



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07, 64629 Heppenheim

per E-Mail an
beteiligung-regionalplan@vrrn.de

Behördenrufnummer
... einfach ohne Vorwahl



Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Dienstgebäude: Graben 15

Abteilung: Grundsatz und Kreisentwicklung

Fachbereich: Kreisentwicklung

Leitung: Frau Dr. Claudia Bolte

Raum: 010
Durchwahl: 06252 15-4141
E-Mail: claudia.bolte@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer
Homepage www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 08.05.2023

Erneute Auslegung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Personen des Privatrechts gemäß § 6 Abs. 3, 4 i.V.m. § 10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz

Verfahrenserläuterung

Mit Blick auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Region und mit dem Ziel, Perspektiven für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung in den nächsten 10-15 Jahren und darüber hinaus aufzuzeigen, überarbeitet der Verband Region Rhein-Neckar derzeit den gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP). Die 1. Änderung des ERP umfasst die Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“. Zum einen sollen im Sinne von Entwicklungsspielräumen bestehende regionalplanerische Restriktionen dort zurückgenommen werden, wo sich eine notwendige weitere Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe städtebaulich anbietet und unter ökologischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Zum anderen wird in der Raumnutzungskarte die Gebietskulisse der im ERP als Vorranggebiete festgelegten regionalbedeutsamen Gewerbestandorte verändert und diese Standorte werden entsprechend ihrer besonderen Standorteignung entweder den Vorranggebieten für „Gewerbe und Dienstleistung“ oder für „Industrie und Logistik“ zugeordnet.

Vom 20. April bis zum 29. Juni 2021 fand die erste Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP), Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ statt. Der Kreis Bergstraße hat im Rahmen der ersten Offenlage am 18.06.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Insgesamt gingen etwa 550 Einzelstellungen ein, davon ca. 230 von Kommunen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie ca. 320 von Privaten. In den Stellungnahmen der Kommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind neben grundsätzlichen Fragestellungen im Durchschnitt 8-10, in der Regel flächenbezogene Einzelthemen angesprochen. Insgesamt waren allein aus diesen Stellungnahmen ca. 2500 Abwägungsvorschläge zu erarbeiten.

Sparkasse Starkenburg
Sparkasse Bensheim
Volksbank Darmstadt – Südhessen eG
Sparkasse Worms-Alzey-Ried
Postbank Frankfurt

IBAN: DE31 5095 1469 0000 0301 66
IBAN: DE46 5095 0068 0001 0258 65
IBAN: DE16 5089 0000 0010 1109 04
IBAN: DE32 5535 0010 0003 1600 09
IBAN: DE94 5001 0060 0006 9496 06

BIC: HELADEF1HEP
BIC: HELADEF1BEN
BIC: GENODEF1VBD
BIC: MALADE51WOR
BIC: PBNKDEFFXXX



Metropolregion
Frankfurt/Rhein-Main

Gemeinsam engagiert in der



Metropolregion
Rhein-Neckar

Aus den eingegangenen Stellungnahmen und den vorgetragenen Einwendungen ergaben sich eine Reihe von grundsätzlichen Fragestellungen, deren konzeptionelle Beantwortung wesentlichen Einfluss auf die weiteren Verfahrensschritte hatte, insbesondere auf die Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen durch die Verbandsverwaltung. Vor diesem Hintergrund hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.11.2021 die bisherige Vorgehensweise bestätigt, bei der hinsichtlich der regionalplanerischen Bewertung von Flächenanmeldungen seitens der Kommunen der Bedarfsnachweis wesentlich im Fokus steht. Der Bedarfsnachweis bzw. die Berechnung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Dazu ist der künftige Bedarf* an Wohneinheiten zu ermitteln. Die in breitem politischen Konsens abgestimmte planerische Konzeption zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wurde dabei ausdrücklich durch diesen Grundsatzbeschluss bestätigt und zur wesentlichen Grundlage für die Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen der Verbandsverwaltung gemacht.

