

**Flächennutzungsplan  
des  
Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd,  
2. Änderung der 2. Fortschreibung**

**Begründung**

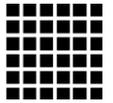
**Planungsstand :  
Entwurf  
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

---

**Aufgestellt : Sinsheim, 02.04.2020/18.11.2020**

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



## Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 17.06.2020 den Aufstellungs-Beschluss für die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungs-Beschluss wurde am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

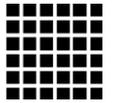
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Form einer Auslegung in der Zeit vom 06.07.2020 bis 05.08.2020 am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd.
3. Nach Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und er vorgezogenen Bürgeranhörung hat die Verbandsversammlung am 18.11.2020 den Entwurf der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Der Entwurf der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2020 in der Zeit vom 07.12.2020 bis 15.01.201 öffentlich aus.

Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am \_\_\_\_\_ beraten und den Entwurf der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

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

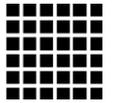
Frank Volk, Verbandsvorsitzender \_\_\_\_\_



6. Die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd wurde gemäß § 6 Abs.1 BauGB am \_\_\_\_\_ durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt.
  
7. Der Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Frank Volk, Verbandsvorsitzender \_\_\_\_\_



## 1. **Derzeitiger Planungsstand des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd**

Die Gemeinden Bammental, Gaiberg, Neckargemünd und Wiesenbach bilden den Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd.

Die genannten Gemeinden liegen inmitten des Rhein-Neckar-Kreises und sind Wohn- und Lebensmittelpunkt von derzeit 25.413 Einwohnern (Stand : 03/2019).

Sie weisen eine Gesamtfläche von 5.360 ha auf. Hiervon werden 956 ha als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Gemäß den Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sind ca. 45,8 % der Flächen bewaldet, ca. 33 % werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (1.781 ha).

Ein gemeinsames Aufgabengebiet der Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd liegt in der Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

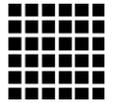
Die Ursprungsfassung wurde erstmals im Jahr 1998 fortgeschrieben.

**Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** beinhaltet schwerpunktmäßig, auch unter Berücksichtigung der Innenentwicklung, die Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblicher Bauflächen sowie Flächen für den Einzelhandel und die Nahversorgung.

Nach der Beschlussfassung und Genehmigung durch den Rhein-Neckar-Kreis wurde dieses Planwerk mit der Veröffentlichung am 15.07.2011 in Kraft gesetzt.

**Die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** beinhaltet eine Ausweisung in der Kernstadt von Neckargemünd sowie Änderungen in den Darstellungen von Bauflächen auf der Gemarkung Gaiberg. Die Fortschreibung wurde am 03.05.2016 genehmigt und ist am 24.06.2016 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 28.02.2020 erfolgten **Berichtigungen** von Darstellungen von Baugebieten, welche sich in der Stadt Neckargemünd sowie in der Gemeinde Bammental aufgrund der Durchführung von Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB ergeben haben.



## **2. Anlass und Umfang der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Mit der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt der Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Ortsteil Dilsberg der Stadt Neckargemünd zu schaffen.

Die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses an einem funktional geeigneteren Standort wird, aufgrund der beengten Verhältnisse und einer den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werdenden Lage des derzeitigen Feuerwehrhauses in unmittelbarer Nachbarschaft der historischen „Burganlage Dilsberg“, als zwingend erforderlich angesehen.

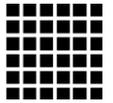
## **3. Redaktionelle Anmerkung zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Die Darstellung der Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt auf einer aktuellen Katasterunterlage. Die vorgenommene Neuausweisung wird für das Verfahren zum besseren Verständnis farbig herausgearbeitet.

Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Ausgabe eines farbig angelegten Gesamtplanes, welcher dann sämtliche geänderten bzw. berichtigten Darstellungen beinhaltet.

## **4. Rechtsgrundlagen**

Grundlagen für die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).



## 5. Inhaltliche Erläuterungen zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

### 5.1. Gewählter Standort für die Errichtung eines Feuerwehrhauses im Ortsteil Dilsberg der Stadt Neckargemünd

Der Ausweisung einer „**Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr/Rettungswesen**“ gingen im Zuge der Planaufstellung zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes intensive Standortanalysen voraus.

