

## **Erläuterungen (öffentlich)**

### **4. Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans; Beschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim schreibt den Flächennutzungsplan für seine Mitgliedsgemeinden Brühl, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Eppelheim, Heddesheim, Heidelberg, Hirschberg, Ilvesheim, Ketsch, Ladenburg, Leimen, Mannheim, Nußloch, Oftersheim, Plankstadt, Sandhausen, Schriesheim und Schwetzingen insgesamt fort. Dabei geht es insbesondere um die zukünftigen Wohn- und gewerblichen Bauflächen. Der Gemeinderat wurde bereits vorab in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 22.02.2018 informiert. Die Öffentlichkeit wurde in der gleichen Sitzung über eine Informationsvorlage mit dem Hinweis auf die Offenlage zu dem bevorstehenden Verfahren informiert. Die Gemeinde wird als Träger öffentlichen Belange zu dem Entwurf gehört und um Stellungnahme gebeten. Die Bürger hatten die Gelegenheit, während der Offenlagefrist in der Zeit vom 05.02.2018 bis 16.03.2018 die Unterlagen einzusehen und hierzu Anregungen zu machen. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde für die Gemeinde bis Anfang Juli 2018 verlängert, damit auch der Rücklauf der Stellungnahmen bei der Beurteilung des Vorentwurfes berücksichtigt werden kann.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim umfasst den baulichen Entwicklungsrahmen für das gesamte Verbandsgebiet. Er gehört nach § 5 BauGB zu den Pflichtaufgaben der kommunalen Bauleitplanung und wird für die 18 Verbandsmitglieder in einem gemeinsamen Planwerk erstellt.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat die Verbandsmitglieder mit Schreiben vom 29.01.2018 gebeten, Stellung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beziehen.

Der Planentwurf zu Ilvesheim ist Abb. 1 zu entnehmen. Demnach ist vorgesehen, dass eine zusätzliche Baufläche von etwa 6 ha im Osten des Baugebietes Mahrgrund in den Flächennutzungsplan mit der Zeitstufe II (mittel- bis langfristiges Potenzial) aufgenommen wird.

Eine nähere Prüfung der ortsspezifischen städtebaulichen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen findet sich in Anlage 1. Eine Dokumentation der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Abs. 1 der §§ 3 und 4 BauGB ist Anlage 2 zu entnehmen. **Die Anlagen sind auf der Homepage der Gemeinde zur Einsicht hinterlegt.**

