

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch-Dielheim**

**im Bereich „Neuwiesen“, Gemeinde Dielheim**

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**STADT WIESLOCH**

**FB5 /FG 5.1 Stadtentwicklung, Baurecht**

**Stand: 07.03.2024**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben:

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange			Antwort
01	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Referat 53.04	-Untere Naturschutzbehörde-	23.01.2024
02	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Referat 43.02	-Wasserrechtsamt-	09.01.2024
03	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Referat 53.02	-Untere Landwirtschaftsbehörde-	27.11.2023
04	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	-Agrarstruktur/Landschaftsentwicklung--	
05	Stadwerke Heidelberg Netze GmbH	Planung und Bau Netze		21.12.2023
06	Netze BW GmbH	Externe Planungsverfahren Genehmigungsmanagement Netzentwicklung Projekte		17.11.2023
07	Transnet BW GmbH			
08	Amprion GmbH	Leitungsauskunft		22.11.2023
09	Vodafone BW GmbH			
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Südwest	PTI 21, Bauleitplanung	19.12.2023
11	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar			05.12.2023
12	Abwasser- und	Hochwasserschutzverband Wiesloch		
13	Vermögen- und Bau Amt Mannheim	Immobilienabteilung		
14	Rhein-Neckar-Kreis	-Vermessungsamt-		24.11.2023
15	Polizeipräsidium Mannheim	Führungs- und Einsatzstab	Sachaufgabe Verkehr	
16	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	-Amt für Straßen- und Radwegebau-		
17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	-Stabsstelle Mobilität und Luftreinhaltung-		
18	Regierungspräsidium Stuttgart	Abteilung 8	Landesamt für Denkmalpflege	20.11.2023
19	Regierungspräsidium Stuttgart	-Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
20	Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 2	-Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen-	21.11.2023

21	Regierungspräsidium Karlsruhe	Stabsstelle	Energiewende, Windenergie und Klimaschutz	
22	Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 4	-Mobilität, Verkehr, Straßen -	
23	Regierungspräsidium Karlsruhe	Referat 53.1	-Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Planung und Bau-	
24	Regierungspräsidium Karlsruhe	Referat 42	-Steuerung und Baufinanzen-	22.11.2023
25	Regierungspräsidium Karlsruhe	Referat 55	-Naturschutz, Recht-	01.12.2023
26	Regierungspräsidium Karlsruhe	Referat 56	-Naturschutz und Landschaftspflege-	
27	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	-Amt für Nahverkehr-		
28	AVR mbH			
29	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	-Amt für Gewerbeaufsicht/Umweltschutz-		24.11.2023
30	Verband Region Rhein-Neckar	Metropolregion Rhein-Neckar		21.12.2023
31	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	-Baurechtsamt-		28.12.2023
32	Handelsverband Nordbaden e. V.			
33	Handwerkskammer Mannheim			
34	IHK Rhein-Neckar			
35	Regierungspräsidium Freiburg	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg		
36	SWEG	Verkehrsbetrieb Wiesloch		
37	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	IS4 – Infrastrukturplanung		21.11.2023
38	BRN	Busverkehr Rhein Neckar GmbH	Niederlassung Heidelberg	
39	Verkehrsverbund	Rhein-Neckar GmbH		
40	Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim	Technisches Rathaus Mannheim		20.12.2023
41	Stadtverwaltung Walldorf			
42	Stadtverwaltung Rauenberg			
43	Stadt Wiesloch			
44	Gemeinde Dielheim			
45	Stadtverwaltung Sinsheim	Abteilung für Stadt- und Flächenentwicklung		07.12.2023