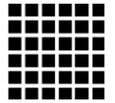
Neben einer Verfügbarkeit der Fläche, waren die Fragen einer schnellen Erreichbarkeit im Falle einer Alarmierung und damit eines funktionalen Einfügens der geplanten Nutzung in das städtebauliche Gefüge, aber auch Fragen der topographischen Eignung der Fläche und die Belange des Landschafts- und Naturschutzes wichtige Entscheidungsfaktoren.

Der gewählte Standort für die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ liegt am südlichen Ortsrand von Dilsberg. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich derzeit eine „landwirtschaftliche Nutzung“ vor.

Der nachfolgend abgebildete Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan „2025“, 2. Fortschreibung, verdeutlicht die Lage des gewählten Standortes in der Siedlungsstruktur von Dilsberg.



**Auszug aus dem „Flächennutzungsplan 2025, 2. Fortschreibung“  
des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd**



In die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Bezeichnung „Feuerwehr/Rettungswesen“. Festzustellen ist, dass die räumliche Ausstattung sowie der bauliche Zustand des derzeitigen Standortes der Feuerwehr in der historischen „Burganlage Dilsberg“ in keinsten Weise mehr den heutigen, an ein Feuerwehrhaus zu stellenden Anforderungen entspricht und damit, auch aufgrund der sehr beengten Verhältnisse im gewachsenen Ortskern, ein anderer Standort für die Wehr im Flächennutzungsplan gesichert werden muss. Dieser muss über eine ausreichende Größe verfügen und gewährleisten, dass im Alarmfall die durch das Innenministerium Baden-Württemberg vorgegebenen Eintreffzeiten eingehalten werden können.

Darüber hinaus sind bei der Standortwahl die Grenze des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes, welche den Ortsteil Dilsberg sehr eng umgrenzt, sowie die in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellten raumplanerischen Restriktionen zu beachten. Eine umfassende Prüfung, die auch die Fragen einer Verfügbarkeit der erforderlichen Fläche beinhaltete, kam letztendlich zu dem Ergebnis, eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Gewann „Bildäcker“ in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Die Zweckbestimmung lautet „Anlage für die Feuerwehr/das Rettungswesen“. Zulässig sind damit auch alle, mit einer solchen lokalen Einrichtung verbundenen Nebennutzungen.

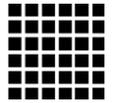
Die Prüfung möglicher alternativer Standorte im Ortsteil Dilsberg, welche seitens der Verwaltung über einen Zeitraum von vielen Jahren durchgeführt wurde, kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es für eine solche Einrichtung im Ortsteil Dilsberg keinen geeigneteren Standort gibt. Neben den Fragen der erforderlichen Größe, der Zentralität und Verfügbarkeit, waren in diesem Zusammenhang u. a. auch die mit der Ausweisung verbundenen Belange des Landschaft- und Naturschutzes intensiv in die Abwägung einzubeziehen. Eine entsprechende Alternativ-Prüfung ist somit auch ein wesentlicher Bestandteil des Umweltberichtes dieser Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

Die in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommene Fläche grenzt südlich an eine „geplante Wohnbaufläche“ an. Die östliche sowie die südliche Grenze der Darstellung bilden das rechtskräftig ausgewiesene, den Ortsteil weitestgehend vollständig umschließende Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“.

Über eine geplante direkte Wegverbindung zur K 4200 („Langenzeller Straße“) soll die schnelle Erreichbarkeit aller denkbaren Einsatzorte im Ortsteil gewährleistet werden.

Eine Darstellung der neuen Wegtrasse ist ebenfalls ein Inhalt der Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Planung an dem gewählten Standort, um im Einsatzfall schnell und ohne eine Gefährdung der den „Alter Hofweg“ nutzenden Fußgänger und Fahrradfahrer, zum Einsatzort zu gelangen.



Die Detailausbildung der Straßentrasse sowie die geplante Einmündung in die Kreisstraße, aber auch Fragen der vorgesehenen Signalisierung im Einsatzfall und die Ausschilderungen werden im Zuge des weiteren Planungs-Prozesses mit den Fachbehörden des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht.

