre erreichen damit auf kurzem Weg die Ortsstraße und können, ohne Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete, über das klassifizierte Straßennetz abgeleitet werden.

Der am jetzigen Ortsrand im Bestandsgebiet vorhandene „Neuwiesenweg“ soll zukünftig lediglich eine Vernetzungsfunktion für Fußgänger und für Radfahrer innehaben. Dieser Straßenzug erhält damit keine, oder nur eine sehr untergeordnete Erschließungsfunktion für die in den Flächennutzungsplan neu aufgenommene Planungsfläche.

Der bachbegleitende Fuß- und Radweg nord-östlich des „Leimbach“ wird von der Maßnahme nicht tangiert. Er bleibt in seiner Funktion und Bedeutung als Hauptverbindungsweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie als Pflegeweg in vollem Umfang erhalten.

4.5. Bilanz der in der Ausweisung enthaltenen Flächen

Es ist vorgesehen, durch das Verfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine im rechtskräftigen Planwerk dargestellte „gewerbliche Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ umzuwidmen und die in diesem Zusammenhang ausgewiesene Baufläche um 1,38 ha zu erweitern.

Die sich aus der Maßnahme ergebende Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

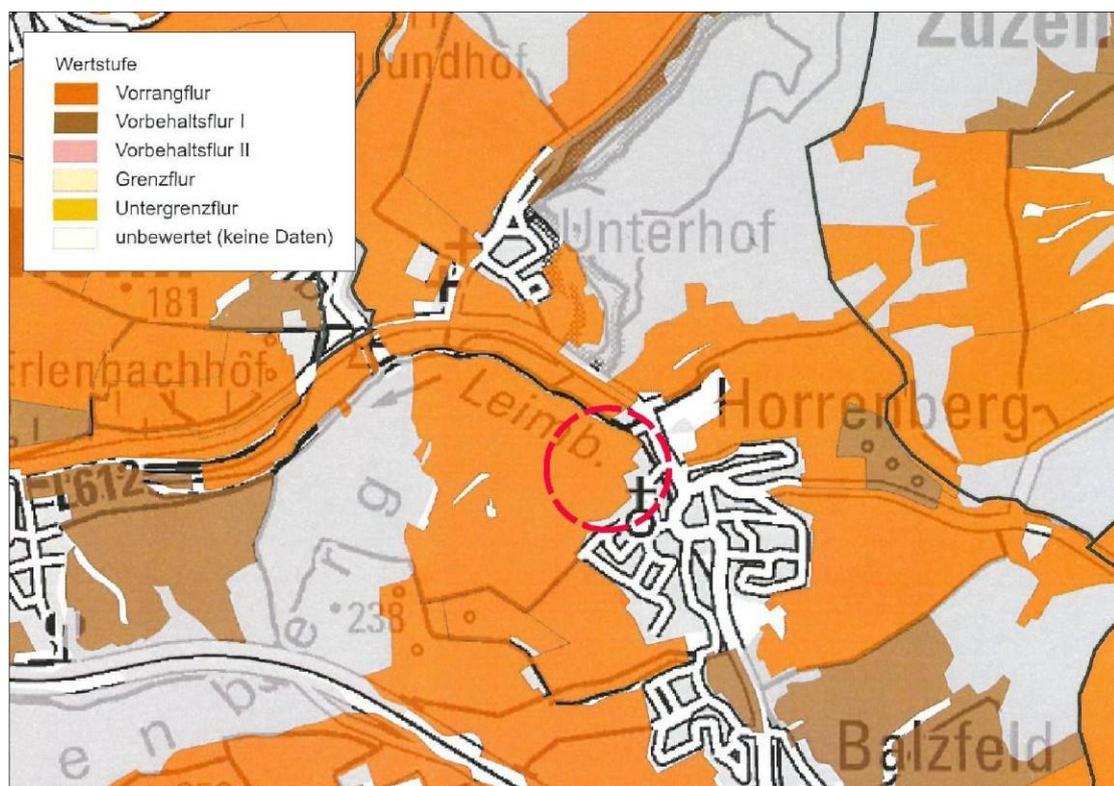
Art der Nutzung	Darstellung im bisher wirksamen Flächennutzungsplan	Konzeption der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
„gewerbliche Baufläche“	ca. 2,62 ha	---
bachbegleitende Vegetation	ca. 0,17 ha	ca. 0,52 ha
„Fläche für die Landwirtschaft“	ca. 1,73 ha	---
„Wohnbaufläche“	---	ca. 4,00 ha
Bilanz ausgewiesener Bauflächen	2,62 ha	4,00 ha
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca. 4,52 ha	ca. 4,52 ha

