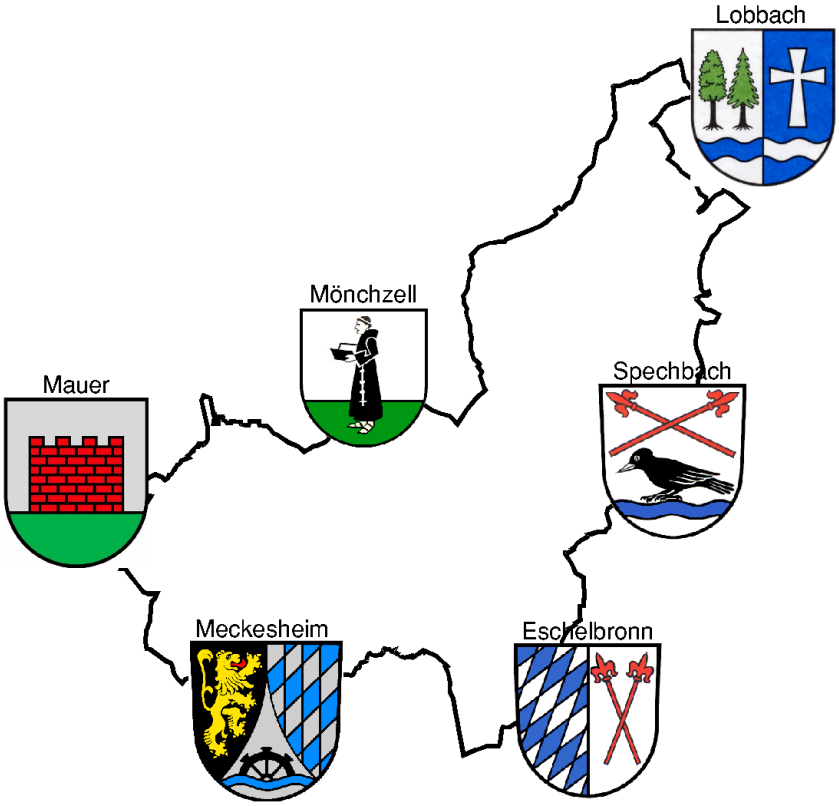
Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal,
11. Teilfortschreibung

Ausweisung von Wohnbauflächen / von gemischten Bauflächen in der Gemeinde Spechbach



Aufgestellt: Sinsheim, 05.11.2018/26.07.2019/10.12.2021/01.06.2022/ 08.11.2022 – 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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Rechtsgrundlagen		3
Verfahrens-Text		4-5
1.	Flächennutzungsplanungen des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal	6-7
2.	Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung	8-9
3.	Ziele der Raumordnung	10-11
4.	Analyse des Wohnbauflächen-Bedarfes der Gemeinde Spechbach	
4.1.	Darstellung des Wohnbauflächen-Bedarfes	12
4.1.1	Prognostizierter Wohnbauflächen-Bedarf gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg	12-13
4.1.2	Berechnung des Wohnbauflächen-Bedarfes gemäß der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“	13
5.	Gemeindeentwicklungs-Konzept als Grundlage der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes	14-15
6.	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	16
7.	Grundsätze zum Schutz des Gewässers	17
8.	Geplante Ausweisungen in der Gemeinde Spechbach	
8.1	Ausweisung einer Wohnbaufläche und Umwandlung der Darstellung einer bisher gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche	18-22
8.2	Herausnahme einer geplanten Wohnbaufläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes	23-24
8.3	Arrondierung der Siedlungsfläche von Spechbach entlang bestehender Erschließungsstraßen	25

Rechtsgrundlagen

Die Fortschreibung 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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2018 den Aufstellungs-Beschluss für die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.
   Dieser wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis 25.10.2019.

3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung, hat die Verbandsversammlung am 28.07.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, die ergänzte/geänderte Entwurfs-Fassung der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt, nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich aus.

   Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 01.06.2022 beraten, aus der Abwägung heraus den Entwurf fortgeschrieben und den Beschluss gefasst, den geänderten Planungsinhalt gemäß § 4 a Abs 3 BauGB erneut auszulegen sowie die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut um ihre Stellungnahme zu bitten.

6. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte, nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.07.2022/15.07.2022, in der Zeit vom 11.07.2022 bis 22.08.2022.

7. Die Verbandsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 08.11.2022 beraten und in der gleichen Sitzung die 11. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

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

M. Siesing, Verbandsvorsitzender

8. Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 30.08.2023 genehmigt.

9. Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am 15.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

   Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

M. Siesing, Verbandsvorsitzender

1. Flächennutzungsplanungen des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal

Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal hat im Zeitraum zwischen den Jahren 2001 und 2005 seinen Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont „2020“ als Gesamtwerk fortgeschrieben.
Diese „Allgemeine Fortschreibung“ des Flächennutzungsplanes wurde am 08.06.2005 zum Beschluss erhoben und ist mit Veröffentlichung der Genehmigung durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises seit dem 03.03.2006 rechtskräftig.

Von der Genehmigung ausgenommen wurde jeweils eine Fläche auf den Gemarkungen Meckesheim und Spechbach für die, aufgrund im Vorfeld durchzuführender Zielabweichungsverfahren, eine Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung erforderlich wurde (2. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes).
Das Verfahren hierfür konnte durch das Genehmigungsschreiben des Rhein-Neckar-Kreises, Baurechtsamt, vom 18.12.2007 und die anschließende öffentliche Bekanntmachung zum Abschluss gebracht werden.

Die am 24.04.2007 durch die Verbandsversammlung beschlossene 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltete die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Spitzäcker“ auf der Gemarkung Lobenfeld der Gemeinde Lobbach.
Dieser Planungsansatz wurde nicht weiterverfolgt, so dass die Verbandsversammlung am 01.03.2010 den Aufstellungsbeschluss wieder aufgehoben hat.

Die im Jahr 2012 zum Beschluss erhobene 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltete einzelne Ausweisungen in der den Mitgliedsgemeinden Eschelbronn, Mauer, Meckesheim sowie Spechbach, u. a. die Erweiterung des Gewerbegebietes „Breitwiesen“ in der Gemeinde Meckesheim.

Mit der 5. Teilfortschreibung wurden die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Fotovoltaik“ sowie eine Erweiterung der Grünfläche „Golfplatz“ in der Gemeinde Lobbach Inhalt des Flächennutzungsplanes.
Die Genehmigung erfolgte durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 29.11.2013.
Die 5. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung am 13.12.2013 in Kraft getreten.

Mit der 6. Teilfortschreibung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Raiffeisenmarktes in der Gemeinde Meckesheim schaffen werden. Hierzu wurden im August/September 2013 die Träger öffentlicher Belange bzw. die Öffentlichkeit angehört.
Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurde deutlich, dass als Voraussetzung für einen Abschluss des Verfahrens ein Raumordnungsverfahren und ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen sind.