Neben den grundsätzlichen Fragestellungen wurden weitere Einzelfällen bzw. Prüfaufträge für eine mögliche Änderung bzw. Modifizierung der Abwägungsvorschläge der Verwaltung erteilt. Von den Ergebnissen der insgesamt 22 vorgelegten Prüfaufträgen fanden 17 die grundsätzliche Zustimmung des Gremiums. Vier Prüfaufträge betrafen hierbei den Kreis Bergstraße.

Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar hat in ihrer Sitzung am Freitag, 9. Dezember 2022, die Durchführung des 2. Beteiligungsverfahrens und der 2. Offenlage zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen und Plankapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen beschlossen. Bis zum 9. Mai 2023 hat der Kreis Bergstraße hierbei die Gelegenheit zu den geänderten Planinhalten erneut Stellung zu beziehen.

Änderungen für den Kreis Bergstraße

In einer Gesamtsicht der Änderungen für die potenziellen Wohn- und Gewerbeflächen sind für den Kreis Bergstraße abschließend die folgenden Änderungen erkennbar:

Entfallene Gebiete:

- KB-04 Lampertheim-Hofheim (für Wohnen) entfällt
- KB-05 Einhausen (für Wohnen) entfällt
- KB-08 Bensheim (für Gewerbe) entfällt, dafür bleibt KB-10 enthalten

Verkleinerte Gebiete:

- KB-12 Heppenheim (für Wohnen); verkleinert, dafür KB 13 vergrößert.
- KB-VRG04-G Lampertheim (für Gewerbe) minimal verkleinert

* Grundlage für die Berechnung des künftigen Bedarfs an Wohneinheiten ist der jeweils aktuelle Bevölkerungsstand der amtlichen Landesstatistik, die regionsweit durchschnittliche Belegungsdichte sowie den für die einzelnen Kommunen (entsprechend ihrer zugewiesenen Wohnfunktion) vorgegebenen Zuwachsfaktor für einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren. Die festgelegten Wohnfunktionen sind in den Plansätzen Z 1.4.2.2 bis Z 1.4.2.4 enthalten

Vergrößerte Gebiete:

- KB-13 Heppenheim (für Gewerbe) vergrößert

Neu hinzugenommene Gebiete:

- KB-26 Lorsch (für Wohnen) wird in die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar aufgenommen.

Beibehaltene Gebiete, obwohl Entfall vorgesehen war:

- KB-16 Rimbach (für Wohnen)
- KB-10 Bensheim (für Gewerbe)

Stellungnahme aus Sicht der Kreisentwicklung

Die Änderungen zeigen, dass für die Städte Bensheim und Heppenheim eine Einigung erzielt werden konnte. In beiden Städten lagen Prüfaufträge vor, die in anschließenden Behördengesprächen und entsprechenden Änderungen im Planwerk geklärt werden konnten.

In Bezug auf die von der Stadt Lorsch genannten Entwicklungsflächen benannt, sehen wir mit Ausnahme der neu hinzugekommenen Fläche „KB-26“ weiteren Handlungsbedarf. Auch wenn hier belastbare Gründe des Hochwasserschutzes als Hinderungsgrund benannt werden müssen dem Bedarf entsprechende Flächenkontingente bereitgestellt – Flächenalternativen – gesucht werden.

Die Gemeinde Einhausen wird in die Kategorie "Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf" eingestuft. Dies bedeutet, dass sie zusätzlich, über den örtlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächen ausweisen kann. Aufgrund dieser Funktion erscheint es für uns nach wie vor nicht nachvollziehbar, dass das ursprünglich vorgesehene Gebiet für die Gemeinde entfällt. Ebenfalls nicht nachvollziehbar erscheint die Nicht-Aufnahme der Stadt Zwingenberg in die Kategorie „Siedlungsbereich Wohnen“, da die Stadt deutlich von der Prosperität Darmstadts und Rhein-Main geprägt ist und eine räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV aufweist.