Demgegenüber soll der „Alter Hofweg“, welcher auch den Schülern und Bewohnern als Fuß- und Radweg dient, durch einrückende Einsatzkräfte bzw. für diesen Personenkreis als Wegtrasse für Übungs- und Schulungstermine genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen Fahrbewegungen, wird unter Berücksichtigung aller Belange, die damit vorgesehene Mitbenutzung dieses Weges, unter Berücksichtigung der hier vorhandenen guten Übersichtlichkeit als „vertretbar“ angesehen.

## **5.2. Mögliche Immissionskonflikte**

Unter Zugrundelegung der in der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit dargestellten Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, dass ein auf dem gewählten Standort errichtetes Feuerwehrhaus, einschließlich seiner Freiflächen, zu den bestehenden Wohnhäusern einen Mindestabstand von ca. 100 m einhält. Die gewählte Lage des Standortes im Hinblick auf das Straßen- und Wegenetz gewährleistet, dass die Übungs- und Wartungsflächen sowie die Garagentore der Wohnbebauung abgewandt positioniert werden.

Die gewählte „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ grenzt auch unmittelbar an eine noch nicht realisierte, im Flächennutzungsplan dargestellte „Wohnbaufläche“ an. In einer vertiefenden Planung für dieses Wohngebiet ist zu prüfen, welche schalltechnischen Auswirkungen der geplante Neubau eines Feuerwehrhauses auf die hier zukünftig beabsichtigte Nutzung haben wird. Dabei sind sowohl die Parkierungsvorgänge auf den anzulegenden PKW-Stellplätzen, als auch die im Rahmen des Feuerwehrbetriebes regelmäßig anfallenden Übungen und Wartungsarbeiten auf den Vorflächen der Garagen zu berücksichtigen.

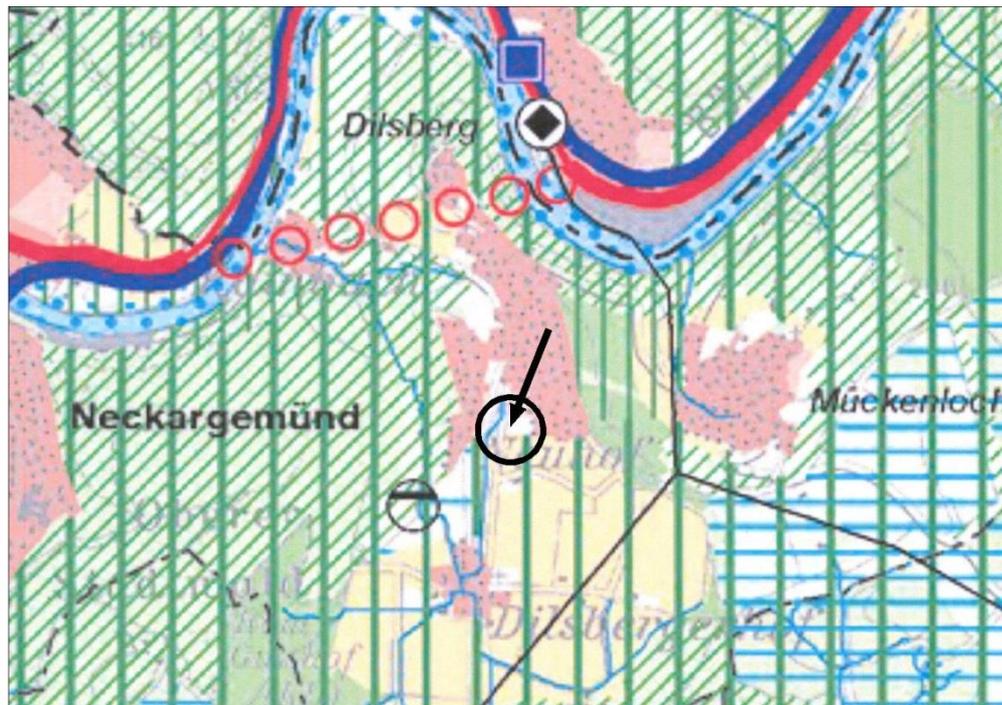
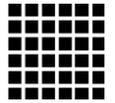
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Feuerwehreinätze und Alarmübungen als sogenannte „seltene Ereignisse“ zu werten sind. Sie können somit bei einer möglichen schalltechnischen Untersuchung außer Acht gelassen werden.