5. Belange der Landwirtschaft

Gemäß den „Angaben der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum“ gehen mit einer Inanspruchnahme der im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Fläche zur Errichtung eines Wohngebietes derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen einer „Vorrangflur Stufe I“, d. h. „Fläche mit guten bis sehr guten Böden“, verloren.

Dieser Sachverhalt wurde durch die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim in den Abwägungsprozess zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass gemäß der am 07.02.2023 durch die Landesanstalt für Landwirtschaft veröffentlichten Karte alle für eine Wohnbebauung in Frage kommenden Flächen an den Gebietsrändern von Horrenberg der „Vorrangflur“ zuzuordnen sind bzw. als derzeit „noch unbewertet“ dargestellt wurden.



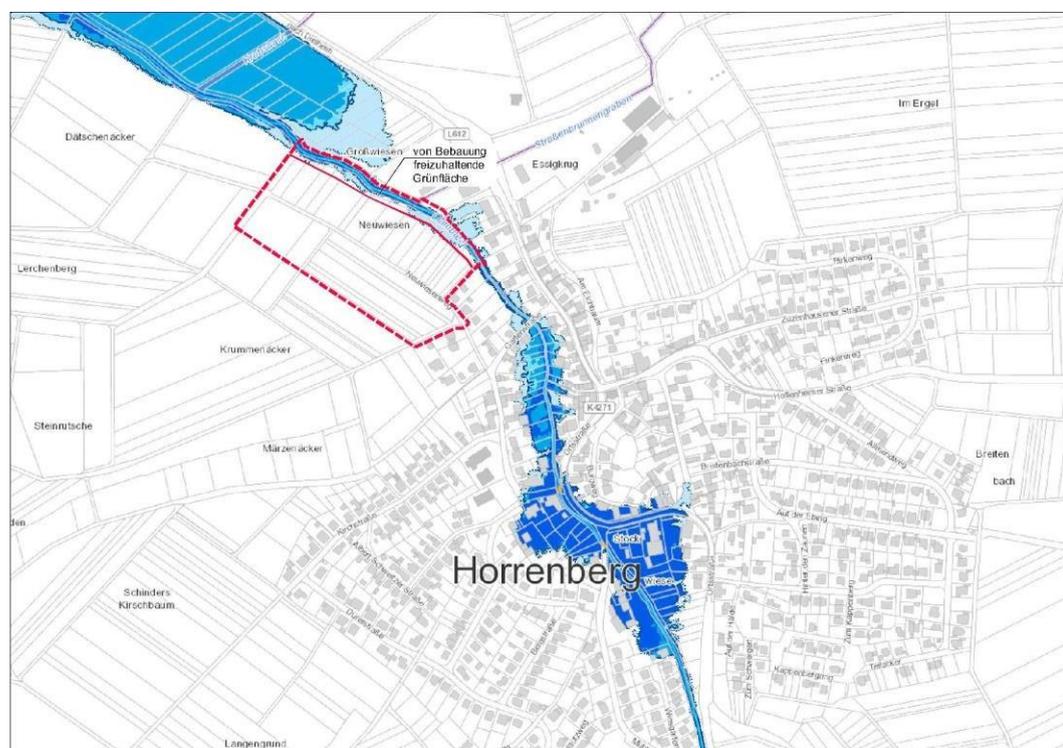
**Flurbilanz 2022 und Flächenbilanzkarte
mit Darstellung der Wertstufen landwirtschaftlich genutzter Flächen
(Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlicher Raum Schwäbisch Gemünd)**

6. Belange des Hochwasserschutzes/der Entwässerung

Die überplante Fläche liegt weitestgehend außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg dargestellten Überflutungsflächen. Lediglich der „Leimbach“ selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen können bei einem „HQ₁₀₀“ bzw. einem „HQ_{extrem}“ überflutet werden.