Die im Zuge dieser Verfahren beantragten Abweichungen vom Konzentrations- und Kongruenzgebot wurden durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, unter der Formulierung von Vorgaben, mit Schreiben vom 30.07.2015 zugelassen

Das Verfahren zur Aufstellung der 6. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ruht seit diesem Zeitpunkt.

Die 7. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes bildet die öffentliche Grünfläche einer generationsübergreifenden Spiel- und Sportfläche durch die „Dietmar-Hopp-Stiftung“ ab.
Sie wurde am 28.07.2016 zum Beschluss erhoben und durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 14.12.2016 genehmigt.
Sie ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.12.2016 in Kraft getreten.

Die 8. Teilfortschreibung beinhaltete die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine „Baumschule“ und eine „Gärtnerei“ auf der Gemarkung Mauer.
Sie ist durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 01.02.2017 zum Beschluss erhoben worden und konnte mit der Veröffentlichung der Genehmigung am 21.07.2017 in Kraft treten.

Die 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal am 05.11.2018 zum Beschluss erhoben und mit Schreiben vom 05.07.2019 des Rhein-Neckar-Kreises gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Sie ist durch die Veröffentlichung am 06.09.2019 in Kraft getreten.
Die Teilfortschreibung wurde erforderlich, da in der Gemeinde Mauer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine Potentiale für eine Ergänzung der Wohnbauflächen mehr zur Verfügung standen. Ausgewiesen am westlichen Siedlungsrand im Gewann „Karlsbrunnen“ eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,38 ha.

Die 10. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht, in Anlehnung an einen geplanten Neubau einer Verbindungsstraße zwischen dem Gebiet „Rainbrunnen“ und der „Eschelbronner Straße“, eine kleine Arrondierung der Siedlungsfläche am südlichen Ortsrand von Meckesheim vor.
Aufgrund des Umstandes, dass diese sich in einem rechtskräftig ausgewiesenen Naturschutzgebiet befindet und das Regierungspräsidium Karlsruhe einer Änderung der Verordnung nicht zustimmen kann, wurde dieses Verfahren nicht weitergeführt und der Aufstellungs-Beschluss der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben.
Ein entsprechender Beschluss hierzu steht noch aus.

2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Die Gemeinde Spechbach hat sich aufgrund der Lage im Raum und der landschaftlichen Vorzüge, aber auch aufgrund des vielfältigen kommunalen Engagements ihrer Bürger und der Verwaltung, zu einer sehr beliebten Wohngemeinde entwickelt.

Nach der Überplanung, Erschließung und Aufsiedlung der Wohnbaufläche „Gässel“ in den Jahren 2003 und folgende steht gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Gemeinde Spechbach für die weitere Siedlungsentwicklung lediglich noch am südlichen Ortsrand eine bisher nicht in Anspruch genommene, geplante Wohnbaufläche in einer Größe von 2,10 ha zur Verfügung. Die größere Entfernung dieser geplanten Baufläche zur gewachsenen Ortsmitte von Spechbach mit ihren Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Rathaus und sonstige private Infrastruktureinrichtungen) sowie die Erkenntnis, dass diese Fläche zu den von der Gemeinde Spechbach formulierten Voraussetzungen (kurzfristige Bereitstellung, Bereitschaft der Veräußerung bzw. Bauverpflichtung) in absehbarer Zeit nicht erschließbar sein wird, hat die Gemeinde Spechbach dazu bewogen, im Vorfeld einer Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung, eine städtebauliche Gesamt-Betrachtung einer möglichen Siedlungsentwicklung der nächsten Jahrzehnte erarbeiten zu lassen.
Hierbei war es ein wesentliches Ziel, eine Konzeption mit vielen kleinen Entwicklungsschritten aufzuzeigen und somit ein eng auf den Bedarf abgestimmtes Wachstums, unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu ermöglichen.

Das Zieljahr dieser Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung für die Gemeinde Spechbach ist das Jahr 2035. Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes orientiert sich sehr eng an der zwischenzeitlich vorliegenden städtebaulichen Gesamt-Konzeption und weist, in Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur, die hierin aufgezeigten ersten Entwicklungsstufen als geplante „gemischte Bauflächen“ bzw. als „Wohnbauflächen“ aus.

Parallel zur 11.Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde Spechbach, bedingt durch die aktuelle große Nachfrage nach Wohnbauflächen, auf der Grundlage des § 13 b BauGB der Bebauungsplan „Taubenbaum“ aufgestellt. Dieser zwischenzeitlich in Kraft getretener Bebauungsplan sieht, auf einem in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes überwiegend als „gemischte Baufläche“ dargestellten Bereich, die Ausweisung einer Wohnbauflächen vor.
Der Flächennutzungsplan wird diesbezüglich berichtigt.

Im Hinblick auf die nunmehr in die 11. Teilfortschreibung aufgenommenen Neuausweisungen ist darauf zu verweisen, dass bereits im ursprünglichen Entwurf der 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Spechbach enthalten war.

Der damalige Planungsansatz wurde aufgrund der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gegebenen Hinweise zurückgestellt und wird nunmehr in einer überarbeiteten, reduzierten Fassung wiederum Inhalt eines Fortschreibungs-Verfahrens.

Der vorliegende Entwurf der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet nunmehr die Darstellung einer geplanten Siedlungsentwicklung, entwickelt aus einer vorliegenden, langfristig umzusetzenden Gesamt-Konzeption.

Im Zusammenhang mit den planerischen Inhalten der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind für die Gemeinde Spechbach folgende Kernaussagen verbunden:

- Die im Flächennutzungsplan verfolgte Konzeption einer zukünftigen Wohnbauflächen-Entwicklung konzentriert sich auf solche Flächen, die sich unmittelbar an den gewachsenen Ortskern mit seinen Infrastruktur-Einrichtungen anlehnen.

- Die vorgeschlagene Ausweisung stellt einen „Flächentausch“ mit der ursprünglich im Süden von Spechbach dargestellten geplanten Wohnbaufläche dar, welche zukünftig nicht mehr im Flächennutzungsplan enthalten ist.

- Der in der Ursprungs-Fassung des Flächennutzungsplanes enthaltene Ansatz der Ausweisung gewerblicher Planungsflächen am westlichen Ortsrand von Spechbach wird mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgegeben. Hierfür sprechen die für diese Art der baulichen Nutzung ungeeignete Erschließung, die zu prognostizierende Belastung vorgelagerter Wohn- und Mischgebiete durch Lärm, Staub und Gerüche sowie der Planungswille der Gemeinde Spechbach, in diesem Bereich zukünftig den Schwerpunkt einer Wohnbauflächen-Entwicklung zu setzen.