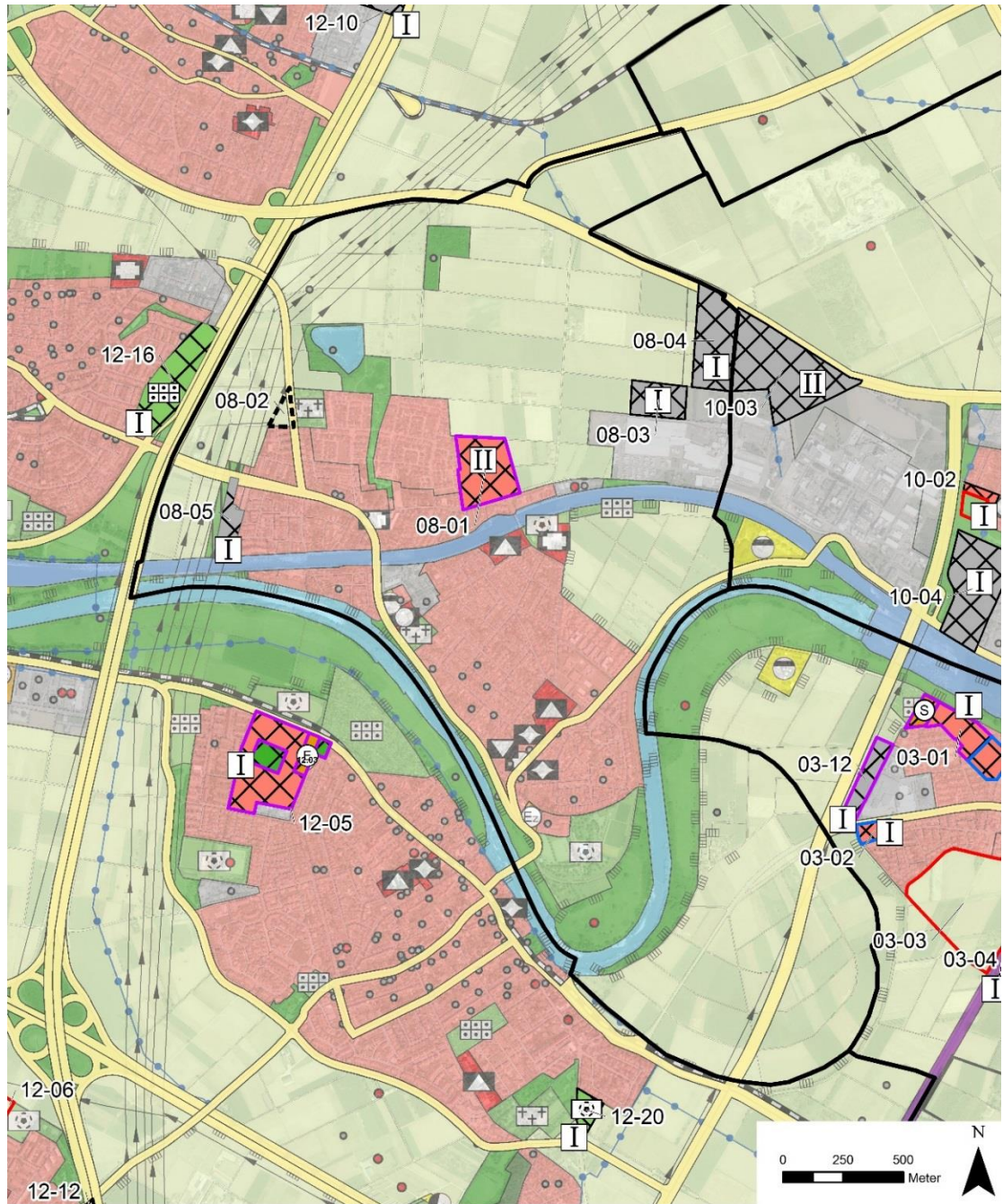
#### Anlass der Planung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan wurde 2006 beschlossen. Bei der aktuellen Fortschreibung geht es insbesondere um die Frage, in welcher Weise die Konversionsflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung genutzt werden und welche Auswirkungen dies auf das gemeinsame Siedlungsentwicklungskonzept für das gesamte Verbandsgebiet hat.

Im November 2014 starteten die ersten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan für die Entwicklung der Konversionsflächen. In diesen Verfahren wurde von mehreren Verbandsmitgliedern gefordert, dass die Konversion nicht übermäßig zu Lasten des jeweiligen örtlichen Umfangs an Bauflächen gehen darf. Darüber hinaus hat das Regierungspräsidium Karlsruhe in seiner Stellungnahme deutlich gemacht, dass die Konversionsflächen nicht losgelöst vom gesamten Flächennutzungsplan behandelt werden können und der Bauflächenbedarf für das gesamte Verbandsgebiet nachzuweisen ist.

Der Flächennutzungsplan ist daher für das gesamte Verbandsgebiet zu überprüfen und fortzuschreiben.

Abb.1: Vorentwurf Flächennutzungsplan Ilvesheim



**Zukünftige Entwicklungsfläche FNP**

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitanlage, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

**Änderungen gegenüber bisherigem FNP**

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

**Zeitstufen**

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans (<http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnpneu.html>) wurde auf Basis vielfältiger planerischer Rahmenbedingungen in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen aller Verbandsmitglieder erstellt. Dies mündete in einen Vorentwurf, der für das gesamte Verbandsgebiet die möglichen Siedlungsflächen beinhaltet und der am 10.11.2015 einstimmig durch die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes als Grundlage für die weiteren Beteiligungsschritte beschlossen wurde. Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar haben dem geführten Bauflächenbedarfsnachweis zugestimmt.

Der vorliegende Vorentwurf setzt somit vielfältige Maßgaben um. Neben dem genannten interkommunalen Einvernehmen berücksichtigt er die relevanten fachplanerischen und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und ist insbesondere im Hinblick auf den Umfang an Bauflächen genehmigungsfähig. Damit stellt er eine gut belastbare Grundlage für die Beratung in den kommunalen Gremien dar.