Zum „Leimbach“ sieht die Darstellung des Flächennutzungsplan-Entwurfes aufgrund dieses Sachverhaltes, und aufgrund der hier vorhandenen bachbegleitenden Vegetation, eine „öffentliche Grünfläche“ vor.

In der Ausformulierung des verbindlichen Planungsrechtes ist den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen. Dies gilt insbesondere auf den unmittelbar an den „Leimbach“ angrenzenden Flächen im Nord-Osten des Plangebietes.



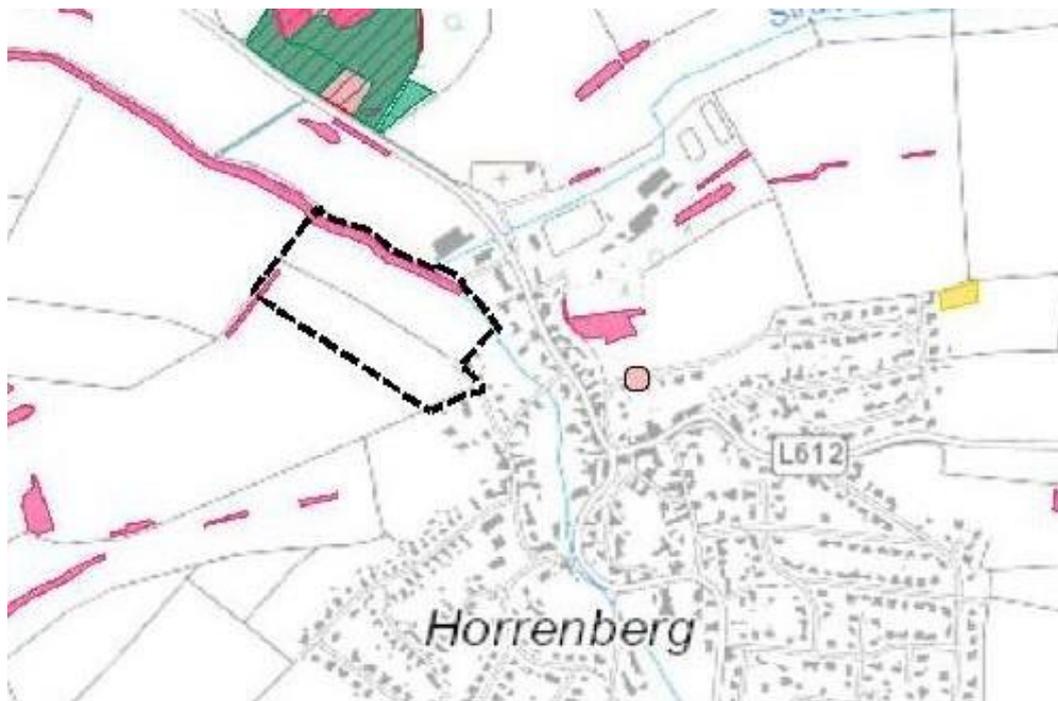
Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

Die Gemeinde Dielheim verfolgt mit der Ausgestaltung der ausgewiesenen „Wohnbaufläche“ eine städtebauliche Konzeption, welche durch stark begrünte Dach- und Freiflächen und einen geringen Versiegelungsgrad gewährleistet, dass ein Großteil des Oberflächenwassers im Plangebiet selbst verbleibt und hier zur Verdunstung bzw. Versickerung gelangen kann. Als Vorgabe für die weiterführenden Planungen wird, auch bedingt durch die Lage des Plangebietes, die Forderung erhoben, dass das verbleibende Oberflächenwasser getrennt abgeleitet und über eine Versickerungs-/Verdunstungsmulde dem „Leimbach“ zugeführt wird.

Die genannten Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass durch das neue Plangebiet keine spürbaren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf das örtliche Kleinklima entstehen werden.

