

# **Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal, 11. Teilfortschreibung**

**Ausweisung von Wohnbauflächen/von gemischten Bauflächen  
in der Gemeinde Spechbach**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB**

Aufgestellt : Sinsheim, 28.02.2023 – 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



## **I. Anlass und Zeitpunkt der vorgenommenen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal hat bereits im Jahr 2017 aufgrund der großen Nachfrage und aufgrund der im Flächennutzungsplan für die Gemeinden Mauer und Spechbach nicht mehr vorhandenen Wohnbauflächen-Potenziale den Aufstellungsbeschluss für eine 9. Teilfortschreibung gefasst.

Im Zuge dieses Verfahrens mussten letztendlich die erarbeiteten Planungsansätze für die Gemeinde Spechbach zurückgestellt werden, da es allen Beteiligten für eine zielgerechte Planung ratsam erschien, die Flächennutzungsplan-Fortschreibung auf der Grundlage eines ganzheitlichen örtlichen Entwicklungskonzeptes zu formulieren.

Nach Vorlage dieser städtebaulichen Gesamtbetrachtung einer angemessenen Siedlungsentwicklung der nächsten Jahrzehnte, wurde das Ergebnis in eine separate Teilfortschreibung eingebracht. Hierfür hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal im November 2018 den Aufstellungsbeschluss für eine weitere, d. h. für die zwischenzeitlich 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der Übernahme der ersten Entwicklungsstufe der aufgezeigten möglichen Ergänzung der „Wohnbauflächen“ bzw. der „gemischte Bauflächen“ in den Flächennutzungsplan geht der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal auf die aus dem Eigenbedarf heraus resultierende große Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Spechbach ein. Aufgrund des ermittelten Bedarfes von ca. 3,3 ha, wird in den Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes ein Potenzial von ca. 3,65 ha neu zu erschließender Wohnbauflächen bzw. gemischter Bauflächen aufgenommen. Im Gegenzug wird eine in der bisherigen Planfassung enthaltene, ca. 2,1 ha große geplante Wohnbaufläche wieder zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“ zurückentwickelt. Dieser Flächentausch wurde erforderlich, da diese Fläche aus der Sicht der Gemeinde Spechbach in unabsehbarer Zeit, aufgrund der nicht vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, den vorhandenen Bauinteressenten nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

Für die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes war, zur Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte und für die Erörterung der Planungsinhalte mit den Fachbehörden und der Öffentlichkeit, ein Zeitraum von ca. 4 Jahren erforderlich.

## **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal hat im Zuge der Aufstellung der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durch das Büro Bioplan, Heidelberg, einen landschaftsplanerischen Beitrag in Form eines Umweltberichtes ausarbeiten lassen. Dieser beschreibt und bewertet schutzgutbezogen die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und zeigt die aus den Planungsinhalten abzuleitenden Konflikte auf.



Im Hinblick auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes kann die Grundaussage getroffen werden, dass von den dargestellten neu aufgenommenen Planungsflächen im Flächennutzungsplan keine gesetzlich geschützten Biotop- oder rechtskräftig ausgewiesene „Naturschutz“- und „Landschaftsschutz“- bzw. „FFH“-Gebiete betroffen sind.

Dennoch trifft das Gutachten die Feststellung, dass die für die geplante Siedlungsentwicklung im Süd-Westen von Spechbach vorgesehenen Flächen als teilweise „ökologisch hochwertig“ einzustufen sind und diese für eine Realisierung der dargestellten Bauflächen insgesamt als „wenig geeignet“ angesehen werden. Begründet wird diese Einschätzung mit der befürchteten „Überformung des Siedlungsrandes“ und dem Umstand, dass die überplanten Flächen teilweise als „struktureich und ökologisch hochwertig“ gelten.