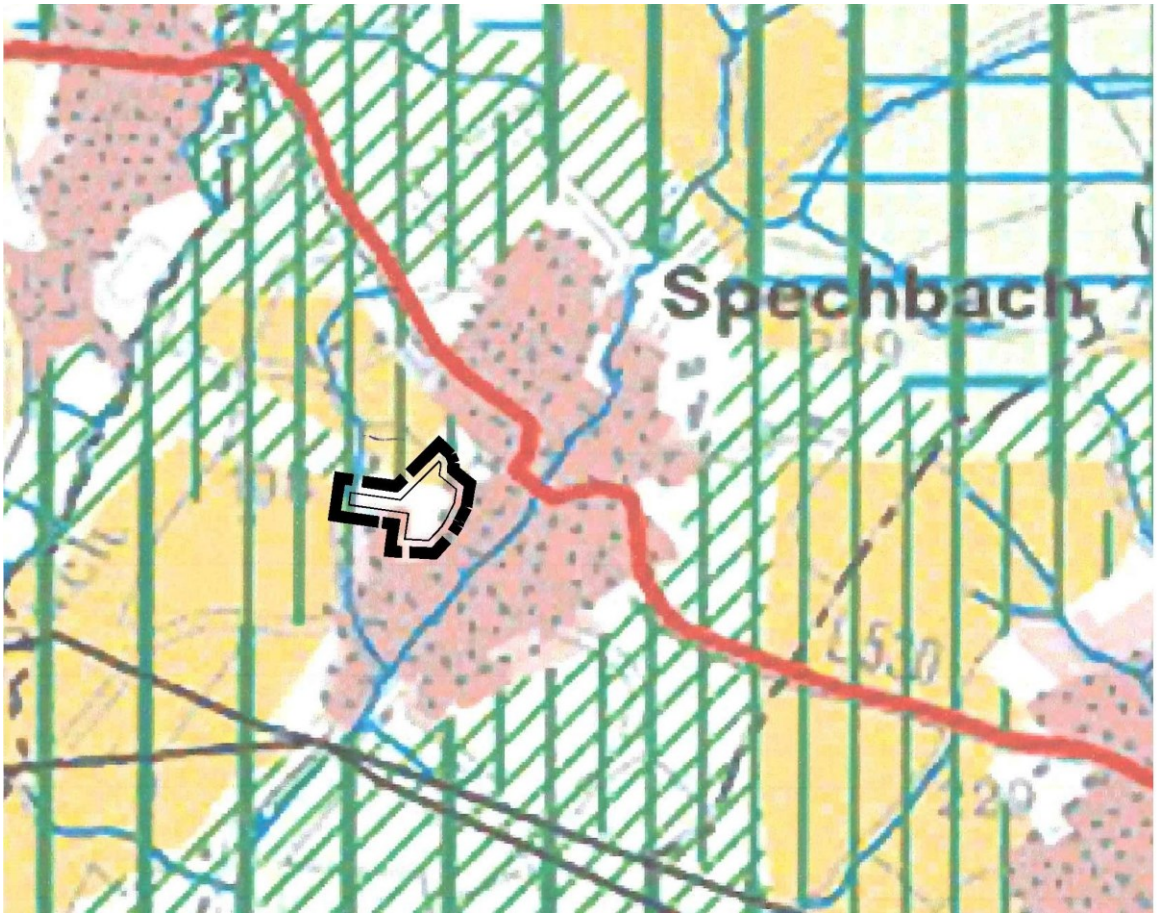
- Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird für die Gemeinde Spechbach punktuell ergänzt, um einzelne kleinere Arrondierungen. Sie stellen an bestehenden Erschließungsstraßen kurzfristig zu realisierenden Potentiale dar, ohne dass hierfür bei einer Realisierung größere Erschließungs-Maßnahmen durchzuführen sind.

3. Ziele der Raumordnung

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes müssen sich als vorbereitende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen.

Grundlage der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist somit der „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, welcher am 27.09.2013 als Satzung beschlossen wurde und am 15.12.2014 für den Baden-Württembergischen Teil des Verbandsgebietes in Kraft getreten ist.

Der nachfolgend abgebildete Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes verdeutlicht die bei der Planung zu berücksichtigenden regionalplanerischen Vorgaben.



Die in der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes geplanten Neuausweisungen des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal für die Gemeinde Spechbach grenzen an einen in der Raumnutzungskarte dargestellten „Regionaler Grünzug“ sowie an ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ an.

Diese Ausweisung dokumentiert die ökologische Bedeutung sowie die besondere Bedeutung dieser Fläche für den Freiraum und das Landschaftsbild sowie für die Naherholung.

Aufgrund der Kleinräumigkeit möglicherweise sich ergebender Eingriffe, wurde der Planung im Rahmen des maßstabsbedingten regionalplanerischen Ausformungsspielraumes seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe zugestimmt.

Für die über diese Fortschreibung hinausgehenden „Entwicklungsstufen 5 bis 7“ des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf eine hierfür erforderliche Fortschreibung der Raumnutzungskarte eine Abstimmung zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal und dem „Verband Region Rhein-Neckar“ herbeizuführen.

Der Regionalverband der Region Rhein-Neckar schreibt derzeit sein Kapitel „Wohnbauflächen“ fort. Die seitens des Regionalverbandes empfohlene Methodik einer Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung findet unter dem Kapitle 4. dieser „Begründung“ Anwendung.

4. Analyse des Wohnbauflächen-Bedarfes der Gemeinde Spechbach

4.1. Darstellung des Wohnbauflächen-Bedarfes

In der Gemeinde Spechbach sind im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine, für eine Neubebauung geeigneten bzw. verfügbaren Wohnbauflächen mehr enthalten.
Aufgrund des dringenden Bedarfes wird daher derzeit, parallel zur 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, auf der Grundlage des § 13 b BauGB der Bebauungsplan „Taubenbaum“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Vorgesehen ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich.

Als Zieljahr für die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal wird das Jahr 2035 genannt. Die nachfolgend skizzierten Prognosen betreffen somit einen Zeitraum von ca. 15 Jahren. Obwohl über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeiten nicht beworben und angestrebt werden, ist davon auszugehen, dass aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Spechbach hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung, insbesondere für Kinder, des Versorgungsgrades hinsichtlich der Telekommunikation, aber auch aufgrund des sozialen Zusammenhaltes und Engagements, auch Wanderungen über die Gemeindegrenze zu erwarten sind.