7. Belange des Landschafts-, Natur- und des Klimaschutzes

Die überplanten Flächen der neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Darstellungen liegen außerhalb ausgewiesener Naturschutz-, „FFH“- bzw. Landschaftsschutzgebiete.



Darstellung ausgewiesener Schutzgebiete/„FFH“-Mähwiesen und Biotop
(aus der Veröffentlichung der LUBW)

In der Gebietskulisse des geplanten Wohngebietes befinden sich, abgesehen von der den „Leimbach“ begleitenden Vegetation sowie einer Fläche am westlichen Gebietsrand, **keine kartierten Biotop**.

Durch die Ausweisung einer „öffentliche Grünfläche“ zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem „Leimbach“ soll gewährleistet werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, durch die Festsetzung entsprechende Abstände und Maßnahmen, sichergestellt wird, dass der ökologischen Bedeutung des Gewässers und seines unmittelbaren Umfeldes Rechnung getragen wird.

Am westlichen Rand der dargestellten Wohnbaufläche befindet sich eine als „Biotop“ gekennzeichnete grabenbegleitende Feldhecke („Biotop-Nr. 1-6718-226-0165 – Feldhecke – Schelmenbüchel – westlich Horrenberg“). Auf der Ebene der weiterführenden Planung sind hierauf abgestimmte Festsetzungen zu formulieren.

Parallel zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Dielheim auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchführen lassen. Auf der Grundlage der in den Jahren 2019 bis 2022 durchgeführten Untersuchungen (Fische, Muscheln und Krebse) kommt der Bericht über die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zu folgenden Ergebnissen: *

Wild lebende Pflanzen der besonders oder geschützten Arten wurden im Gebiet nicht nachgewiesen.

Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Im Falle der Fische, Muscheln, Krebse wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen.

Bei den Fledermäusen konnten die Zwergfledermaus, die Rauhauffledermaus, die Kleine Bartfledermaus, die Breitflügelfledermaus und Abendsegler nachgewiesen werden.

Wie die Untersuchungen zeigten kommt dem Leimbach mit seinen beidseitig hohen Ufergalerien für die Kolonien von Zwergfledermaus und Kleiner Bartfledermaus sowie einzelne Breitflügelfledermäuse eine wichtige Bedeutung als Flugkorridor zwischen den Quartieren im Ortsbereich von Horrenberg und dem Waldgebiet zwischen Horrenberg und Dielheim zu. Der Ufergaleriewald des Leimbachs ist zudem für die beiden Fledermauskolonien auch als quartiernahes Jagdhabitat von Bedeutung. Für sie stellt die Leimbachaue offenbar ein wichtiges Nahrungshabitat dar, das die Tiere regelmäßig aufsuchen.

Das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 wird nicht einschlägig. Erhebliche Störungen sind vor allem durch Lichtemissionen zu befürchten. Restriktive Beleuchtungsaufgaben können schwerwiegende artenschutzrechtliche Bedenken jedoch ausräumen oder zumindest reduzieren.

Fortpflanzungsstätten sind nicht unmittelbar betroffen, doch stellt insbesondere der Galeriewald am Leimbach ein essentielles Habitat dar (quartiernahes Jagdhabitat und Flugstraße zu weiteren Nahrungshabitaten) und fällt daher unter den Schutz des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Dieses ist zu erhalten, um den Fortbestand der Wochenstuben zu gewährleisten. Auch hierzu werden Bedingungen formuliert, die das Eintreten des Verbotstatbestandes verhindern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten fünf Fortpflanzungs- und Ruhestätten Europäischer Vogelarten nachgewiesen werden. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans leben

- Amsel (2 Reviere), Buchfink, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Stieglitz, Zilpzalp und Zaunkönig (2 Reviere) in den Gehölzen am Leimbach.
- In einer Baumreihe am Neuwiesenweg siedeln Blaumeise und Star an Obstbäumen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass, unter Berücksichtigung anzuratender Vermeidungs-Maßnahmen und bei einer Durchführung einzelner „CEF-Maßnahmen“, eine Erschließung und Aufsiedlung des geplanten Wohngebietes aufgrund artenschutzrechtlicher Belange vertretbar ist.