Begrüßt wird die Beibehaltung einer potenziellen Fläche für Wohnen in Rimbach, da nach Angaben des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) für den Regierungsbezirk Südhessen die Gemeinde Rimbach als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Wohnen entwickelt werden soll (gemeinsam mit Mörlenbach). Diese sollen außerhalb des Kernraums die Funktion als Schwerpunktbereiche für bestimmte Grundfunktionen für ihr Umland übernehmen und somit wesentlich zur Stabilisierung und Stärkung des peripheren Raums beitragen.

Das für die Stadt Lampertheim dargestellte Entwicklungsgebiet KB-VRG04-G widerspricht zum einen der bereits erfolgten realen Entwicklung (klassische Gewerbeentwicklung) zum anderen erscheint die Nutzung für Logistik aufgrund der stark angespannten Verkehrssituation in der Kernstadt sowie auch im Bereich Rosengarten problematisch. Weiterhin möchten wir für die Stadt Lampertheim auf die Abstandregelungen im Rahmen der dritten Änderungen des Landesentwicklungsplanes Hessen im Jahr 2017 verweisen [5.3.4-5 (Z)] wonach Höchstspannungsfreileitungen zur Übertragung von Dreh- oder Gleichstrom (Stromübertragungsleitung) mit einer Nennspannung von 220 kV und mehr so zu planen sind, dass ein Ab-

stand von 400 m zu Wohngebäuden und Gebäuden vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen, eingehalten wird, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch liegen und wenn diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Bereich der Stadt Lampertheim kommt es durch das Vorhaben Höchstspannungsfreileitung Osterath – Philippsburg gemäß Nr. 2 der Anlage zu § 1 Abs. 1 BBPlG („Ultranet“) welches sich derzeit noch in der Planfeststellung befindet zu einer Unterschreitung dieser Abstände bei drei zu entwickelnden Wohnbauflächen laut dem am 05.03.1994 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. Hierbei handelt es sich um die Bereiche in der Kernstadt „Gleisdreieck“, „Sportfeld“ sowie im Stadtteil Hofheim im Bereich „Langes Gräbel“. Diesen Verfahrensstand sowie die von der Stadt Lampertheim vorgebrachten Vorschläge für mögliche Verschonungen der Leitung bitten wir zu berücksichtigen.

Grundsätzlich möchten wir an dieser Stelle nochmals an unsere grundsätzliche Forderung der zukünftigen Harmonisierung der Planungen zum Einheitlichen Regionalplan und dem Regionalplan Südhessen verweisen. Die Flächen des VRRN haben sich nun im Rahmen einer gesamtplanerischen Abwägung als geeignet herauskristallisiert und ihnen lag eine „bedarfsorientierte“ Wohnbau- und Gewerbeflächenzuweisung zugrunde (Bevölkerungsprognose, Gewerbeflächenkonzept sowie Potenzialflächen aus dem Raum+Monitor). Grundsätzlich sollte im Rahmen einer Harmonisierung der Planungen der beiden Träger darauf hingewirkt werden, dass die Flächenkulisse vom VRRN in die südhessische Planung übernommen wird. Die planerische Nachsteuerung in Südhessen muss hierfür eine Lösung bieten. Sollten sich Unterschiede bei der Flächenkulisse ergeben muss eine Begründung erfolgen warum die Klimagutachten die bei der 1. Änderung zum ERP und dem zukünftigen Regionalplan Südhessen zugrundegelegt wurden zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen kommen.

Zukünftiger zweckgebundener Flächenbedarf

Die Kommunen und Landkreise haben in den vergangenen Jahren einen besonders hohen Zustrom an Geflüchteten erfahren, welcher die Kommunen kontinuierlich vor große Herausforderungen stellt, insbesondere beim Thema Unterbringung. Dabei zeigen die aktuellen Zahlen und Prognosen, dass sich die Zuzugszahlen deutlich über denen der Jahre 2015 bis 2017 bewegen. Im Jahr 2022 kamen mehr Geflüchtete nach Deutschland und auch in den Kreis Bergstraße als jemals zuvor.