<b>46</b>	Gemeinde Meckesheim			
<b>47</b>	Gemeinde Mühlhausen			
<b>48</b>	Gemeinde Zuzenhausen			
<b>49</b>	Gleichstellungsstelle			
<b>50</b>	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	-Amt für Schulen, Kultur und Sport-		
<b>51</b>	Fachgruppe 3.2	-Ordnungswesen, Bevölkerungsschutz, Straßenverkehr, Gewerbe-	Herr Morlock	
<b>52</b>	Fachgruppe 5.1	-Baurecht-	Frau Schneeberger	
<b>53</b>	Fachgruppe 5.1	-Untere Denkmalschutzbehörde-		
<b>54</b>	Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis			
<b>55</b>	NABU Wiesloch			
<b>56</b>	Landesnaturerschutzverband	Regionalgeschäftsstelle Unterer Neckar	Herr Gerhard Kaiser	
<b>57</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz	Rhein-Neckar-Odenwald	Herr Staufenberg	
<b>58</b>	VCD Regionalverband Rhein-Neckar e.V.	Ortsgruppe Wiesloch	Herr Manfred Stindl	
<b>59</b>	ADFC Kreisverband Rhein-Neckar			

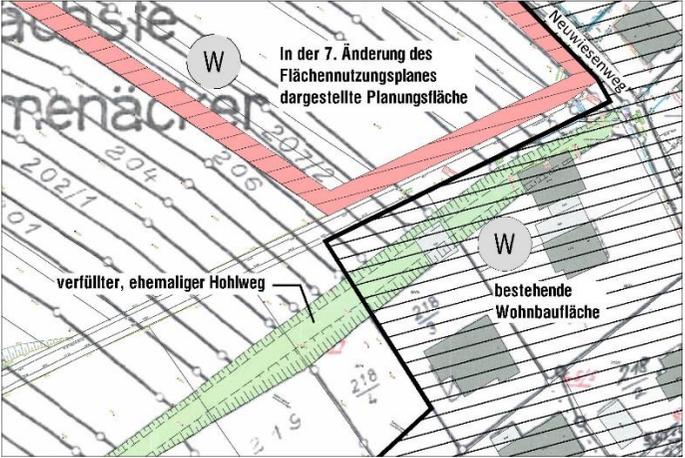
Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
01	Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Bodenschutz Untere Naturschutz- behörde Schreiben vom 23.01.2024	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme wird auch für die Flächennutzungsplan-Änderung aufrechterhalten.	<p>In der genannten Stellungnahme stellt die Untere Naturschutzbehörde fest, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer „drastischen Veränderung“ des Landschaftsbildes mit negativen Folgen für die Tier- und Pflanzenwelt führen wird. Die Errichtung eines Brückenbauwerkes über den „Leimbach“ wird als ein „erheblicher Eingriff“ in das hier vorhandene Biotop bezeichnet.</p> <p>Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. zu minimieren sind. Minimierungs-Maßnahmen wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der Verzicht auf das Brückenbauwerk</li> <li>▪ die Festsetzung eines durchgängigen Mindestabstandes von 15,00 m zwischen den überbaubaren Flächen und den Biotopflächen sowie</li> <li>▪ der vollständige Erhalt des Biotops „Feldhecke“ im Westen des Plangebietes</li> </ul> <p>Im Hinblick auf den Bericht über die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2021 werden ergänzende Untersuchungen, insbesondere zu artenschutzrechtlichen Aussagen zur Gewässer-Fauna als notwendig angesehen. Hervorgehoben wird die Bedeutung des bachbegleitenden Auenwaldes am „Leimbach“ für Fledermäuse.</p> <p>Teilen der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde konnten durch zwischenzeitlich durchgeführte, ergänzende Untersuchungen sowie durch Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf Rechnung getragen werden. Eine umfassende Aufarbeitung dieser Belange erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
			<p>Auf den zwischenzeitlich fortgeschriebenen Bebauungsplan-Entwurf sowie auf den Inhalt des nunmehr vorliegenden Umweltberichtes, mit einer Darstellung der ergänzten artenschutzrechtlichen Prüfung, deren Darstellung auch Eingang in den Umweltbericht der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes fand, wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
		<p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden sollten, ohne dass dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird (Flächentausch).</p> <p>Laut den vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen, die bisher als „gewerbliche Baufläche“ sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, nun als „Wohnbaufläche“ genutzt werden.</p>	<p>Von der ca. 4,00 ha großen geplanten Wohnbaufläche „Neuwiesen“ ist bereits ein Flächenanteil von 2,62 ha als „geplante gewerbliche Baufläche“ im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des in der Gemeinde Dielheim nach wie vor vorhandenen Bedarfes an Wohnbauflächen.</p> <p>Dem in der Begründung dargestellten Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Dielheim und der damit verbundenen Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes können gemäß den vorliegenden Stellungnahmen sowohl der Verband Region Rhein-Neckar als auch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, zustimmen.</p> <p>Anders als in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, bestehen in der Gemeinde Dielheim keine ungenutzten Wohnbauflächenpotentiale im Flächennutzungsplan. Ein planerischer Flächentausch durch Aufgabe anderer Potentialflächen ist daher nicht möglich.</p> <p>Durch die vorrangige Entwicklung einer Fläche, die bereits für eine bauliche (gewerbliche) Nutzung vorgesehen ist, wird dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden Rechnung getragen. Um eine wirtschaftliche Entwicklung inklusive der geplanten Ringschließung gewährleisten zu können</p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