Der Bericht über die artenschutzrechtliche Prüfung ist ein Teil des für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammengestellten Umweltberichtes. Dieser ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im Zuge der Ausgestaltung der geplanten Wohnbaufläche sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vorgaben zum Klimaschutz zu formulieren. Dieses betrifft Vorgaben, die gewährleisten, dass ein Großteil des auf das Gebiet auftreffenden Oberflächenwassers im Plangebiet verbleiben kann und hier zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht wird.

* Quelle: Bericht über die artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Ostholthoff, v. 25.09.2023

Des Weiteren werden im Sinne des Klimaschutzes Untersuchungen im Hinblick auf die Erzeugung von Wärmeenergie für die hier entstehende Bebauung angeraten.

Der durch das Planungsbüro Ostholhoff, Mühlhausen-Rettigheim, im Oktober 2023 auf der Grundlage des im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplan-Entwurfes erstellte Umweltbericht verdeutlicht die im Zuge einer Erschließung und Aufsiedlung des Gebietes „Neuwiesen“ zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter. Vorgeschlagen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der voraussichtlichen nachteiligen Auswirkungen bei einer Inanspruchnahme dieser Fläche, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen sind.

Die in diesem Zusammenhang erstellte projektbezogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verdeutlicht, dass, bei einer Begrünung sämtlicher Dachflächen, die Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

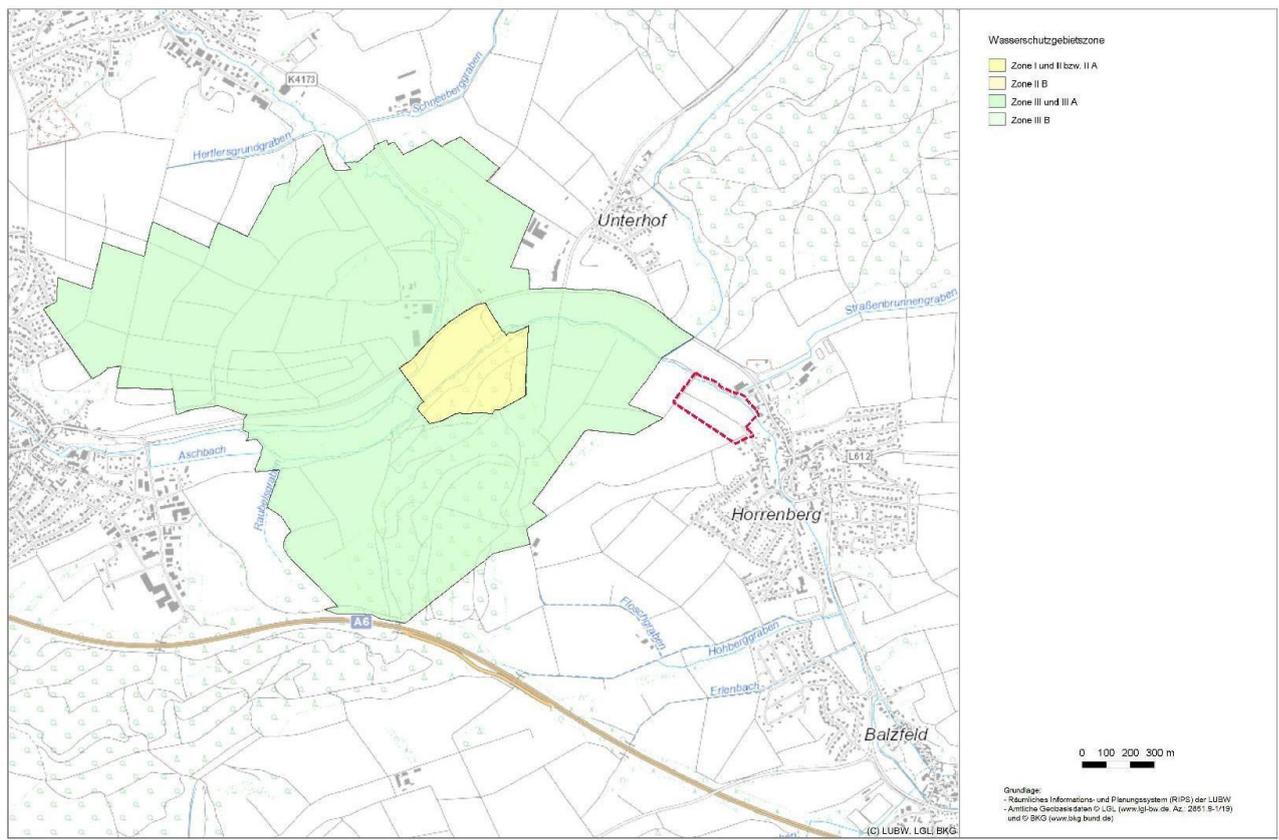
Demgegenüber werden die Kompensationsdefizite für das Schutzgut „Boden“ innerhalb der Gebietskulisse nicht ausgleichbar sein, so dass dieses schutzgutübergreifend durch extern durchzuführende Maßnahmen erfolgen muss.

