



# Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

## Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6a Abs. 1 BauGB)

### Planungsziel

Nachdem 2010 der Abzug der US-Streitkräfte bekannt gegeben wurde, wurden in Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen umfangreiche militärische Konversionsflächen frei. Diese machten eine Überprüfung und Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes für den gesamten Planungsraum notwendig. In der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes wurde Einvernehmen erzielt, dass die direkt von der Konversion betroffenen Städte durch alle Mitgliedsgemeinden bei dieser Herausforderung unterstützt werden. Vor dem Hintergrund der Nachnutzung der Konversionsflächen bestand darüber hinaus Einigkeit, dass jedes Verbandsmitglied ausreichend Raum für eine ausgewogene eigene Siedlungsentwicklung erhalten soll.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Besondere Bedeutung hat er für die Entwicklung von neuen Baugebieten, da die gemeindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB). Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird der bauliche Entwicklungsrahmen für alle Verbandsmitglieder rechtlich verbindlich bestimmt.

Die im Plan dargestellten Bauflächen stellen einen mittel- bis langfristigen möglichen Entwicklungsrahmen für die Mitgliedsgemeinden dar.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wurden in einem ersten Schritt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden mit Blick auf die räumlichen Gegebenheiten geprüft. Diese begrenzen in vielen Mitgliedsgemeinden die Siedlungsentwicklung sehr deutlich. Insbesondere entlang der Bergstraße und dem Rhein liegen Außenbereichsflächen, die eine hohe Qualität hinsichtlich Naturschutz und Landschaftsbild aufweisen. Diese kommen deshalb für eine bauliche Inanspruchnahme nicht in Frage. Zukünftige potentielle Spielräume im Außenbereich liegen deshalb vor allem in den waldfreien Flächen der Rheinebene. Einen weiteren zentralen Schwerpunkt stellt auch weiterhin die Entwicklung der vorhandenen Konversionsflächen und des Innenbereichs dar.



Die im Rahmen des Verfahrens geprüften Flächen umfassen solche, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind sowie weitere Außenbereichsflächen. Alle wurden mit Blick auf die Belange des Freiraum-, Natur- und Landschaftsschutzes nach einheitlichen Kriterien geprüft und abgewogen, um die zukünftige bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu lenken. Die detaillierte Prüfung und Bewertung der möglichen Entwicklungsflächen erfolgte in der „Anlage Flächensteckbriefe“.

Im Zuge des Verfahrens wurden insbesondere aus naturschutzfachlichen Gründen einige bisher als Bauflächen vorgesehene Teilräume herausgenommen.

In Dossenheim weist die geprüfte Wohnbaufläche in Hinblick auf die umweltbezogenen Planungsbelange in besonderem Maße Konflikte auf. Der Gemarkungsbereich der Gemeinde Dossenheim wurde daraufhin aus dem Verfahren entkoppelt, um das örtliche Siedlungsentwicklungskonzept vertiefend zu überprüfen und den Flächennutzungsplan bei Bedarf in einem separaten Änderungsverfahren fortzuschreiben.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 21.08.2019 bis 10.10.2019 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind vor allem durch Dossenheimer Bürger viele Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden. Weitere Anregungen kamen aus Hirschberg sowie eine aus Edingen-Neckarhausen. Aus den anderen Gemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine Änderung des Planentwurfs erfordern würden. In der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden keine Änderungen des Planentwurfs vorgenommen.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.08.2019 am Verfahren beteiligt und bis 10.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Keine der eingegangenen Stellungnahmen hat zu einer Änderung der Plandarstellung geführt. Einzelne Flächen waren mit regionalplanerischen Maßgaben überlagert, so dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich war. Dieses wurde mit Schreiben vom 09.01.2020 abgeschlossen. In der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden keine Änderungen des Planentwurfs vorgenommen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Schon bei der Aufstellung des 2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans war der Abzug der amerikanischen Streitkräfte absehbar. Damit war grundsätzlich klar, dass in Heidelberg, Mannheim



und Schwetzingen umfangreiche militärische Konversionsflächen frei werden. Bereits damals haben sich die Städte das Ziel gesetzt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen und auf die Darstellung von Entwicklungsflächen im Außenbereich weitgehend zu verzichten. Deshalb verfügen diese Städte heute nur über vergleichsweise wenig Bauflächen. Auch die meisten anderen Mitgliedsgemeinden haben sich, trotz teilweise vorhandener umfangreicherer Außenpotentiale, auf die Innenentwicklung der Siedlungsräume konzentriert.

Nach Übergabe der ehemaligen US-Standorte stehen nun ehemals mit militärischen Nutzungen belegte Siedlungsflächen für Folgenutzungen zur Verfügung, auf denen der anhaltend große Bauflächenbedarf von Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen gedeckt werden kann. Brachliegende militärische Konversionsflächen können nun einer qualitativ hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt und nachhaltig gesichert werden. Mit der Nachnutzung der Militärbrachen wird den Flächennutzungsplanziele Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von (inner-)städtischen bereits vorbelasteten Brachflächen sowie Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Mit Blick auf das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt gilt es, im gesamten Verbandsgebiet ausreichend gewerbliche und Wohnbauflächen bereitzustellen. Nach Prüfung der umweltbezogenen und städtebaulichen Planungsbelange wurden die hierfür geeigneten Flächen in die Planung einbezogen. Alle Mitgliedsgemeinden haben im vorliegenden Flächennutzungsplan Möglichkeiten zur baulichen Weiterentwicklung erhalten. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten entspricht deren Umfang in einigen Gemeinden nicht ganz dem nach den Methoden zur Flächennutzungsplanung ermittelten Bedarf.