			<p>und auch unter Berücksichtigung des hohen Bedarfs, erscheint die moderate Erweiterung der Fläche um 1,73 ha landwirtschaftliche Fläche vertretbar.</p> <p>Der Eingriff wird nach der Eingriffsregelung gemäß Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz ausgeglichen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die Abgrenzung der geplanten Baufläche bleibt unverändert Inhalt des Entwurfes der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>
		<p>Zwischenzeitlich gingen bei der Unteren Naturschutzbehörde auch die Unterlagen zur Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ nach § 4 Abs. 2 BauGB ein. Diese befinden sich derzeit noch in Prüfung und wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist erst im weiteren Beteiligungsverfahren mit Vorlage des Umweltberichtes, des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Prüfung und weitergehender Informationen möglich.</p>	<p>Der Umweltbericht für diese 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim liegt zwischenzeitlich vor. Er wurde entwickelt aus dem Ergebnis der fortgeschriebenen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem auf der Ebene des Bebauungsplanes erstellten Umweltbericht.</p> <p>Der aus den genannten Unterlagen zusammengestellte Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung zu diesem Verfahren und wird im Zuge der weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises, mit der Bitte um Abgabe einer abschließenden Stellungnahme, zugeleitet.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Ergebnisse des im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Umweltberichtes sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung werden auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes übertragen.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
			Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung.
02	Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt Schreiben vom 09.01.2024	<b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b> Es gilt, die Nebenbestimmungen aus dem der Stellungnahme beiliegenden Merkblatt für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten.	<b>Kenntnisnahme</b>
		<b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Kommunalabwasser</b> Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.	<b>Kenntnisnahme</b>
		<b>Gewässeraufsicht</b> Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.  Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplan-Gebiet „Neuwiesen“ außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ <sub>10</sub> bis HQ <sub>100</sub> , was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Allerdings sind Teile des Gebietes im nördlichen Bereich von einem HQ <sub>extrem</sub> durch den „Leimbach“ überflutet.  Das Gebiet befindet sich am „Leimbach“. Nach § 29 WHG sowie § 38 WG ist ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m im Innenbereich einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.	Die im „HQ <sub>extrem</sub> “ überfluteten Flächen befinden sich unmittelbar am Rand des „Leimbach“. Sie sind mit diesem Hintergrund im Entwurf des zeichnerischen Teils der Flächennutzungsplanes-Fortschreibung als „Grünfläche“ dargestellt. Damit ist gewährleistet, dass der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten und damit auch die ihm zugeordnete Funktion wahrnehmen kann.  Die erbetenen Hinweise finden Eingang in die Entwurfs-Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.  <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Die Darstellung der Wohnbaufläche bleibt mit ihrer Abgrenzung unverändert Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung.