Im Kreis Bergstraße befinden sich mittlerweile 2471 Asylbewerberinnen und Asylbewerber. Zusätzlich befinden sich 3085 Menschen aus der Ukraine im Kreis. Auch zukünftig wird für den Kreis mit einer Zuweisung von mindestens 61 Personen pro Woche kalkuliert. Hochgerechnet würde dies 3172 Personen im Jahr bedeuten. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) gibt hierzu die Information, dass ca. 50% der Menschen aus „Drittstaaten“ über keine rechtliche Bleibeperspektive verfügen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass für rund 50% der Menschen eine langfristige Bleibeperspektive geschaffen werden muss. Aufgrund dieser Zahlen sehen wir bei der Festlegung regionalplanerischer Zusatzbedarf / Zusatzfaktor weiteren Handlungsbedarf. Insbesondere für einen Kreis wie dem Kreis Bergstraße, der bereits als Zuzugsregion einen enormen Wohnungsmangel sowie hohe Miet- und Kaufpreise aufweist sehen wir große Schwierigkeiten bei der Akquise von Wohnraum für geflüchtete Menschen. Somit sehen wir weitere zweckgebundene Flächenausweisungen, insbesondere für Sozialen Wohnungsbau als notwendig an.

Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege geben wir – nach Beratung mit dem Naturschutzbeirat gemäß § 22 Abs. 2 HAGB-NatSchG – zum Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) nachfolgende Stellungnahme ab.

1. Allgemeiner Teil

Ziel der 1. Änderung des ERP ist es, auf die Flächenbedarfe für die Bereiche Wohnen und Gewerbe, die sich seit Aufstellung des ERP (2014) geändert haben, zu reagieren.

In unserer Stellungnahme vom 18.06.2021 zur 1. Anhörung haben wir uns als Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße (neben der Beurteilung einzelner Flächen) zu dem Ansatz der 1. Änderung, selektiv die Kapitel Wohnen und Gewerbe zu ändern, kritisch geäußert.

Gegenüber der 1. Anhörung sind in der vorliegenden 2. Anhörung einige Ergänzungen bei den Zielen und Grundsätzen eingeflossen, die Ansätze für eine Begrenzung von Flächeninanspruchnahmen sowie eine Reduzierung negativer Folgen von Flächeninanspruchnahmen erkennen lassen. Gleichwohl ist unter dem Strich eine nachhaltige, flächen- und ressourcenschonende Flächenentwicklung nicht erkennbar.

Eine nachhaltige Flächenentwicklung setzt eine Beachtung der natürlichen Ressourcen voraus. Die Planungssystematik sieht vor, dass hierfür das Instrument der Landschaftsplanung genutzt wird. Dieses erfolgt vorliegend jedoch nicht – die mit der vorliegenden Änderung angestrebte Erweiterung der Möglichkeiten für die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen erfolgt ohne Aufbereitung einer aktuellen und adäquaten Landschaftsplanung. Hierauf haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 18.06.2021 hingewiesen.

In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass sich nicht nur die Rahmenbedingungen bzgl. der Anforderungen an die Siedlungsentwicklung seit Aufstellen des ERP geändert haben. Auch haben sich verschiedene Umweltbereiche drastisch negativ entwickelt. Als Beispiele seien Klimaveränderung, Biodiversität, Flächenverbrauch, Nahrungsmittelerzeugung genannt. Gerade auch aufgrund dieser negativen Entwicklungen wäre es wichtig, diese Umweltaspekte und die sich hieraus ergebenden Erfordernisse in die räumliche Gesamtplanung einzubeziehen. Gleichwohl erscheint es vor dem Hintergrund des akuten Bedarfs an der Schaffung von Wohnungen für Bleibeberechtigte geboten, bestehende Flächenrestriktionen zweckgebunden zurückzunehmen.