Der Gemeinderat von Spechbach bzw. der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal haben diese Einschätzung in den Abwägungsprozess einbezogen und haben sich letztendlich aus der Gesamtbetrachtung heraus unverändert für die Aufnahme dieser neuen Siedlungsflächen in den Flächennutzungsplan ausgesprochen. Ausschlaggebend hierfür waren die planungsrechtlichen Vorbelastungen (Teile der dargestellten Flächen waren bisher schon als „gemischte Baufläche“ Inhalt des Flächennutzungsplanes), die mit der Ausweisung zu erzielende Kompaktheit der Siedlungsflächen und die sich aus einer Aufsiedlung heraus ergebenden kurzen Wege zu den Hauptinfrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Des Weiteren war darauf hinzuweisen, dass im Zuge der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Flächentausch mit einer bisher am südlichen Rand des Gemeindegebietes ausgewiesenen geplanten „Wohnbaufläche“ vorgenommen wird. Diese wird wieder zurückgeführt zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und kompensiert den überwiegenden Teil der mit der Neuausweisung in Verbindung zu bringenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter.

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

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

Im Zuge der in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes stattgefundenen **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gingen beim Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal keine Stellungnahmen ein.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises führte in seiner ersten Stellungnahme zum Planwerk aus, dass die im Süd-Westen von Spechbach in das Planwerk aufgenommenen Flächen an einen in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“ angrenzen und weist auf die besondere Bedeutung dieser Freiräume für die Naherholungsfunktion und die Bedeutung für das Landschaftsbild hin.



Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal hat sich letztendlich aus der Abwägung heraus dafür ausgesprochen, an den Inhalten des Flächennutzungsplan-Entwurfes grundsätzlich festzuhalten. Eine auf die Inhalte der Stellungnahme eingehende Forderung wurde als eine verbindlich einzuhaltende Vorgabe für die nachfolgende Planungsebene formuliert. Für die Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf sprachen der prognostizierte Siedlungsbedarf und das städtebauliche Gesamtkonzept. Diesem waren die klimaökologische Bedeutung der Fläche und die Belange der Naherholung entgegenzusetzen. Geteilt wurde die Auffassung der Fachbehörden, dass im Hinblick auf das Landschaftsbild ausreichend dimensionierte, ortsgerechte Eingrünungs-Maßnahmen vorzunehmen sind.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet reich strukturiert ist und aus Grün- und Ackerland sowie Streuobst- und Hautgärten besteht. Aufgrund seiner Struktur wird auch von dieser Seite aus der überplante Bereich als „ökologisch hochwertig“ eingestuft.

Die Verbandsversammlung hat diese Bedenken gewürdigt, weist jedoch darauf hin, dass im Gegenzug zur Darstellung dieser neuen Bauflächen am westlichen Siedlungsrand eine annähernd gleich große Planungsfläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Dieses stellt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Teilkompensation des planerischen Eingriffes dar.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises äußerte aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Planentwurf. Sie wies darauf hin, dass die Durchfahrt des landwirtschaftlichen Verkehrs nach wie vor zu gewährleisten ist und die vorhandenen Stallungen einer Dammtierhaltung gegebenenfalls der Planung widersprechen könnten.

Der Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal hat im Zuge des Abwägungsprozesses die zustimmende Stellungnahme der Landwirtschaftsbehörde grundsätzlich begrüßt und versichert, dass die angesprochenen Themenfelder bei der Detailausgestaltung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden werden.

Ein gesonderter Bestandteil der Begründung der Entwurfs-Unterlagen ist der im Zuge des Verfahrens erstellte Umweltbericht und landschaftsplanerische Fachbeitrag. Die Ausarbeitung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises als „fachgerecht erstellt und plausibel und nachvollziehbar“ bezeichnet. Aus dieser Stellungnahme wurde aber auch deutlich, dass die Fachbehörde die teilweise kritische Einschätzung der Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, teilt. Die Verbandsversammlung hat sich am Ende des Aufstellungsverfahrens nochmals eingehend mit der kritischen Bewertung auseinandergesetzt und, neben der oben erwähnten Kompensation der Eingriffe, hervorgehoben, dass für die vorgesehenen Arrondierungen an bestehenden Straßenzügen der damit verbundene sparsame Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ und die Nutzung bereits vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sprachen.