Die bestehende große Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Spechbach resultiert primär aus der Eigenentwicklung.
In dieser Begründung zur 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal werden nachfolgend zwei Rechenmodelle einer Vorausberechnung des voraussichtlichen Flächenbedarfes für die Gemeinde Spechbach dargestellt. Hier handelt es sich einerseits um die durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg veröffentlichte Methodik einer Plausibilitätsprüfung und andererseits um das von der Metropol Region Rhein-Neckar angewandte Rechenmodell zur Fortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

4.1.1 Prognostizierter Wohnbauflächen-Bedarf gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg

Der nachfolgend für die Gemeinde Spechbach in Form einer Tabelle abgebildeten Berechnung des prognostizierten Wohnflächen-Bedarfes liegen die „Hinweise zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächen-Bedarfs des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg“ vom 15.02.2017 zugrunde.
Herangezogen wurden die aktuellen Prognoseansätze in Form der veröffentlichten Zahlen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Prognose der Bevölkerungs-Entwicklung der Gemeinde Spechbach

Gemeinde	Einwohner-stand 4/2018 EW	Raum-kategorie	EZ_1-Wert EW	Prognostizierter Einwohner-stand „2035“ (Vorausberechnung nach Altersgruppen mit Wanderungen) gemäß statistischem Landesamt BW EW	EZ_2-Wert EW	Einwohner-Entwicklung EZ-Wert EW
Spechbach	1.699	Sonstige Gemeinde	+ 76	1.788 (Haupt-Variante)	- 89	165

Unter Berücksichtigung einer Einwohnerdichte von 50 EW/ha, errechnet sich für die Gemeinde Spechbach bis zum Jahr 2035 hiernach ein **Wohnbauflächen-Bedarf in einer Größenordnung von ca. 3,30 ha**.

4.1.2 Berechnung des Wohnbauflächen-Bedarfes gemäß der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ wird derzeit unter dem Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ fortgeschrieben.
Hierin vorgeschlagen wird die nachfolgend abgebildete Formel zur Berechnung des kommunalen Wohnbauflächen-Bedarfes :

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

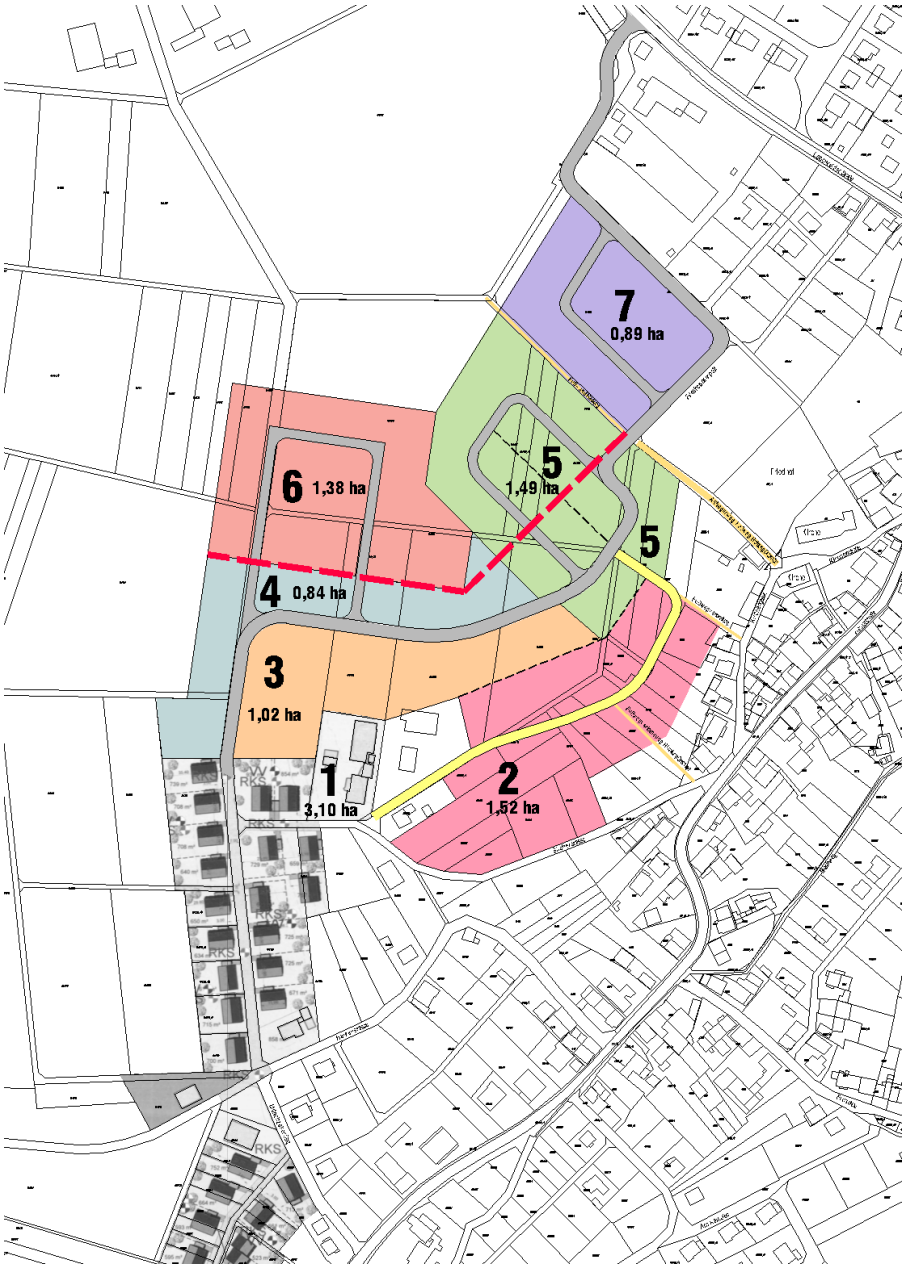
Die Gemeinde Spechbach stellt in der Metropol Region Rhein-Neckar eine Gemeinde dar, deren Wohnsiedlungsentwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung orientieren wird. Der hierfür vorgesehene Zuwachsfaktor beträgt 0,8 % der vorhandenen Wohneinheiten.
Hinsichtlich der in Ansatz zu bringenden Siedlungsdichte ist für die Gemeinde Spechbach ein Wert von 20 Wohneinheiten je ha in Ansatz zu bringen :

$$\frac{1.699 \text{ EW} \times 0{,}008 \times 15 \text{ Jahre}}{2 \times 20 \text{ WE/ha} \times 5} = \mathbf{1{,}02\ ha}$$

Aus der Berechnungsformel des Entwurfes der Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ – errechnet sich für die Gemeinde Spechbach damit bis zum Jahr 2035 ein Flächenbedarf von ca. 1,0 ha. Diesem Ergebnis steht der gemäß der Plausibilitätsprüfung des Wirtschaftsministeriums errechnete höhere Prognoseansatz von 3,3 ha gegenüber.