Ergänzend zu diesen Ausführungen wird auf den Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil dieser Begründung, verwiesen.

8. Belange des Grundwasserschutzes

Die geplante Wohnbaufläche liegt außerhalb des ca. 275 ha großen Einzugsgebietes des „Tiefbrunnen Dielheim“ (BSG-Nr. 226202, Verordnung vom 02.01.1996).

Unter Berücksichtigung der allgemein gültigen Vorgaben des Wasserrechtsamtes werden die Belange des Grundwasserschutzes von dem Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.



Ausschnitt aus der Darstellung festgesetzter bzw. fachtechnisch abgegrenzter Wasserschutzgebiete
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

9. Altlasten und Bodenschutz

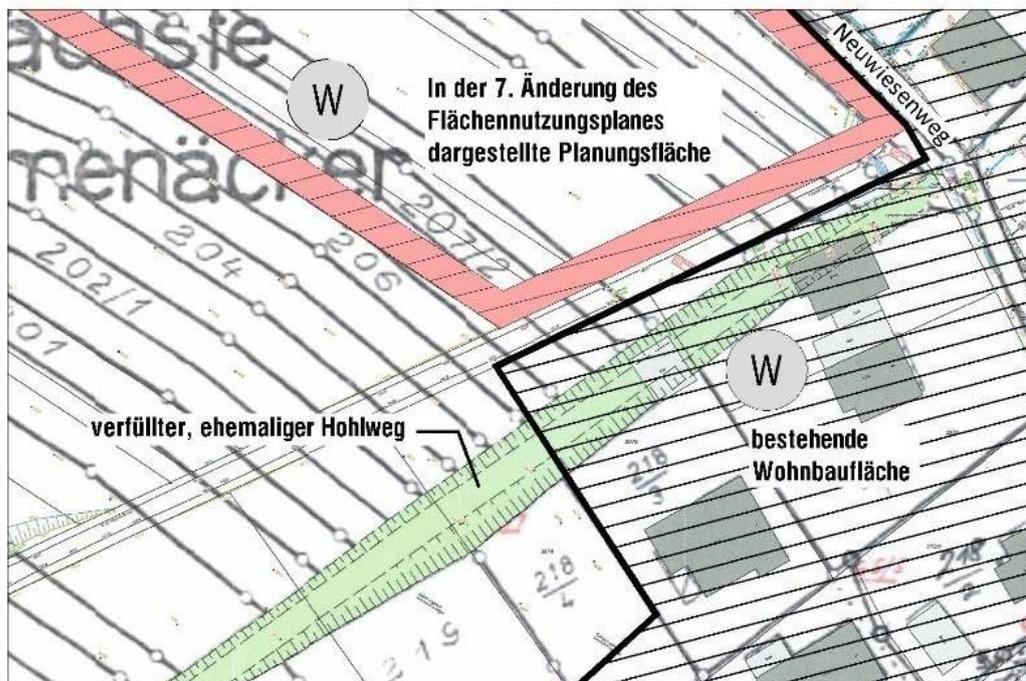
Auf der geplanten Wohnbaufläche sind gemäß den Angaben im Bodenschutz- und Altlastenkataster **keine** Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Am Rande des Plangebietes liegt die Altablagerung „AA Gewinn Nächste Märzenäcker“, die unter der Obj.-Nr. 036993-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet ist.