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		<p>Des Weiteren verboten ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Im Bebauungsplan „Neuwiesen“ ist der 5,00 m Gewässerrandstreifen im Plan eingezeichnet.</p> <p>Für die Ausweisung von Bauflächen in einem Risikogebiet sind folgende Hinweise zu beachten :</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach § 78b Abs.1 Satz 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.</li> <li>- Da das Plangebiet bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Satz 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</li> <li>- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ<sub>extrem</sub> Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen <u>oder</u> die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</li> <li>- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>	
		<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b></p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Im süd-westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich jedoch eine kleiner Teilbereich der „<b>Altablagerung Gewann Nächste Märzenäcker</b>“, die unter der Obj.-Nr. 03693-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet ist.</p> <p>Es handelt sich um eine <b>ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Hohlwegverfüllung</b>, bei der bis 1979 Erdaushub, Baumreste und untergeordnet auch Autowracks abgelagert wurden.</p>	<p>Der dargestellte Sachverhalt wurde im Zuge des parallel erstellten Bebauungsplan-Entwurfes durch das Vermessungsbüro Max, Östringen, mit dem Ergebnis untersucht, dass die Trasse des verfüllten Hohlweges sich südlich der geplanten Wohnbaufläche „Neuwiesen“, d. h. außerhalb des Geltungsbereiches und damit auf den bestehenden Wohnbauflächen befindet.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		<p>Die Höhe der Verfüllung liegt bei 2,00 m bis 3,00 m. Die Altablagung wurde bisher nicht technisch erkundet. Sie ist daher auf <b>Beweisniveau 1</b> mit <b>Handlungsbedarf B (Belassen)</b> und dem Kriterium „<b>Entsorgungsrelevanz</b>“ für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser bewertet, d. h. bei Aushubmaßnahmen fällt entsorgungsrelevantes Bodenmaterial an.</p> <p>Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde weist darauf hin, dass für die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Bodenschutzkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG und § 4 Abs. 5 BBodSchV n. F. bei entsprechender Flächeninanspruchnahme erforderlich wird.</p> <p>Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde erwartet im Bebauungsplan-Verfahren einen Umweltbericht, der angemessen auf das Schutzgut „Boden“ eingeht und bodenbezogene Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes.</p>	 <p>Der in der oben abgebildeten Skizze dargestellte Sachverhalt hat damit keine Auswirkungen auf das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Der durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises thematisierte Sachverhalt wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.</p> <p>Das Schutzgut „Boden“ ist im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan angemessen zu thematisieren.</p>
03	Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Bodenschutz Untere Landwirtschaftsbehörde Schreiben vom 27.11.2023	Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Neuwiesen“ werden gegenüber der momentanen Nutzung 4 ha Flächen der landwirtschaftlichen Lebensmittelproduktion für Wohnbebauung umgewandelt und zum großen Teil versiegelt. Davon sind 1,76 ha nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim Landwirtschaftsfläche.	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		<p>Wie bereits in der Begründung beschrieben, handelt es sich dabei um Böden der höchsten Wertigkeitsstufe für die Nahrungsmittelproduktion.</p> <p>Die Notwendigkeit, weitere Potenziale für Wohnbebauung zu schaffen, ist in der der Begründung gut erläutert. Daher werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert.</p>	
		<p>Hingewiesen wird auf die Forderung des § 1 a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden, als endliche Ressource, sparsam und schonend umgegangen werden muss.</p> <p>Die Fläche sollte möglichst effizient bezüglich der Anzahl an Wohneinheiten genutzt werden.</p>	<p>Die durch die Gemeinde Dielheim parallel im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes formulierten Festsetzungen belegen das Erreichen bzw. das Überschreiten des durch den Regionalverband formulierten Ziels einer Dichte von 50 EW/ha (sonstige Kommunen in der verdichteten Randzone). Damit entspricht die vorliegende Planung der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
		<p>Des Weiteren wird angeregt, neben den Dachflächen weitere, gegebenenfalls versiegelte Flächen zur Energiegewinnung heranzuziehen, um für die Energieproduktion nicht auf weitere landwirtschaftliche Flächen ausweichen zu müssen.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen sind möglichst innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen, um den weiteren Verlust wertvoller Flächen für die Nahrungsmittelproduktion zu vermeiden.</p>	<p>Mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wurde durch den Gesetzgeber eine Photovoltaikpflicht für Wohnhäuser eingeführt. Auf Garagen und Carports ist die Errichtung von PV-Modulen ebenfalls möglich.</p> <p>Sonstige größere Flächen, die zur Energiegewinnung herangezogen werden können, stehen in einem Wohngebiet in der Regel nicht zur Verfügung.</p> <p>Auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie die im Entwurf des Bebauungsplanes „Neuwiesen“ enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.</p> <p><b>Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p>
04			