5. Gemeindeentwicklungs-Konzept als Grundlage der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Gemeindeentwicklungs-Konzept formuliert die Zielsetzung der Gemeinde Spechbach, den Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand der Gemarkung zu setzen. Ausformuliert werden zu diesem Zweck sieben einzelne Entwicklungsschritte, die, in enger Abstimmung mit den hiervon betroffenen Grundstückseigentümern und in enger Abstimmung mit dem tatsächlichen Bedarf der nächsten Jahrzehnte, mittel- und langfristig umgesetzt werden sollen.



- Die „Entwicklungsstufe 1“ beschreibt den auf der Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplanes „Taubenbaum“.

- **Die „Entwicklungsstufen 2, 3 und 4“ werden, zusammen mit einer Teilfläche der Stufe 5, in die Darstellung der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.**
  Mit der Umsetzung verbunden werden auch einzelne Nachverdichtungs-Maßnahmen auf den im Umfeld vorhandenen gemischten Bauflächen.

- Die „Entwicklungsstufen 5 (teilweise), 6 und 7“ sind planerische Optionen für mögliche, über das Zieljahr dieser Flächennutzungsplanung hinausgehenden Entwicklungen.
  Eine wesentliche Voraussetzung für deren Umsetzung wird es sein, dass weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht und ein großer Teil der im Innenbereich denkbaren und zur Verfügung stehenden Potentiale für eine bauliche Entwicklung genutzt wurden.
  Die Reaktivierung historischer Bausubstanz, aber auch planerische Überlegungen zur Anpassung der Baugebiete aus den 70-er und 80-er Jahren an die heutigen Anforderungen, sollen und werden den zukünftigen Flächenbedarf reduzieren.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Aufnahme neuer Flächen aus dem Gemeindeentwicklungs-Konzept in die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das unter der Ziffer 4. dieser Begründung dargestellte Ergebnis einer Prognose des zu erwartenden Bedarfes und, damit auch verbunden, die Herausnahme der bisher im Süden der Gemarkung im Flächennutzungsplan bisher dargestellten geplanten Wohnbaufläche.

6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal hat parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch das Büro Bioplan, Heidelberg, einen Umweltbericht und landschaftsplanerischen Beitrag erarbeiten lassen. Dieser wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die neu dargestellten Planungsflächen auf der Grundlage vorliegender Daten des Landes Baden-Württemberg und örtlicher Erhebungen beschrieben und bewertet.
Die im Umweltbericht vorgenommenen Gebietsbeschreibungen (Steckbriefe) beinhalten die wichtigsten Indikatoren. Eine Bewertung sowie eine Darstellung der zu erwartenden Konfliktpotentiale erfolgt zusammenfassend am Ende der jeweiligen Steckbriefe.

Eine wesentliche Aussage des Umweltberichtes liegt in der Forderung, die neu entstehenden Siedlungsränder durch ausreichend dimensionierte Eingrünungs-Maßnahmen in das Landschafsbild einzubinden. Dieses ist auch eine aus der Regionalplanung abzuleitende Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches auf den dargestellten Flächen und ist bei weiterführenden Planungen verbindlich einzuhalten.

7. Grundsätze zum Schutz des Gewässers

Bei weiterführenden Planungen sind die Grundsätze des Wasserrechts (§§ 1, 5 und 6 WHG) zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung zu beachten.

Dazu sind vor allem zu zählen :

- Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- sparsame Verwendung von Wasser
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG „Allgemeine Sorgfaltspflicht“)
- nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz

Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12 :

- sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser
- wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG „Allgemeine Grundsätze“)
- Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche
- Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG „Grundsätze der Bewirtschaftung“)

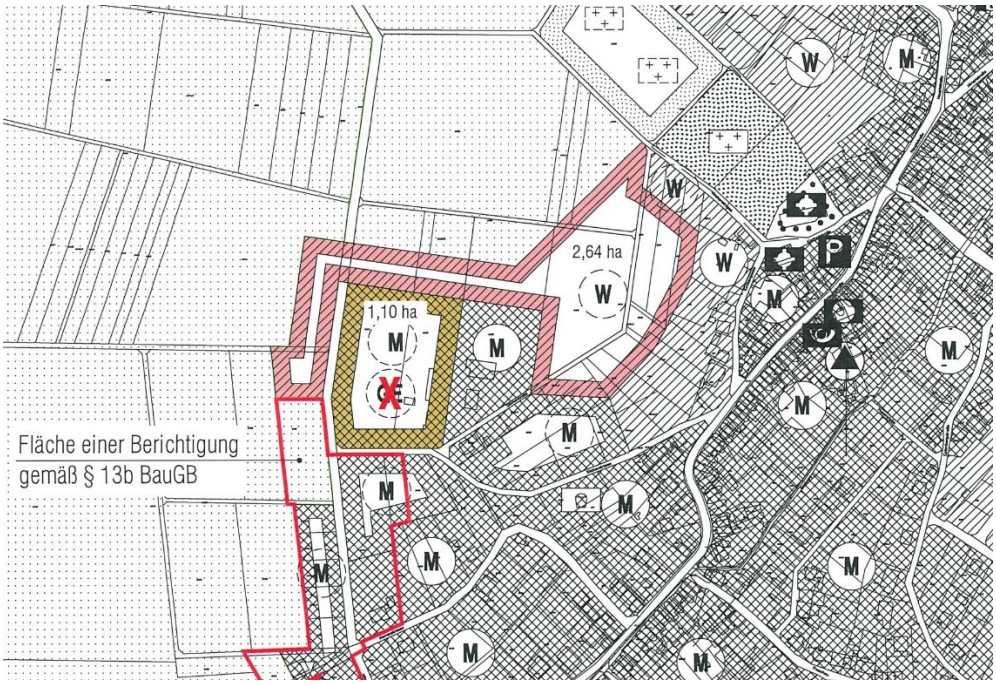
Konzepte zur Niederschlagswasserableitung/-versickerung sind im Hinblick auf diese Forderungen zu entwickeln.

8. Geplante Ausweisungen in der Gemeinde Spechbach

8.1. Ausweisung einer Wohnbaufläche und Umwandlung der Darstellung einer bisher gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche	**Größen :** **geplante Wohnbaufläche ca. 2,54 ha** **umgewidmete Fläche (GE in M) ca. 1,10 ha**

Kurzbeschreibung

Die ausgewiesenen Flächen befinden sich im Westen des Siedlungsbereiches der Gemeinde Spechbach. Mit einer Nachverdichtung und Realisierung dieser Konzeption soll mittelfristig eine befahrbare Verbindung zwischen den Bereichen am „Mönchzeller Steg“ und der Bebauung „Im Hopfengarten“ realisiert werden, ohne dass sich hierdurch ein innerörtlicher Durchgangsverkehr in und durch diese Quartiere ergibt.