Aus der Synopse geht hervor, dass die Schutzgüter wie Klima, Wasser und Boden im ERP nicht entsprechend der aktuellen Realbedingungen (Sommer 2022) berücksichtigt wurden. Der Naturschutzbeirat hält es für erforderlich, sich an die Klimaschutzplanungen des Landes Hessen zu halten. Es muss zwingend eine Korrektur (Aktualisierung) aller Pläne erfolgen.

2. Zu den Grundsätzen

Eine maßgebliche Ursache für Lebensraumverlust und Artensterben stellen Flächeninanspruchnahmen für Siedlungserweiterungen dar. Um negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen zu minimieren, besteht – neben der Begrenzung der Neuinanspruchnahme von Flächen – auch die Möglichkeit, die Flächen so zu gestalten bzw. nutzen, dass sie zumindest in gewissem Maße ökologische Teilfunktionen übernehmen.

Diesen Möglichkeiten und Erfordernisse sollte auch die Regionalplanung Rechnung tragen, indem Grundsätze (vergleichbar mit den Grundsätzen 1.4.1.5 und 1.5.1.3 zur Berücksichtigung der Energieversorgung, Klimaanpassung etc.) aufgenommen werden, wonach zukünftige Bauleitplanungen an ökologischen Standards auszurichten sind (Dachbegrünungen, Durchgrünung, Randeingrünung, Fassadenbegrünung, Freihalten von Durchlüftungsbahnen u.a.m.).

3. Zu den Einzelflächen (Umweltbericht, Anhang 1: Gebietssteckbriefe)

Unsere Einschätzung zu den ggü. der 1. Offenlage geänderten Einzelflächen:

KB-12 Heppenheim / Heppenheim – 7,6 ha (Wohnen)

Bisherige regionalplanerische Festlegungen

Vorrang-/Vorbehaltsflächen lt. gültigem ERP

Grünzäsur: 3,9 ha

Regionalplan Südhessen 2010: hier auch

- Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Bewertung UNB

- für Teilfläche gibt es bereits einen B-Plan
- Fläche mit wichtiger Freiraumfunktion, Betroffenheit zahlreicher Schutzgüter

Fazit UNB

- Zur 1. Offenlage hatten wir eine Entwicklung parallel zur Bürgermeister-Kunz-Straße in einer Tiefe von 100 m (entsprechend des bestehenden (alten) Bebauungsplans) als vorstellbar bezeichnet. Die nunmehr erfolgte Rücknahme einer westlichen Teilfläche ist zwar positiv im Hinblick auf das Schutzgut Boden. Wie bereits zur 1. Offenlage benannt, ist eine Flächenreduzierung auf der Nordseite zwingend notwendig. Es handelt sich um eine Retentionsfläche, die zudem Gestaltungsspielräume für eine Renaturierung des Hambach eröffnet. Der Bereich sollte für die Durchlüftung der östlichen Siedlungsgebiete gesichert werden.

KB-13 Heppenheim / Heppenheim – 8,4 ha (Gewerbe)

Bisherige regionalplanerische Festlegungen

Vorrang-/Vorbehaltsflächen lt. gültigem ERP

Grünzäsur: 8,4 ha

Vorranggebiet für die Landwirtschaft: 7,5 ha

Regionalplan Südhessen 2010: hier auch

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Bewertung UNB

- Für das strukturreiche östliche Drittel existiert bereits ein (alter) Bebauungsplan

Fazit UNB

- Die ggü. der 1. Offenlage erfolgte erhebliche Erweiterung (nahezu Verdopplung) sehen wir insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Klima (Verringerung der Durchlüftung in West-Ost-Richtung) und der Folgewirkung für die östlichen Siedlungsgebiete äußerst kritisch.

