

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

**Begründung**

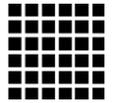
**Planungsstand :  
Vorentwurf  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

---

**Aufgestellt : Sinsheim, 02.04.2020**

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



## 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.

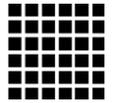
Die Ursprungsfassung wurde erstmals im Jahr 1998 fortgeschrieben.

**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.

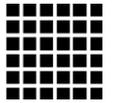
## **3. Redaktionelle Anmerkung zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

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), 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 8 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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**“ gingen im Zuge der Planaufstellung zur 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes intensive Standortanalysen voraus.

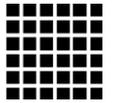
Neben einer Verfügbarkeit der Fläche, waren die Fragen einer schnellen Erreichbarkeit im Falle einer Alarmierung und damit eines funktionalen Einfügens der geplanten Nutzung in das städtebauliche Gefüge, aber auch Fragen der topographischen Eignung der Fläche und die Belange des Landschafts- und Naturschutzes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



Die Fläche grenzt südlich an eine „geplante Wohnbaufläche“ an. Die östliche sowie die südliche Grenze bilden das rechtskräftig ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“.

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

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

## **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.

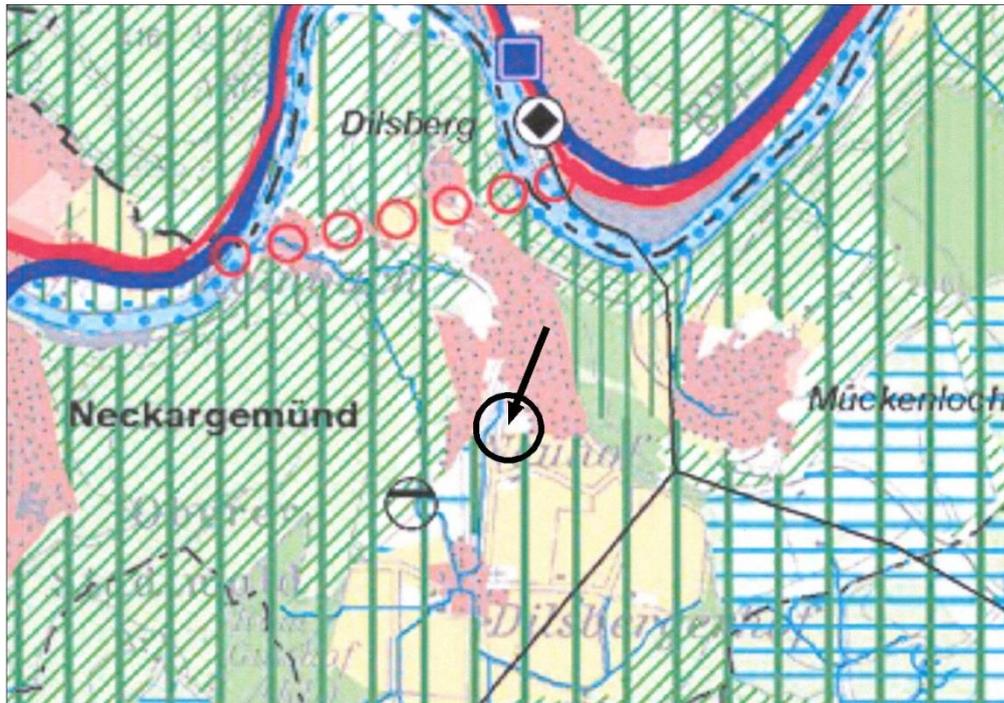
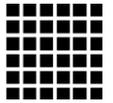
Die gewählte „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ grenzt jedoch auch unmittelbar an eine „geplante Wohnbaufläche“ an. Im Falle einer Realisierung dieser Wohnbaufläche ist zu prüfen, welche schalltechnischen Auswirkungen der geplante Neubau eines Feuerwehrhauses auf die hier zukünftig beabsichtigte Wohnnutzung haben wird. Dabei sind sowohl die Bewegungen auf den anzulegenden PKW-Stellplätzen, als auch die im Rahmen des Feuerwehrbetriebes regelmäßig anfallenden Tätigkeiten auf den Vorflächen der Garagen zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Feuerwehreinsätze 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“ neu dargestellte Fläche mit **keinen Restriktionen** belegt. Die Fläche liegt somit außerhalb des in dem Raumnutzungsplan des Regionalplanes dargestellten „Regionaler Grünzug“.

Des Weiteren ist hier auch keine „Grünzäsur“ bzw. kein „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für den Landschafts- und Naturschutz bzw. für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



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

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

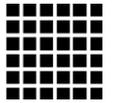
Das von der geplanten „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ abzuleitende unverschmutzte Oberflächenwasser kann über das an das Plangebiet angrenzende Grabensystem in einen Vorfluter eingeleitet bzw. auf anzulegende offene Pflanzflächen bzw. in Mulden zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

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 „Bildsacker“ 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“ grenzt, getrennt durch vorhandene Straßen und Wege, im Westen und im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal I – Kleiner Odenwald“ an. Demgegenüber tangiert der geplante Verbindungsweg zur „Langenzeller Straße“, als eine das aktuelle Straßennetz ergänzende öffentliche Verkehrsfläche, dieses ausgewiesene Schutzgebiet.

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 Biotop.

Die Stadt Neckargemünd wird, parallel zu dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Neckargemünd-Dilsberg“ aufstellen. Die Ergebnisse des in diesem Zusammenhang zu erarbeitenden Umweltberichtes werden im weiteren Planungsprozess auch ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

## **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.