Hier handelt es sich um eine ca. 3.000 m² große Hohlwegverfüllung, auf deren Fläche bis zum Jahr 1979 Erdaushub und sonstige Ablagerungen vorgenommen wurden.

Die genaue Lage dieser Verfüllung wurde, aufgrund sich zwischenzeitlich geänderter Grundstücksgrenzen, im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein Vermessungsbüro auf dem aktuellen Kataster verortet. Als Ergebnis kann die Feststellung getroffen werden, dass die beschriebene Trasse des verfüllten Hohlweges sich südlich der geplanten Wohnbaufläche „Neuwiesen“, d. h. außerhalb der Gebietskulisse, auf den im Flächennutzungsplan als Bestandsgebiet dargestellten Bauflächen, befindet.

Die nachfolgend abgebildete Skizze verdeutlicht diesen Sachverhalt:



10. Immissionsschutzrechtliche Belange

Gemäß der aktuellen Darstellung des Regierungspräsidiums Karlsruhe befinden sich im Umfeld der dargestellten Planungsfläche keine Störfallbetriebe.

Im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Neuwiesen“ wurde gutachterlich untersucht, welche Lärmquellen auf die geplante Baufläche einwirken bzw. welche Lärmbelastungen durch eine Erhöhung der Verkehrslärmemissionen für die bestehende Wohnnutzung im Umfeld gegebenenfalls relevant werden.

Auf die geplante Wohnbaufläche wirken maßgeblich die **Verkehrslärmemissionen** aus dem Straßenverkehrslärm der nord-östlich des Plangebietes gelegenen Landstraße L 612 ein. Das Ergebnis der vorgenommenen Berechnungen kann dahingehend zusammengefasst werden, dass sich aufgrund des Verkehrslärms an keiner der Gebäudefassaden des geplanten Wohngebietes Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Emissionsrichtwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ergeben werden.

Die Umsetzung bzw. die Festsetzung von Lärmschutz-Maßnahmen wird daher im Zuge der weiterführenden Planungen aller Voraussicht nach nicht erforderlich sein.

Unmittelbar nord-östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Filiale eines Lebensmittel-Discounters mit integrierter Bäckerei-Filiale. Untersucht wurde der hieraus abzuleitende, auf das Plangebiet einwirkende **Gewerbelärm**. Untersucht wurden die Anlieferungsvorgänge, die Lüftungsanlagen sowie die zu prognostizierenden Lärmemissionen, die vom Parkplatz zukünftig auf das Plangebiet einwirken werden.

Das Ergebnis der Untersuchung kann dahingehend zusammengefasst werden, dass im Tageszeitraum sowohl an der neu entstehenden Bebauung als auch an der Bestandsbebauung keine Überschreitungen der Emissionsrichtwerte der TA-Lärm festzustellen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Emissionsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ um über 7 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum kann an den Fassaden der geplanten Wohnbaufläche der Emissionsrichtwert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ allerdings nur knapp eingehalten werden. Hauptverantwortlich hierfür ist die Nachtanlieferung für den Discounter. Aus emissionsschutzrechtlichen Gründen werden daher, diese Thematik betreffend, Vereinbarungen mit dem Lebensmittel-Einzelhändler empfohlen.

Teil C – Verfahrensvermerke

Verfahren

1. Der gemeinsame Ausschuss hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ den Aufstellungs-Beschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde bekannt gemacht:

- in Wiesloch durch den Rhein-Neckar-Kreis am _____
- in Dielheim durch das amtliche Mitteilungsblatt am _____

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom _____ bis _____ in den Rathäusern der Stadt Wiesloch sowie der Gemeinde Dielheim.

3. Nach der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung, hat der gemeinsame Ausschuss am _____ 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat nach den ortsüblichen Bekanntmachungen am _____ / _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

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

5. Der gemeinsame Ausschuss hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am _____ beraten und den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

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

Dirk Elkemann, Oberbürgermeister _____

6. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

7. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am _____ / _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Dirk Elkemann, Oberbürgermeister _____