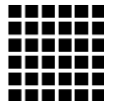


**Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg
(11. Änderung)**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

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

Aufgestellt : Sinsheim, 05.07.2019 – GI/Ru



I. Anlass der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat seinen Flächennutzungsplan im Jahr 1997 letztmalig durch eine Gesamtbetrachtung und Benennung der voraussichtlichen flächenrelevanten Bedürfnisse fortgeschrieben.

Seit dem wurden punktuell einzelne, ergänzende Darstellungen in das Planwerk aufgenommen, mit denen in den letzten Jahren in Form von Teilfortschreibungen auf aktuelle Gegebenheiten und Erfordernisse eingegangen wurde.

Bereits im Jahr 2007 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung und damit für eine weitere allgemeine und umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Hierbei ist es das erklärte Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden des Verwaltungsverbandes in einer Parallelität zu dem sich in der Aufstellung befindenden Regionalplan des Verbandes Region Rhein-Neckar zu steuern und fortzuschreiben.

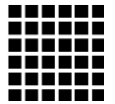
Diese Vorgehensweise war die Grundlage für einen intensiven Gedankenaustausch mit den für die Regionalplanung zuständigen Fachbehörden im Zuge der Planaufstellung.

Neben den Prognosen des bis zum Zieljahr 2030 zu erwartenden Bedarfes an Wohnbauflächen bzw. gewerblichen Bauflächen, bezog sich dieser Abstimmungsprozess schwerpunktmäßig auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

Die Gemeinden des Verwaltungsverbandes Rauenberg liegen in der „Randzone um den Verdichtungsraum“, welche stark geprägt wird durch die Entwicklung in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg sowie im Mittelzentrum Wiesloch.

Der Anstieg der Bevölkerungszahlen in den Mitgliedsgemeinden des Verbandes zwischen den Jahren 1997 und 2007 um ca. 7,7 % und die gute wirtschaftliche Entwicklung des angrenzenden Verdichtungsraumes führten aufgrund der starken Nachfrage zu der Notwendigkeit, attraktiven Wohnraum sowohl in Form einer innerörtlichen Nachverdichtung, als auch durch eine behutsame Erweiterung der Siedlungsflächen zu schaffen.

Darüber hinaus galt es durch die Ausweisung geeigneter Bauflächen, dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung, zu entsprechen und diesen, eingehend auf die ökologischen Rahmenbedingungen, städtebaulich zu steuern.



II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat parallel zur Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einen Landschaftsplan erarbeiten lassen. Dieser war während des Aufstellungsverfahrens bei der Vielzahl zu treffender Einzelentscheidungen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes die wesentliche fachliche Grundlage.

Er wurde während der ca. 11-jährigen Planungsphase stetig aktualisiert und fortgeschrieben.

Die Planungsinhalte wurden nach einem ersten Scoping-Termin im Jahr 2009 in den Jahren 2016 und 2018 im zwei Anhörungsrunden mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange intensiv erörtert.

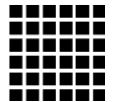
Im Zuge dieses fachlichen Gedankenaustausches wurde deutlich, dass die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche in der Gemeinde Malsch, in unmittelbarer Nähe vorhandener Gewerbegebiete und des Bahnhofes Roth – Malsch, aufgrund der von der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises und des Forstamtes zu vertretenden Belange als „nicht vertretbar“ angesehen wird.

Gleiches gilt für die ursprünglich vorgesehene Ausweisung eines Gartenhausgebietes auf der Gemarkung Rettigheim der Gemeinde Mühlhausen sowie eine kleinere Wohnbaufläche in der Stadt Rauenberg.

Diese geplanten Siedlungsflächen wurden nach einem intensiven Abwägungsprozess, in den sowohl die ökologischen, aber auch die wirtschaftlichen Belange Eingang fanden, wieder aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen.

In den Gemeinden Malsch und Mühlhausen wurden aufgrund der Belange des Landschafts- und Naturschutzes die geplanten Wohnbauflächen „Sauermichel“ und „Fraubrunnen“ im Zuge des Planungsprozesses hinsichtlich ihrer Gebietskulisse deutlich verändert bzw. hinsichtlich des Umfangs der Ausweisung reduziert.

Grundsätzlich wurde in den Fällen, in denen geplante Bauflächen, trotz kritischer Hinweise bezüglich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes in der Ausweisung verblieben sind, die für die weiterführenden Planungen (beispielsweise Bebauungsplan) zu berücksichtigenden Vorgaben in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.



III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Das Ergebnis der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange kann hinsichtlich der Planungsinhalte der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dahingehend zusammengefasst werden, dass der überwiegende Teil der am Verfahren beteiligten Fachbehörden die im Zuge des Planungsprozesses aus der Abwägung heraus vorgenommenen Ausweisungen nachvollziehen und diesen letztendlich auch zustimmen konnten.