### Stand der Planung

Die Bevölkerung und die Nachfrage nach Wohnungen wachsen derzeit kontinuierlich. Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes erhalten daher das Angebot, auch zukünftig Baugebiete zu entwickeln. **Ob und wann eine Gemeinde ein neues Baugebiet entwickelt, wird aber vor Ort entschieden.**

Der Vorentwurf beinhaltet für alle Verbandsmitglieder einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die nächsten Jahre. Aufgrund der eher größer gewordenen Prognoseunsicherheiten ist jedoch vorgesehen, die tatsächliche Siedlungsentwicklung zukünftig qualitativ und quantitativ verstärkt zu beobachten, um frühzeitig mögliche Erfordernisse im Hinblick auf den Flächennutzungsplan erkennen zu können. Gerade aufgrund der aktuellen Engpässe auf dem Woh-

nungsmarkt ist vorgesehen, dass nicht erst nach dem ansonsten in der Flächennutzungsplanung üblichen Planungshorizont von 15 Jahren eine Überprüfung stattfindet, sondern dass dies fortlaufend geschieht.

Wie oben bereits erwähnt, hat der Nachbarschaftsverband die Verbandsmitglieder mit Schreiben vom 29.01.2018 gebeten, Stellung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beziehen. In diesem Schreiben hat der Nachbarschaftsverband bereits angekündigt, dass die Verbandsmitglieder vor ihrer eigenen Stellungnahme eine Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der sonstigen Behörden sowie der Öffentlichkeit erhalten werden. Zu den wesentlichen Zielen der Planung gehört es, die zukünftige bauliche Entwicklung auf die möglichst geeigneten Flächen zu lenken. Hierzu wurden die möglichen Bauflächen auf ihre städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien detailliert geprüft. Dieser Beschlussvorlage sind die direkt die Gemeinde betreffenden Unterlagen zum Flächennutzungsplan beigelegt. So finden sich in Anlage 1 die örtlichen Flächensteckbriefe sowie in Anlage 2 eine ortsspezifische Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. **Die gesamte Auswertung der Beteiligung inklusive aller Stellungnahmen der Bürger im Originalwortlaut kann im Netz unter <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnpneu.html> eingesehen werden.** Dort stehen auch alle sonstigen Planunterlagen, bestehend aus dem Vorentwurf, der Begründung, dem Umweltbericht, den Flächensteckbriefen und weiteren Karten für alle Verbandsmitglieder zur Verfügung.

#### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 5.2. bis 16.3.2018 stattgefunden. Die letzte Stellungnahme einer Behörde ging am 13.4.2018 ein. Eine ortsspezifische Auswertung der Beteiligungsergebnisse kann Anlage 2 entnommen werden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zu Ilvesheim 28 Stellungnahmen in Form eines Musterbriefes eingereicht. Dieser wurde von insgesamt 51 Personen unterzeichnet. Die Absender des Musterbriefes wohnen durchweg in der Nähe der neu vorgesehenen Wohnbaufläche und sprechen sich gegen die Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan aus. Darüber hinaus sind 6 weitere individuell verfasste Schreiben eingegangen. Näheres ist Anlage 2, Kapitel 4 zu entnehmen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die der vorgesehenen Beschlussfassung entgegenstehen. Im Hinblick auf den regionalplanerischen Grünzug ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Weitere relevante Stellungnahmen zu Ilvesheim liegen nicht vor. Näheres ist Anlage 2, Kap. 3 und 4 zu entnehmen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits in der ersten Vorberatung wurde darauf hingewiesen, dass derzeit kein akutes Interesse an einer Neuausweisung eines Baugebiets besteht, sondern die Erweiterungsabsichten eher mittelfristig zu sehen sind. Zunächst einmal sollte der Bevölkerungszuwachs aus dem Neubaugebiet Mahrgrund II bewältigt werden und der Effekt des schnellen Zuwachses abgeklungen sein (z.B. Kinderzahlen). Auch laufende Verfahren wie das Sanierungsgebiet würden durch ein weiteres Neubaugebiet beeinträchtigt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Insofern bringt der Fortschreibungsentwurf der Gemeinde den großen Vorteil, dass wieder Entwicklungspotential angeboten wird. **Wann, wo und wie die Gemeinde dann später diese Absichten verwirklichen möchte sollte mitunter auch von den bis dahin vorliegenden Bedürfnissen abhängig gemacht werden.** Derzeitig muss festgestellt werden, dass zwar noch Nachfrage nach Einfamilienhäusern besteht, der Markt auf dem Miet-

Wohnungsbau aber komplett leergefegt ist und günstiger Wohnraum in Ilvesheim quasi nicht mehr vorhanden ist. Dies war auch ein Hauptgrund für das Engagement der Gemeinde, sich im Rahmen der Innenentwicklung besonders um eine Nachverdichtung im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu engagieren und weitere geeignete Flächen zu entwickeln.