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
05	Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH Planung und Bau Netze Schreiben vom 21.12.2023	<p>Es bestehen keine Einwände gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers. Soweit sich das geplante Vorhaben an die Vorgaben der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH hält, bestehen hierzu keine Einwände.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.</p>	Der durch die Stadtwerke Heidelberg angesprochenen Sachverhalt hat für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine planungsrechtliche Relevanz.
06	Netze BW GmbH Schreiben vom 17.11.2023	<p><b>Sparte 110-kV-Netz</b> Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte werden keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen.</p> <p>Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung keine Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
		<p><b>Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung)</b> Zum vorliegenden Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes werden grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
07			

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
08	Amprion GmbH Schreiben vom 22.11.2023	Im Bereich der geplanten Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	<b>Kenntnisnahme</b>
09			
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 19.12.2023	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.  Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihrer Netze sowie ihre Vermögensinteressen – sind von der Planung unter Umständen betroffen. Der Bestand und der Vertrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.  Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in den Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.  Zu gegebener Zeit wird die Telekom zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detailliertere Stellungnahmen abgeben.	Vorhandene Telekommunikationslinien befinden sich auf den Flächen des das Plangebiet durchquerenden Fuß- und Radweges. Dieser bleibt „entsprechend dem städtebaulichen Entwurf der Gemeinde Dielheim“ in seiner Lage unverändert als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.  <b>Kenntnisnahme</b>
11	Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar Schreiben vom 05.12.2023	Sollten die beteiligten Kommunen an einer späteren Verlegung von Glasfaserinfrastruktur, in den jeweiligen Bereichen, durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar interessiert sein, so wird um eine frühzeitige Beteiligung an den weiteren Planungsmaßnahmen gebeten.	<b>Kenntnisnahme</b>
12			
13			
14	Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt Schreiben vom 24.11.2023	Von der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Neuwiesen“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt.  Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	<b>Kenntnisnahme</b>
15			