Schwerpunkte der Diskussion waren seitens der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Naturschutzverbände die bereits erwähnte Wohnbaufläche „Sauermichel“ in der Gemeinde Malsch, die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Rot-Malsch“, die Wohnbaufläche „Fraubrunnen“, aber auch die vorgenommene Abgrenzung der geplanten gewerblichen Baufläche „Hohenstein-Schanzenäcker“ auf der Gemarkung Rauenberg.

Letztere orientiert sich an der am Rand des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitung, aber auch an den im Norden vorhandenen schützenswerten Vegetationsstrukturen, welche sich nunmehr primär außerhalb des Plangebietes befinden.

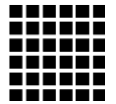
Die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes „Hohenstein-Schanzenäcker“ an die B 39 sowie der geforderte Bedarfsnachweis im Hinblick auf die geplante Größe der Fläche waren weitere Themenschwerpunkte im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung Raumordnung, wurde angemerkt, dass die Größe der ausgewiesenen Wohnbauflächen für die Stadt Rauenberg unterhalb des ermittelten Bedarfes liegt.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten wäre es laut dieser Fachbehörde die städtebaulich bessere Lösung gewesen, eingehend auf die Vorgabe des Regionalplanes, den Schwerpunkt der Wohnbauflächenweisung für den Verband in der Stadt Rauenberg zu setzen und nicht, wie es die abschließende Bilanz des Flächennutzungsplanes zeigt, in der Gemeinde Mühlhausen.

Die Vertreter des Gemeindeverwaltungsverbandes konnten dieser Auffassung uneingeschränkt zustimmen, mussten jedoch die Feststellung treffen, dass die topographischen Rahmenbedingungen, aber auch die Aussagen der Raumnutzungskarte des Regionalplanes, es der Stadt Rauenberg zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ermöglichen, die ihr zugeordnete Funktion als „Siedlungsschwerpunkt“ in vollem Umfang gerecht zu werden.

Auf die intensiven Bemühungen der Gemeinden des Verbandes, aufgrund endender Flächenressourcen im Außenbereich die innerorts noch vorhandenen Potentiale auszuschöpfen, wurde auch in diesem Zusammenhang im Planungsprozess mehrfach hingewiesen.



Im Zuge der Planaufstellung wurde der Öffentlichkeit mehrfach die Gelegenheit eingeräumt, den über Jahre hinweg weiterentwickelten Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung einzusehen und hierzu Stellung zu beziehen.

Im Zuge dieser Verfahrensschritte gingen, abgesehen von Einwendern der Fraktion des „Bündnis 90, die Grünen“ der Gemeinde Malsch, keine Stellungnahmen ein, so dass aus diesem Sachverhalt eine weitestgehende Zustimmung zu den Planungsinhalten abgeleitet werden kann.

Der nunmehr zum Beschluss erhobene Entwurf der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg“ hat im Zuge des langjährigen Verfahrens zahlreiche inhaltlich Änderungen erfahren.

Er stellt nach Auffassung der Verbandsversammlung nunmehr, unter Berücksichtigung aller ins Verfahren eingebrachten Belange, ein ausgewogenes Ergebnis dar. Diese Aussage gilt sowohl hinsichtlich des Umfangs ausgewiesener Planungsflächen, als auch für die gefundene Abgrenzung einzelner Gebiete.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die planerischen Überlegungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zeigten den Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung sehr deutliche Grenzen auf. Neben den topographischen, teilweise schwierigen Gegebenheiten, sind in diesem Zusammenhang zahlreiche Schutzgebietsausweisungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie des Rhein-Neckar-Kreises, aber auch die in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar formulierten Restriktionen, zu nennen. Dem prognostizierten Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 standen oftmals keine ausreichend großen Flächenpotentiale gegenüber, so dass Überlegungen über alternative Planvarianten nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich waren.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes lag der Schwerpunkt alternativer Planungsansätze in der Ausformulierung der jeweiligen Gebietskulisse ausgewiesener Wohnbauflächen bzw. gewerblicher Bauflächen. Die Aufgabe einzelner Planungsansätze im Zuge des Verfahrens, primär aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes, konnte überwiegend nicht durch Ausweisungen anderenorts kompensiert werden.

Zusammenfassend muss aus heutiger Sicht die Feststellung getroffen werden, dass sich nach einer Inanspruchnahme der im Zuge dieser allgemeinen Fortschreibung ausgewiesenen Bauflächen die bauliche Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten in den Gemeinden des Verwaltungsverbandes Rauenberg noch stärker auf die Reaktivierung und Nutzung innerörtlicher Flächen konzentrieren muss.



Aufgestellt : Sinsheim, 05.07.2019 – 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

Peter Seithel, Verbandsvorsitzender

Architekt