Es gibt neben dem Grundstück Sichelkrümme auch noch andere, kleinere Standorte, die aber derzeit aufgrund des Zielkonfliktes (Grünzäsur, Landschaftsschutzgebiete, etc.) keine Chance auf eine entsprechende Zielabweichung hätten, aber den Vorteil mit sich bringen, dass sie bereits zumindest teilerschlossen sind.

Die der Gemeinde zugeteilte Fläche befindet sich auch in einer Grünzäsur und kann nur über ein Zielabweichungsverfahren bewilligt werden. Allerdings wurde von Seiten des RP bereits signalisiert, dass in der dargestellten Form man mit einer Genehmigung rechnen könne. Eine klare Absage wurde aber zum Beispiel der Verschiebung des Baufeldes entlang dem Feldweg bzw. parallel zum Gewerbegebiet Sichelkrümme erteilt.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte derzeit das vorrangigste Interesse nicht die Lage, sondern die Größe der Erweiterungsfläche sein. Zu einem späteren bzw. geeigneten Zeitpunkt sollte dann die städtebaulich richtige Lösung erarbeitet werden. Eine Änderung des Entwurfes könnte zu einer Reduzierung der Fläche führen, nämlich dann, wenn die neue Fläche aufgrund des Zielkonfliktes als nicht genehmigungsfähig angesehen wird. Mit Ablehnung der Fläche könnte dann eben auch der Flächenansatz verloren gehen.

In der im Vorentwurf vorgesehenen Fläche wird städtebaulich sinnvoll kein Geschosswohnungsbau realisiert, zudem können die Grundstücke nur sehr aufwändig erschlossen werden, was mit hohen Erschließungskosten verbunden ist. Die Nettobaufläche dürfte aufgrund der Lage auch sehr niedrig ausfallen, da eine eigene Versickerungsfläche benötigt wird und eine komplette verkehrstechnische Erschließung erfolgen muss (das Gebiet kann nicht sinnvoll über

den Bestand angebunden werden), was weiter zu einer Verteuerung der Flächen führt.

Diese Aspekte sind bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes aber nur bedingt berücksichtigt worden. Im vorliegenden Entwurf sieht man aber für die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der bestehenden Restriktionen die einzige realistische Möglichkeit, überhaupt noch Entwicklungspotential anzubieten. Aufgrund der durch die Regionalplanung vorgegebenen Restriktionen hätte die Gemeinde ohne ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung.

Der Sachverhalt wurde am 13. Juni 2018 in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vorberaten.

Die Anlagen zu der Fortschreibung sind mit über 150 Seiten sehr umfangreich. Im Sachverhalt wurde auf die Homepage des Nachbarschaftsverbandes verwiesen, auf der sämtliche Unterlagen abrufbar sind. Die für Ilvesheim relevanten Inhalte wurden auf unserer Homepage ([https://www.ilvesheim.de/index.php?id=161&no\\_cache=1](https://www.ilvesheim.de/index.php?id=161&no_cache=1)) unter Anlage 1 und 2 ebenso wie die Sitzungsvorlage eingestellt. Die Verwaltung hatte sich daher entschlossen, zur Vorberaterung nur eine Papierfertigung der Anlage je Fraktion auszuhändigen und für die restlichen Mitglieder des Gemeinderates eine CD mit der Anlage beigefügt. Auf Wunsch kann bei der Verwaltung eine weitere Papierfertigung angefordert werden.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses haben sich dafür ausgesprochen, für die öffentliche Behandlung in der Gemeinderatsitzung am 28. Juni 2018 den mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmten Beschlussvorschlag zur Abstimmung zu bringen. Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans würde die Verwaltung dann noch wie im Sachverhalt aufgeführt der-



gestalt ergänzen, dass der Gemeinderat den Nachbarschaftsverband um Überprüfung bittet, ob die Fläche „Sichelkrümme“ mit einer Größe von 0,7 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

**Beschlussvorschlag:**

- Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Anlage 2) werden zur Kenntnis genommen.
- Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans zu. Der entsprechende Ausschnitt für die Gemeinde Ilvesheim ist Abb.1 zu entnehmen. Der gesamte Planentwurf ist im Netz unter <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/fnpneu.html> verfügbar.

Th