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
16			
17			
18	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 20.11.2023	<p>Seitens der <b>archäologischen Denkmalpflege</b> bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Es wird jedoch darum gebeten, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“</li> </ul>	<p>Der Durch das Landesamt für Denkmalpflege erbetene Hinweis findet Eingang in die Entwurfs-Unterlagen des <u>Bebauungsplanes</u> „Neuwiesen“.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p>
		Seitens der <b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme</b>
19			
20	Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 21.11.2023	<p>Die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche soll, entgegen dem bisherigen Planungsansatz, in eine „Wohnbaufläche“ umgewidmet und in süd-westlicher Richtung in einer Tiefe von 50,00 m bis 60,00 m erweitert werden.</p> <p>Anstelle der ca. 2,62 ha großen Planungsfläche für eine gewerbliche Nutzung soll nunmehr, unter Einbeziehung angrenzender „Flächen für die Landwirtschaft“, eine ca. 4,00 ha große</p>	<p>Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung wurde durch das Planungsbüro ausgearbeitet und liegt dem Regierungspräsidium Karlsruhe vor.</p> <p>Aktuell wird auch für dieses Verfahren die Anhörung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		<p>Wohnbaufläche Inhalt der Darstellung des Flächennutzungsplanes sein.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist der nördliche Teil des Plangebietes als „geplante Siedlungsfläche“ (Industrie- und Gewerbe), der südliche Teil jedoch als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt.</p> <p>Die „Regionale Grünzüge“ dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leitungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropol Region Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. In den „Regionale Grünzüge“ darf in der Regel nicht gesiedelt werden.</p> <p>In den „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Ausbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität. <b>Somit stehen dem Vorhaben verbindliche Ziele der Raumordnung entgegen.</b></p> <p>Der Verband Region Rhein-Neckar schreibt derzeit seinen Regionalplan im Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ fort. In der Planunterlage dieses Fortschreibungs-Entwurfes findet das Vorhaben der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim <b>unter der Bezeichnung „RNK-48“ Berücksichtigung, indem die Fläche von bestehenden Restriktionen freigestellt werden soll.</b></p>	<p>Die Zulassung der beantragten Zielabweichung ist eine wesentliche Voraussetzung für das Erreichen einer Rechtskraft dieser Flächennutzungsplan-Änderung. Das Zielabweichungsverfahren kann aller Voraussicht nach bis zum Sommer dieses Jahres abgeschlossen werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		<p><b>Die betreffende Änderung befindet sich derzeit noch im Planungsverfahren – bis zu ihrer Rechtskraft stehen die betroffenen Belange der Planung entgegen.</b></p> <p>Zwischen dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Gemeinde Dielheim wurde daher im Rahmen von Vorabstimmungen vereinbart, <b>parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.</b></p> <p><b>Im Ergebnis stehen der vorliegenden Planung derzeit die oben genannten verbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.</b></p>	
21			
22			
23			
24	Regierungspräsidium Karlsruhe Steuerung und Bau- finanzen Schreiben vom 22.11.2023	<p>Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Einwände vorgetragen und keine Anregungen gegeben.</p> <p>Detaillierte straßenrechtliche Stellungnahmen (Anbauverbot, Neuanschlüsse) bleiben den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanungen vorbehalten.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
25	Regierungspräsidium Karlsruhe Naturschutz, Recht Schreiben vom 01.12.2023	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wahrgenommen.</p> <p>Gegebenenfalls ist das Referat 55 für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme einer Befreiung zuständig.</p> <p>Sofern eine solche erforderlich ist, wird ein förmlicher Antrag benötigt, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht (die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht).</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
26			
27			