## **5.3. Raumordnerische Belange**

Im rechtskräftigen Regionalplan des „Verband Region Rhein-Neckar“ ist die als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr/Rettungswesen“ neu dargestellte Fläche mit **keinen Restriktionen** belegt. Die Fläche liegt somit außerhalb des in dem Raumnutzungsplan des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“.

Des Weiteren ist von dieser Ausweisung auch keine „Grünzäsur“ bzw. kein „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den Landschafts- und Naturschutz bzw. für die Landwirtschaft“ betroffen.

Die Belange der Raumordnung stehen der Planung somit nicht entgegen.



**Auszug aus dem Regionalplan des „Verband Region Rhein-Neckar“**

#### **5.4. Anbindung des Standortes an vorhandene Ver- und Entsorgungnetze**

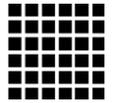
Das von der geplanten „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ abzuleitende unverschmutzte Oberflächenwasser kann über das an das Plangebiet angrenzende Grabensystem in einen Vorfluter eingeleitet bzw. auf anzulegende offene Pflanzflächen bzw. in Mulden zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Abwasserdruckleitung an den in der „Langenzeller Straße“ vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde einzuleiten.

#### **5.5. Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass der gewählte Standort für die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ im Gewann „Bildäcker“ stimmig und als „städtebaulich vertretbar“ anzusehen ist. Alternative Flächen stehen für eine solche Nutzung im Ortsteil nicht zur Verfügung. Negative bzw. beeinträchtigende Auswirkungen sind aufgrund dieser 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes weder für die unmittelbar angrenzenden Flächen, noch für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Dilsberg der Stadt Neckargemünd zu erwarten.

Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar.



## **6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes / Umweltbericht**

Die in der 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ an. Demgegenüber tangiert der geplante Verbindungsweg zur „Langenzeller Straße“, als eine das aktuelle Straßennetz zukünftig ergänzende öffentliche Verkehrsfläche, dieses ausgewiesene Schutzgebiet.

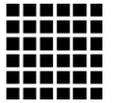
Hinsichtlich dieser Konfliktlage ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück „Bildäcker“ das einzige, nicht im Landschaftsschutzgebiet liegende Grundstück dargestellt, welches für die Errichtung eines Feuerwehrhauses die erforderliche Größe aufweist. Für dieses systemrelevante Vorhaben ist aufgrund der vorgegebenen Eintreffzeiten an allen denkbaren Einsatzorten im Ortsteil Dilsberg für die Einsatzfahrzeuge eine direkte Anbindungsstraße an die K 4200 herzustellen. Die neue Straße ist aufgrund der Topographie und der zu berücksichtigenden Anschlusspunkte auf einer Dammlage zu führen. Durch eine Beschränkung der Fahrbahnbreite auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß sowie durch weitere ergänzende Maßnahmen werden die Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie auf den Biotopverbund minimiert. Dieses kann unter anderem durch das Anlegen einer artenreichen Blühwiese im Böschungsbereich sowie die Ausgestaltung erforderlicher Schutzmauern mit Natursteinen erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellte Fläche überschneidet sich mit den Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Die erforderliche Verrohrung des „Langwiesengraben“ im Bereich der vorgesehenen Anbindungsstraße wird hinsichtlich der Rohrprofile so gewählt, dass eine ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

Nähere Details sowie die im Zuge des Abwägungs-Prozesses geprüften Alternativ-Standorte sind dem Umweltbericht, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

Weitere naturschutzfachliche Schutzgebietsausweisungen werden durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht tangiert. Auch befinden sich auf der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Fläche keine, nach § 32 BNatSchG geschützte Biotope.

Die Stadt Neckargemünd wird, parallel zu dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Neckargemünd-Dilsberg“ aufstellen. Der im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens aufzustellende Umweltbericht baut auf den Grundaussagen der vorbereitenden Bauleitplanung auf und beinhaltet eine detaillierte Bestandsaufnahme und Darstellung der zu erwartenden Eingriffe in alle Schutzgüter, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine Darstellung der erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen.



## 7. Flächenbilanz

Die in die 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommene „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ auf der Gemarkung Dilsberg weist eine Größe von 0,56 ha auf.

Die Größe der ergänzend dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 0,16 ha.

Im gleichen Umfang wird die derzeit im Planwerk dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ reduziert.