Die Flächen lehnen sich an den derzeitigen Siedlungsrand an und befinden sich in einem Abstand von ca. 100 m Entfernung zu dem durch die beiden Kirchen und das Rathaus geprägten, gewachsenen Ortsrand. Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Spechbach, die neuen Bauflächen in einer fußläufigen Entfernung zum Ortsmittelpunkt zu positionieren.
Der Ort soll sich aus der historisch gewachsenen Ortskern-Bebauung heraus entwickeln, so dass sich insbesondere für die Kinder kurze Wege zu der Schule und zum Kindergarten des Ortes ergeben.

Der gewählte Standort bietet darüber hinaus, unter Einbeziehung angrenzender Bereiche, die Möglichkeit einer Nachverdichtung einzelner Grundstücke, welche derzeit eine große Tiefe aufweisen und bereits über bestehende Ortsstraßen erschlossen sind.
Anzustreben ist eine enge Verzahnung zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur und der hieran angrenzenden geplanten Neubebauung.

Derzeitiges Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Westen der Gemarkung, in Verlängerung der Anliegerstraße „Mönchzeller Steg“, eine ca. 1,1 ha große, geplante „gewerbliche Baufläche“ dar. Diese wird, in Anlehnung an das hier vorhandene städtebauliche Umfeld und an die Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Spechbach, in eine „gemischte Baufläche“ umgewidmet.
Die Fläche ist teilweise mit einem Wohngebäude bzw. mit einem der Landwirtschaft dienenden Nebengebäude bebaut. Andere Teile dieser Planungsfläche werden noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Umwidmung der bisher als gewerblich zu nutzenden Fläche in eine „gemischte Baufläche“ entspricht dem in diesem Bereich vorhandenen städtebaulichen Umfeld und der für eine gewerbliche Nutzung nicht geeigneten Erschließungs-Situation.
Der Schwerpunkt einer gewerblichen Ansiedlung soll damit auf die Fläche süd-östlich des Sportplatzes gelegt werden.

Die in die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommene geplante Wohnbaufläche unterliegt überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die an den Ortsrand direkt angrenzenden Teilflächen weisen Wiesenstrukturen, teilweise mit einem Baumbestand, auf.

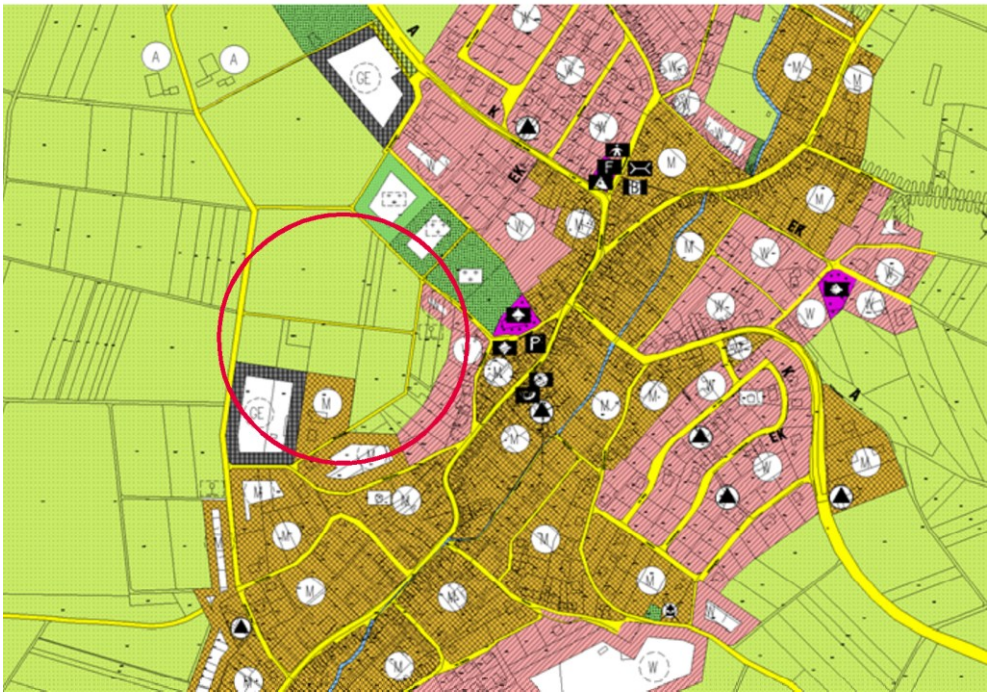


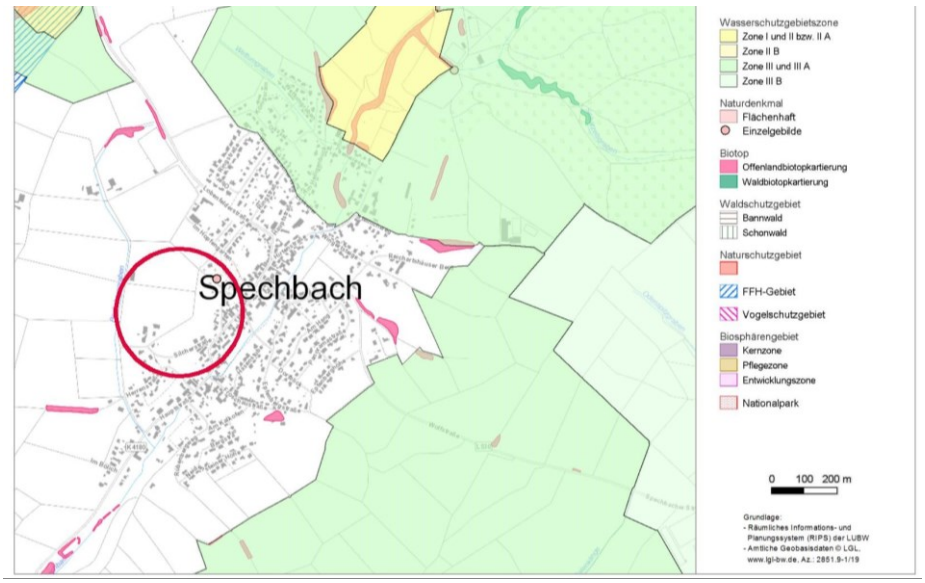
Abbildung aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Geplante Art der Nutzung

Mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan soll dem vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen entsprochen werden.
Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Vorgaben hinsichtlich einer möglichen Durchmischung nicht störender gewerblicher Tätigkeiten und der geplanten Wohnnutzung zu formulieren.

Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von der Planung sind weder gesetzlich geschützte Biotope, noch rechtskräftig ausgewiesene Naturschutz-, Landschafts- bzw. FFH-Gebiet betroffen.



Die vorgesehene Umwidmung einer bisher geplanten „gewerbliche Baufläche“ in eine „gemischte Baufläche“ hat planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes **keine** negativen Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter zur Folge.