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
28			
29	Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Schreiben vom 24.11.2023	<p>Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim bestehen seitens des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.</p> <p>Die Prüfung der unter der Ziffer 9. der Begründung genannten Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes und deren Beurteilung können im parallellaufenden Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.</p>	<p>Ein im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstelltes Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Verkehrslärmemissionen im geplanten Wohngebiet keine Lärmschutzmaßnahmen anzuordnen sein werden.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch einen Gewebelärm (verursacht durch den naheliegenden Lebensmittel-Discounter) sind bei einer Nachtanlieferung Immissionskonflikte nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Der Sachverhalt ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vertiefen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird um das zwischenzeitlich vorliegende Ergebnis des Schallschutzgutachtens ergänzt.</p>
30	Verband Region Rhein-Neckar Schreiben vom 21.12.2023	<p>Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche in eine „Wohnbaufläche“ umgewidmet und in süd-westliche Richtung in einer Tiefe von ca. 60,00 m erweitert werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ im nördlichen Teil innerhalb einer nachrichtlich dargestellten geplanten Siedlungsfläche. Der südliche Bereich liegt nahe eines „Regionaler Grünzug“ sowie innerhalb eines „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“. Somit liegen regionalplanerische Restriktionen vor, die der Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich derzeit entgegenstehen.</p>	<p>Zu verweisen ist auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 2, mit einer gleichlautenden Darstellung des beschriebenen Sachverhaltes.</p> <p>Der ausgearbeitete Antrag der Gemeinde Dielheim auf Zulassung einer Abweichung von den in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ dargestellten Zielen liegt dem Regierungspräsidium Karlsruhe vor. Von dieser Fachbehörde wird derzeit die Anhörung der von dieser Zielabweichung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.</p> <p>Mit einer Zulassung der beantragten Zielabweichung kann voraussichtlich bis zum Sommer dieses Jahres gerechnet werden.</p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		<p>Die genannte Fläche wurde seitens der Gemeinde Dielheim im Rahmen der 1. Offenlage der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Entwicklungsfläche“ angemeldet.</p> <p>Die Planfläche wurde von der Verwaltung des Verbandes Region Rhein-Neckar fachlich geprüft und mit folgender Begründung von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt :</p> <p>Mit dem Ziel einer flächensparenden und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung verfolgt die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar eine bedarfsorientierte Planungskonzeption. Dabei wurden nach einer regionsweit einheitlichen Berechnungsmethode die wohnbaulichen Flächenbedarfe ermittelt und diese den wohnbaulichen Flächenpotenzialen auf Grundlage der Datenbank Raum+Monitor (Stand 30.06.2021) oder vergleichbarer Potenzialerhebungen der Kommunen gegenübergestellt. Im Ergebnis der Flächenbilanzierung gemäß Plansatz Z 1.4.2.9 des Entwurfes zur Offenlage und Anhörung der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar besteht in der Gemeinde Dielheim ein rechnerischer Bedarf, in der Raumnutzungskarte zusätzliche Flächenpotenziale für die wohnbauliche Entwicklung zu schaffen, da der für einen Zeitraum von 15 Jahren ermittelte Wohnbauflächenbedarf (12,2 ha) anhand der vorhandenen Flächenpotenziale (2,3 ha) nicht gedeckt werden kann. [...]. Mit Blick auf den südlichen Bereich kann der Anregung aufgrund des rechnerisch nachgewiesenen Bedarfs (s.o.) gefolgt werden und der Bereich in einer Größenordnung von ca. 2,2 ha von regionalplanerischen Restriktionen freigestellt werden.“</p> <p>Gegenstand dieser fachlichen Prüfung waren die Begründbarkeit eines entsprechenden Bedarfes für das Planvorhaben sowie eine ökologische Bewertung im Rahmen der strategischen Umweltprüfung.</p> <p><b>Angemerkt wird, dass die wirksamen Ziele des Regionalplanes jedoch bis zur Genehmigung der Regionalplan-Änderung bestehen bleiben, weshalb der Planung derzeit nach wie vor ein formaler Zielkonflikt entgegensteht.</b></p> <p>Zwischenzeitlich hat die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar in der Sitzung am 15.12.2023 die</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
		1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als Satzung beschlossen und die Verbandsverwaltung beauftragt, den Plan für die Genehmigung vorzulegen. Die Planfläche „Neuwiesen“ in Dielheim-Horrenberg ist weiterhin Bestandteil des beschlossenen Planwerkes zur Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“.	
31	Rhein-Neckar-Kreis Baurechtsamt Schreiben vom 28.12.2023	Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.  <u>Hier:</u> Zielverstoß durch Lage des Plangebietes in einem „Regionaler Grünzug“ und in einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“.  <u>Möglichkeiten der Überwindung</u> <u>(z. B. Ausnahmen und Befreiungen):</u> Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 24 LPlG durch die Höhere Raumordnungsbehörde oder Inkrafttreten der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ mit der entsprechenden Festlegung.	Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde durch die Gemeinde Dielheim beim Regierungspräsidium Karlsruhe gestellt.  Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes führt das RP derzeit die Anhörung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch.  <b>Kenntnisnahme</b>
32			
33			
34			
35			
36			
37	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Schreiben vom 21.11.2023	Seitens der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH werden keine Einwände gegen das geplante Vorhaben geäußert.	<b>Kenntnisnahme</b>
38			
39			
40	Nachbarschafts- verband Heidelberg – Mannheim Schreiben vom 20.12.2023	Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Dielheim gedeckt werden. Die Belange des Nachbarschaftsverbandes sind nicht betroffen.	<b>Kenntnisnahme</b>
41			

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48	Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Stadt- und Flächenentwicklung Schreiben vom 07.12.2023	Von Seiten der Stadtverwaltung Sinsheim werden keine Anregungen oder Hinweise zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wiesloch – Dielheim vorgebracht.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	<b>Kenntnisnahme</b>
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			