KB-26 Lorsch – 4,9 ha (Wohnen)

Bisherige regionalplanerische Festlegungen

Vorrang-/Vorbehaltsflächen lt. gültigem ERP

Regionaler Grünzug (Z): 2,0 ha

Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z): 4,8 ha

Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft (< 0,1 ha)

Regionalplan Südhessen 2010:

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Bewertung UNB

- Auf den ersten Blick eher unproblematisch (Lückenfüllung, 3-seitig umgeben von mit B-Plänen abgesicherten Baugebieten); aber:
Im südlichen Teilbereich befindet sich eine gem. Biotopkartierung 1993 erfasste Sandrasenregenerationsfläche, erläutert als Sandtrockenrasen, im Bereich der Parzellen Gemarkung Lorsch, Flur 17, Nr. 262 und 263; demnach heute als § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop zu betrachten; mit in Teilbereichen vorhandenen Heckenstrukturen (Luftbildabgleich)
- Im Gebietssteckbrief wird davon ausgegangen, dass die „erhebliche Betroffenheit“ durch Vermeidungsmaßnahmen reduziert werden kann, so dass trotz der erheblichen Betroffenheit der Schutzgüter die Einschätzung „bedingt geeignet“ erfolgt ist. Nach unserer Einschätzung wird auch bei Aussparung der o.g. Fläche durch das Heranbauen eine Zerstörung der Sandrasenfläche infolge Verinselung mit einhergehender Verarmung der Flora sowie infolge des zunehmenden Siedlungs- und Freizeitdrucks (v.a. herumlaufende Hunde und Katzen) nicht zu vermeiden sein.

Fazit UNB

- Aufgrund der wertvollen Biotopstruktur und der nicht zu vermeidenden negativen Auswirkungen (auch bei Aussparung der Fläche) erachten wir die Inanspruchnahmen als äußerst kritisch.

Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft

Zwei der Gebietsänderungen im Rahmen der 2. Offenlage haben konkrete Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen.

Bewertung der geänderten Gebiete im Einzelnen:

KB-13 Heppenheim / Heppenheim – Änderung: plus 4,6 ha (Gewerbe)

Bewertung Fachbereich Landwirtschaft

- Verlust von Ackerland
- Bodenpunkte bis 70, entspricht sehr guter Bodenqualität
- Agrarplan Südhessen: 1a-Flächen

Fazit Fachbereich Landwirtschaft

- Sehr problematisch, aufgrund Verlust von wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche

KB 26 Lorsch/Lorsch – 4,9 ha (Wohnen)

Bewertung Fachbereich Landwirtschaft

- Bodenpunkte 25-30
- Verlust von Acker und Grünland
- Agrarplan Südhessen: hauptsächlich 1a-Flächen

Fazit Fachbereich Landwirtschaft

- Eher unproblematisch

Fazit Landwirtschaft

Die geänderten Plangebiete sind nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) in der Einstufung 1a (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Damit haben diese Flächen eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion. Zusätzlich lässt sich die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden in der vorliegenden Planung nicht erkennen; das Plangebiet in der Gemarkung Heppenheim soll um 4,6 ha vergrößert und ein zusätzliches Plangebiet von 4,9 ha in der Gemarkung Lorsch ausgewiesen werden. Die daraus resultierende Bodenknappheit hat steigende Pachtpreise zur Folge und gefährden somit Betriebe hinsichtlich Ihrer Einkommensgrundlage oder sogar in ihrer Existenz.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen aus vorgenannten Gründen daher erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Gesamtabwägung des Kreises Bergstraße:

Bezogen auf die Flächen KB-12 (Wohnen); KB-13 (Gewerbe) in der Stadt Heppenheim bestehen im Rahmen der hier vorliegenden Stellungnahme unterschiedliche Bewertungsergebnisse. Beide Flächen wurden im Rahmen von Änderungsanträgen behandelt und es fanden Behördengespräche zur Herbeiführung einer Einigung statt.