Der Umweltbericht hat unter den Ziffern 3.1. bis 3.3. die in diesem Bereich vorgenommenen Neuausweisungen hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter bewertet.
Das Plangebiet besteht aus Grün- und Ackerland, Streuobst- und Hausgärten. Darüber hinaus sind einzelne Gehölzstrukturen und Einzelbäume anzutreffen. Aufgrund seiner Struktur ist der Bereich als „ökologisch hochwertig“ einzustufen.

Im Hinblick auf eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches im Westen von Spechbach kommt die Bewertung zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Bauflächen einhergehen wird mit einem hohen Konfliktpotential mit dem Schutzgut „Boden“.
Im Bereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche werden bei einer Umsetzung der Planung unterschiedliche Biotope, vor allem Wiesen- und Streuobstbestände, in Anspruch genommen. Aufgrund einer befürchteten Überformung des Siedlungsrandes und der Eingriffe in die Bodenfunktionen, wird der Standort für das geplante Vorhaben als „wenig geeignet“ angesehen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass die mit der Ausweisung bei einer Siedlungserweiterung zu erzielende „Kompaktheit des Siedlungsbereiches“ und die damit zu erreichenden kurzen Wege zu den Hauptinfrastruktureinrichtungen der Gemeinde, aber auch fehlende Alternativen, für eine Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan als Erweiterungspotenzial sprechen.

In die Planung einbezogen werden auch einzelne Bereiche, die der Frischluftgewinnung dienen. In der weiterführenden Planung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass die diesbezüglich zu erwartenden Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf die Klimaveränderung, keine spürbaren Auswirkungen haben werden.

Den Bedenken aus der landschaftsplanerischen Beurteilung sind durch entsprechende Minimierungs-Maßnahmen und Festsetzungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

Ein Vorkommen geschützter Arten ist möglich. Die Umsetzung der Planung wird umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.
Es ist darauf zu verweisen, dass im Gegenzug zur Darstellung dieser geplanten gemischten Baufläche bzw. Wohnbaufläche die Gemeinde Spechbach eine ca. 2,1 ha große Planungsfläche aufgibt. Hierdurch werden der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe weitestgehend kompensiert.

Belange der Entwässerung

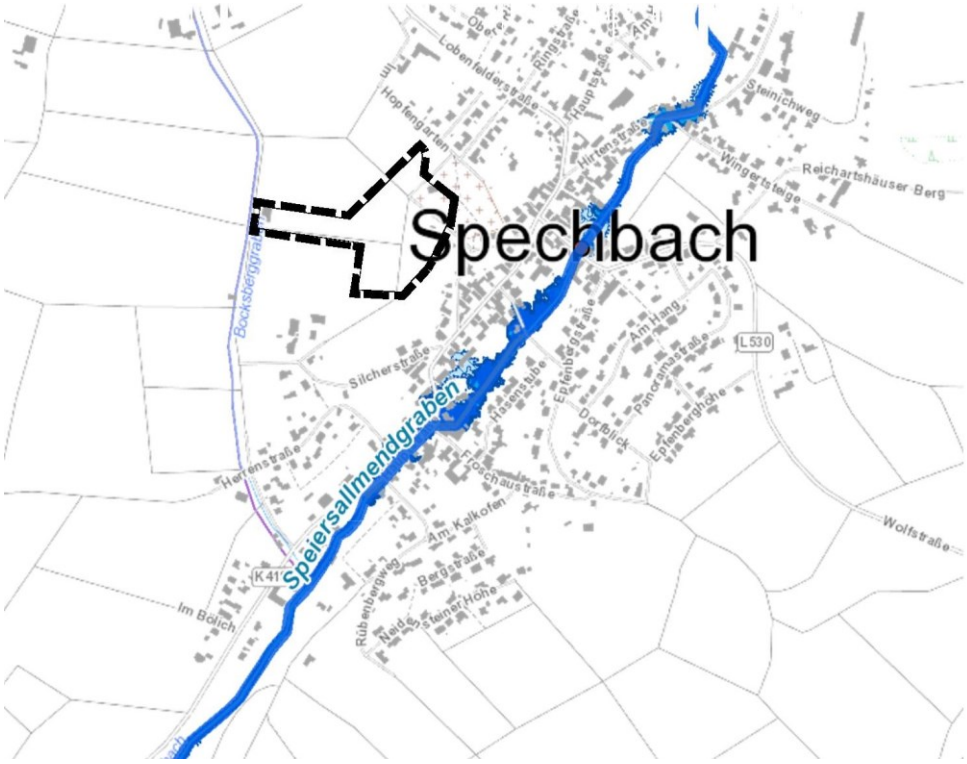
Die neuen Bauflächen sollen gemäß der Zielsetzung der Gemeinde Spechbach im Trennsystem entwässert werden. Da eine Versickerung aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lössböden nicht möglich sein wird, sind eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers und eine Einleitung in den Vorfluter angedacht.
Das entstehende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

Altlasten / Bodenschutz

Auf den im Flächennutzungsplan-Entwurf neu aufgenommenen, geplanten Bauflächen befinden sich nach dem Kenntnisstand des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal bzw. der Gemeinde Spechbach keine altlastverdächtigen Flächen.

Belange der Gewässerwirtschaft – Hochwasserschutz

Die ausgewiesenen Flächen sind in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg weder als „Überschwemmungsgebiet“ (HQ10 bis HQ100), noch als „überschwemmungsgefährdeter Bereich“ dargestellt.



Mögliche Emissionskonflikte
Die vorgesehene Ausweisung steht **nicht** im Konflikt mit konkurrierenden, auf angrenzenden Flächen vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen. Zur Reduzierung des Konfliktpotentials zwischen einer Wohnnutzung und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind zum Außenbereich hin auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren.
Mögliche Fläche zur Gewinnung von Rohstoffen
Westlich des Plangebietes liegt ein prognostiziertes Rohstoffvorkommen mit vermutlich abbauwürdigen Bereichen. Es besteht aus Gesteinen des Unteren und Mittleren Muschelkalks (Kalksteine, tonige Kalksteine und Mergelgesteine) und weitflächig auflagerndem quartärzeitlichem Lößlehm. Die Gesteine können in Kombination als Zementrohstoff, die Kalksteine des Unteren Muschelkalks als Natursteine für den Verkehrswegebau genutzt werden.