Anders bewertet wurden durch die Verbandsversammlung die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der im Planentwurf enthaltenen Siedlungserweiterung an der „Hirtenstraße“. Hier wurde der Beschluss gefasst, diese Darstellung aufgrund der zwischenzeitlich auf den Flächen entstandenen Biotopstruktur aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen. Damit ging die Verbandsversammlung auch auf eine im Zuge der Offenlage des Planwerkes aus der Öffentlichkeit heraus eingegangene Stellungnahme ein. Diese vorgenommene Änderung des Entwurfes der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes führte im Sinne des § 4 a BauGB in den Monaten Juli und August 2022 zu einer nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Im Zuge der nochmaligen öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes sprach sich ein Einwender gegen die Aufnahme geplanter Bauflächen im Westen der Gemeinde Spechbach aus. Er wies darauf hin, dass sich hier auch Streuobstflächen befinden und befürchtete negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Erholung und Wohnumfeld“. Es wurde ausgeführt, dass der „Häfnersbuckel“ sowie die „Kirchstraße“ für die Erschließung der geplanten Bauflächen ungeeignet seien.

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme die Feststellung getroffen, dass, entsprechend dem vorliegenden Entwicklungskonzept und unter Würdigung aller relevanten Belange, in der Gemeinde Spechbach keine geeigneteren, den Siedlungsbereich arrondierenden Flächen verfügbar sind.

In Anlehnung an die Aussagen des Umweltberichtes wird verdeutlicht, dass bei der weiterführenden Planung gegebenenfalls einzelne Bereiche der angesprochenen Fläche von einer Bebauung freizuhalten sind und insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“ mit einem hohen Ausgleichsbedarf zu rechnen ist.

**Zusammenfassend ist nach Abschluss des Verfahrens die Feststellung zu treffen, dass im Zuge der umfangreichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit alle für die Planung relevanten Themenfelder ausführlich erörtert und aus der Abwägung heraus ein ausgewogenes Planungsergebnis erzielt werden konnte.**

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

Wesentliche Grundlagen waren bei der Aufstellung des Entwurfes der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Elsenzthal die Raumnutzungskarte des Regionalplanes sowie die im Jahr 2018 von der Gemeinde Spechbach erarbeitete Siedlungsstudie.

Berücksichtigt wurden städtebauliche Belange, wie beispielsweise die Zentralität möglicher Neubaugebiete im Siedlungsgefüge und Fragen der damit verbundenen Ergänzung des Straßennetzes.

Weitere Kriterien waren Fragen der Topografie und eine damit verbundene harmonische Einbindung zukünftiger Siedlungsflächen in das Landschaftsbild.



Die Erhaltung geschützter Biotope und der hierdurch geprägte Landschaftsraum waren bei den Überlegungen zur Ausweisung neuer Bauflächen ein wesentliches Entwurfs-Kriterium. Dieses führte dazu, dass insbesondere die Flächen nördlich des besiedelten Raumes von Spechbach, in welchem eine Vielzahl von Offenland-Biotopen kartiert ist, für eine Ausweisung neuer Bauflächen ausgeschlossen wurden.

Die Ausweisung neuer Baugebiete am südlichen Rand der Gemeinde Spechbach wurde in der Siedlungsstudie, trotz der in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes enthaltender „Weißflächen“, ausgeschlossen, um hier keine „bandartige“ Siedlungsstruktur entstehen zu lassen.

Vorhandene Offenland-Biotope und hieran angrenzende schützenswerte Vegetationsstrukturen, aber auch Fragen der Topografie und der Erschließung, sprachen im Osten von Spechbach gegen eine Inanspruchnahme der bisher nicht überplanten Flächen zwischen der „Schindersklinge“ und einer Verlängerung der „Wingertsteige“.

**Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die in der 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgezeigte Siedlungsentwicklung sowohl die städtebaulichen Belange als auch die Belange des Landschafts- und Naturschutzes berücksichtigt und in der Gemeinde Spechbach keine vergleichbar geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen..**

Aufgestellt : Sinsheim, 28.02.2023 – 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

Marco Siesing, Verbandsvorsitzender

Architekt