KB-12 Heppenheim (für Wohnen)

In Bezug auf die Fläche KB-12 (Wohnen) ergaben sich im Rahmen der 1. Offenlage Bedenken, weshalb die Fläche verkleinert werden sollte. Der Behandlungsvorschlag des Verbandes Region Rhein-Neckar lautete nach der 1. Offenlage wie folgt: „Die Fläche KB-12 wird mit Blick auf die besonderen Landschaftsfunktionen für die Bereiche Boden, Klima und Arten und Biotop im Umfeld des NSG Tongruben um die Hälfte verkleinert und neu abgegrenzt. Durch die Verkleinerung der Fläche bleibt das Vorranggebiet für die Landwirtschaft gem. ERP Rhein-Neckar erhalten.“ In ihrem Änderungsantrag forderte die Stadt Heppenheim die Wiederaufnahme und Vergrößerung der Entwicklungsfläche KB-12 Wohnen „Südlich des Hambachs“ auf ca. 13,6 ha um ihren Bedarf an weitere Wohnbauflächen zu decken.

Im Rahmen des Behördengesprächs am 11.10.22 mit Vertretern der Kommune, des VRRN, des RP Darmstadt, des Kreises Bergstraße und des beauftragten Planungsbüros für die Fortschreibung des FNP wurde die besondere Problematik einer wohnbaulichen Entwicklung nördlich des Hambachs diskutiert (z. B. Hochwasserschutz, Naturschutz). Es wurde deshalb vereinbart, dass die Flächenfreistellung gem. dem Behandlungsvorschlag beibehalten wird. Man verständigte sich darauf, dass die kommunale wohnbauliche Entwicklung wie beabsichtigt unter Beibehaltung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünbereichs realisiert und der Bedarf an Wohnbauflächen zunächst gedeckt werden kann.

KB-13 Heppenheim (für Gewerbe)

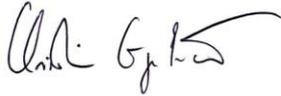
Die Fläche KB-13 sollte nach der 1. Offenlage als gewerbliche Entwicklungsoption erhalten bleiben, da die Bedenken als eher weniger problematisch eingestuft wurden. In ihrem Änderungsantrag forderte die Stadt Heppenheim, dass „die Fläche KB-13 „Margarethengut“ bis zur Bürgermeister-Kunz-Straße auf eine Größenordnung von rund 10 ha in Nord-Süd-Ausrichtung erweitert werden soll. Es sollen gewerbliche Flächen entwickelt werden für Kleingewerbe mit Flächenbedarfen um 1000 qm“.

Im Rahmen des Behördengesprächs am 11.10.22 mit Vertretern der Kommune, des VRRN, des RP Darmstadt, des Kreises Bergstraße und des beauftragten Planungsbüros für die Flächennutzungsplanfortschreibung wurde die Neuabgrenzung der Gewerblichen Entwicklungsfläche KB 13 eingehend diskutiert und die Gründe hierfür plausibel dargestellt. Die fachliche Bewertung ergab, dass sich das Gebiet östlich der Bürgermeister-Kunz-Straße für eine zukünftige Siedlungsentwicklung für Gewerbe anbietet. Teilweise besteht schon ein Bebauungsplan, so dass eine städtebauliche Weiterentwicklung auf Grund der Lagegunst an der B 460 mit direkter Autobahnzufahrt im Rahmen der Gesamtabwägung sinnvoll ist. Im Süden der Fläche KB-13 bis zur Lorscher Straße sind bereits im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar restriktionsfreie Flächen enthalten. Mit Blick auf die Straßenführung der Bürgermeister Kunz Str. erscheint es sinnvoll und zweckmäßig den Straßenverlauf als nördliche Begrenzung des Gebiets zu verorten. Die Beibehaltung des östlich verlaufenden durchgehenden Grünbereichs

ist somit auch gewährleistet. Die Freiraumrestriktionen des Einheitlichen Regionalplans (Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft) werden somit zu Gunsten einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit zurückgenommen.

Aufgrund des hier beschriebenen Sachverhaltes, den erfolgten Behördengesprächen sowie der plausibel dargelegten Begründungen möchten wir uns für eine Beibehaltung der Flächen KB-12 und KB-13 aussprechen, damit dem zukünftigen Entwicklungsbedarf der Stadt Heppenheim Rechnung getragen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Engelhardt', with a stylized flourish at the end.

Christian Engelhardt
Landrat