8.2. Herausnahme einer geplanten Wohnbaufläche aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes	**Größe : ca. 2,10 ha**

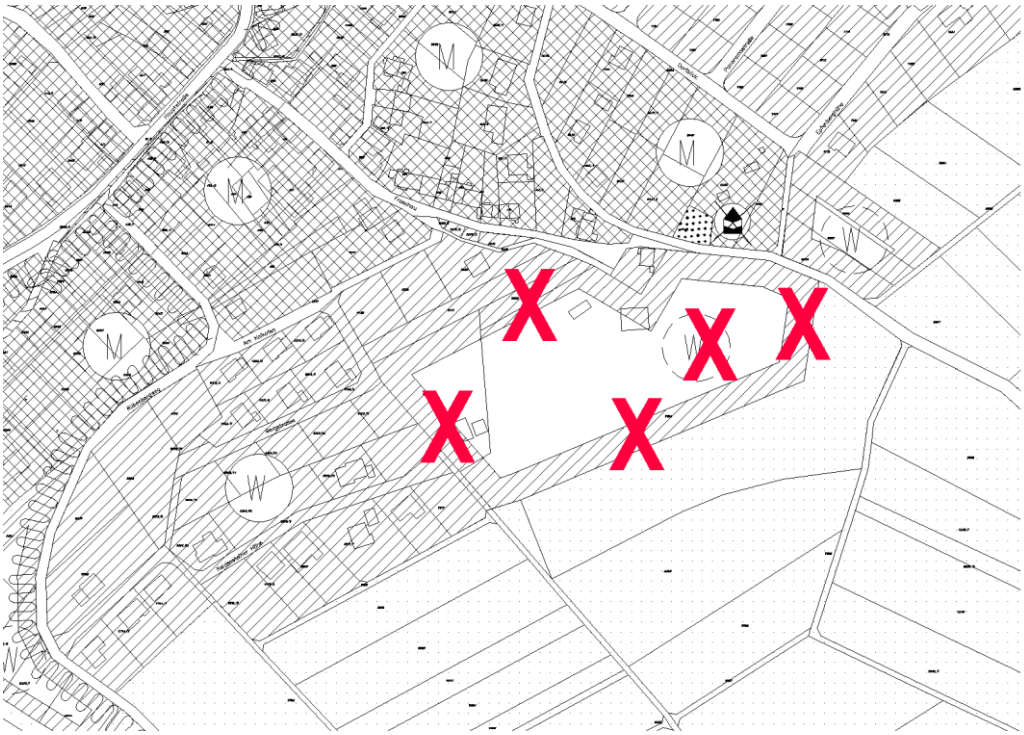
Kurzbeschreibung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt am südlichen Rand, als Arrondierung des Siedlungsbereiches von Spechbach, die Ausweisung einer geplanten „Wohnbaufläche“ dar.

Sie ist aufgrund der Eigentumsstruktur (überwiegend Eigentümer) nicht dafür geeignet, kurzfristig dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde gerecht zu werden. Aufgrund dieses Sachverhaltes hat der Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal den Beschluss gefasst, diese bisherige Planungsfläche zugunsten der unter der Ziffer 8.1. beschriebenen Ausweisung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen. Hintergrund dieser Überlegung ist die Vorgabe der Gemeinde, Bauflächen zukünftig nur noch dann zu erschließen, wenn diese auch uneingeschränkt der nach Bauland nachfragenden Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden können. Hierzu gehören verbindliche Regelungen, die eine lückenlose Aufsiedlung und damit das Entstehen langjährig verbleibender Baulücken vermeiden.

Das städtebauliche Entwicklungs-Konzept der Gemeinde Spechbach verdeutlicht, dass demgegenüber am westlichen Ortsrand die Umsetzung einer Gesamt-Konzeption in mehreren, bedarfsgerecht unterteilten kleineren Bauabschnitten möglich ist.

Mit diesem Hintergrund hat sich der Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal bzw. die Gemeinde Spechbach zur Herausnahme der nachfolgend abgebildeten Baufläche aus dem Flächennutzungsplan entschieden :



Art der zukünftig zulässigen Nutzung
Die Ausweisung stellt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Rückführung einer bisher geplanten „Wohnbaufläche“ zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Damit wird die Fläche in absehbarer Zeit baulich nicht für eine Erweiterung der besiedelten Fläche in Anspruch genommen.
Belange des Landschafts- und Naturschutzes
Die geplante Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan kompensiert die unter der Ziffer 8.1. dargestellte, geplante Neuausweisung.

8.3. Arrondierung der Siedlungsfläche von Spechbach entlang bestehender Erschließungsstraßen	**Größe : ca. 0,53 ha**

Kurzbeschreibung

Mit der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Bebauung entlang der folgenden Straßenzüge geringfügig arrondiert werden :

- entlang des „Steinigweg“
- zwischen „Wingertsteige“ und „Reichartshäuser Berg“ im Osten des Siedlungsbereiches

Hinweis:

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal hat in ihrer Sitzung am 01.06.2022 im Zuge der Abwägung über die während der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen den Beschluss gefasst, die geplante Baufläche „Hirtenstraße“ aus der Darstellung des Entwurfes der 11. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen.
Hintergrund dieses Beschlusses waren die seitens der Fachbehörden geäußerten Bedenken, insbesondere hinsichtlich bestehender Konflikte mit den Schutzgütern „Pflanzen“, „Tiere“, „biologische Vielfalt“ sowie „Landschaftsbild“, welche auch in den Steckbriefen des Umweltberichtes entsprechend dargelegt wurden.

Die ausgewiesenen Flächen „Steinigweg“ und „Wengertsteige“ grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an bzw. gewährleisten eine beidseitige Bebauung bestehender Straßenzüge.
Sie tragen aufgrund der Tatsache, dass für die Erschließung dieser kleine Arrondierungen keine zusätzlichen Flächen für die Erschließung erforderlich werden, zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die geplante kleinteilige Ergänzung der Siedlungsfläche befindet sich maßstabsbedingt im Interpretationsspielraum der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.

Die Bewertung hinsichtlich der Belange des Landschafs- und Naturschutzes sind dem Umweltbericht und landschaftsplanerischen Beitrag zu entnehmen. Für alle Flächen gilt die Forderung, zur visuellen Abschirmung Ein- und Durchgrünungs-Maßnahmen durchzuführen und in diesen Bereichen für eine abschließende Eingrünung der dann zukünftigen Ortsränder Sorge zu tragen.

Die geplante Arrondierung des Siedlungsbereiches im Bereich des „Steinigweg“ liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Nr. 226.101 „Seewiesen Spechbach“. Die Inhalte der Wasserschutzverordnung sind bei der weiteren Umsetzung dieses Planungsansatzes zu berücksichtigen.
Es bestehen keine Anzeichen dafür, dass im Zuge von Erschließungs-Maßnahmen Grundwasser angeschnitten bzw. keine ausreichenden Deckschichten über dem Grundwasser vorhanden sind und die Grundwasserneubildungsrate wesentlich vermindert wird.
Die Inhalte der Wasserschutz-Rechtsverordnung sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.